

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Năm 2025, tình hình kinh tế - xã hội Việt nam chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ, ghi dấu ấn bút phá vượt bậc với sự tăng trưởng GDP ấn tượng. Ngành quản lý vận hành nhà chung cư nói riêng đã có những bước chuyển mình theo hướng chuyên nghiệp hóa, kỹ thuật số và tuân thủ các tiêu chuẩn ngày càng cao theo quy định pháp luật. Vì vậy các Công ty quản lý vận hành buộc phải đáp ứng tiêu chuẩn cao hơn về chứng chỉ nghề nghiệp, ứng dụng công nghệ trong quản lý tòa nhà và chú trọng nâng cao trải nghiệm, an toàn cho cư dân theo các quy định mới nhất. Từ ngày 01/01/2025, các đơn vị quản lý vận hành phải tuân thủ Luật Nhà ở 2023, đảm bảo có văn bản thông báo đủ điều kiện hoạt động và nhân sự có chứng chỉ quản lý vận hành chuyên nghiệp. Việc chuyển đổi số toàn diện nhằm tối ưu chi phí, nâng cao tính quản lý minh bạch, vận hành bền vững đòi hỏi các Công ty cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải có các giải pháp đổi mới toàn diện cả về ‘chất’ và ‘lượng’ với tốc độ nhanh nhằm thích ứng nhu cầu xã hội đồng thời nâng cao hiệu quả SXKD của đơn vị.

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Tiếp tục kiên định mục tiêu xây dựng VINASINCO trở thành một trong những công ty dịch vụ đô thị chuyên nghiệp hàng đầu, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc quyết liệt triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm mục tiêu nâng cao chất lượng dịch vụ; ứng dụng công nghệ vào công tác quản lý; rà soát tinh gọn bộ máy và đổi mới phương thức điều hành doanh nghiệp; nghiên cứu mở rộng các hoạt động kinh doanh, cung cấp thêm các dịch vụ tiện ích mới cho cư dân/khách hàng. Với sự quyết tâm của HĐQT, Ban Tổng giám đốc, cùng sự hỗ trợ của Tổng công ty VINACONEX, VINASINCO đã hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2025 (chi tiết được nêu trong Báo cáo của Ban Tổng giám đốc trình Đại hội đồng cổ đông).

II. CÔNG TÁC QUẢN LÝ CỦA HĐQT NĂM 2025

1. Về công tác tổ chức và hoạt động của HĐQT

HĐQT thực hiện chức năng quản lý toàn diện hoạt động SXKD của VINSINCO tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ công ty, bảo toàn và phát triển vốn cho các cổ đông. Từng thành viên HĐQT đều được phân công nhiệm vụ cụ thể, phát huy được năng lực và vai trò trong lĩnh vực được phân công phụ trách.

Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ hàng quý với tổng số 04 cuộc họp, ban hành 08 Nghị quyết và Quyết định để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Ban Kiểm soát được mời tham gia và đóng góp ý kiến tại tất cả các phiên họp của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành và công bố thông tin đúng quy định.

Một số kết quả hoạt động nổi bật của HĐQT trong năm 2025:

- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của công ty theo quy định của pháp luật.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc lập báo cáo tài chính năm 2025; phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai các giải pháp điều hành điều hành SXKD, hoàn thành vượt mức chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai công tác xây dựng giá và đàm phán, điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành tại các dự án thuộc khu đô thị Trung Hoà – Nhân Chính;
- Tiếp tục kiện toàn tổ chức, nhân sự lãnh đạo chủ chốt của Công ty; hoàn thiện quy chế làm việc - phối hợp giữa các phòng ban chức năng và BQL dự án và các quy trình nghiệp vụ có liên quan, phân công nhiệm vụ, quyền hạn rõ ràng giữa các thành viên trong Ban điều hành Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc quyết liệt thực hiện công tác rà soát, sắp xếp lại lực lượng lao động.
- Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc Tài chính, phó Tổng giám đốc Kinh doanh Công ty.
- Chỉ đạo Ban Tổng giám đốc quyết liệt thực hiện công tác rà soát, sắp xếp lại lực lượng lao động, ban hành Quy chế chi tiêu, điều chỉnh Quy chế tiền lương và điều chỉnh tiền lương cho người lao động để đảm bảo tính cạnh tranh và phù hợp với mặt bằng thu nhập trong ngành.
- Chỉ đạo tổ chức thành công các hoạt động phong trào văn hóa, thể thao, văn nghệ góp phần nâng cao tinh thần đời sống CBCNV

2. Về hoạt động của từng thành viên HĐQT

Đề nghị Quý cổ đông xem tại Phụ lục 1 kèm theo báo cáo này.

3. Các cuộc họp và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT

Đề nghị Quý cổ đông xem tại Phụ lục 2 kèm theo báo cáo này.

4. Thù lao của từng thành viên HĐQT, BKS

Đề nghị Quý cổ đông xem tại Phụ lục 3 và Phụ lục 4 kèm theo báo cáo này.

III. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị đã thực hiện nghiêm túc chức năng giám sát, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động SXKD theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD của công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh. Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc được phân công nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm rõ ràng và được tạo điều kiện để phát huy hết năng lực, hoàn thành chức trách nhiệm vụ được giao. HĐQT đánh giá Tổng giám đốc hoàn thành tốt nhiệm vụ trên cương vị là người đại diện pháp luật của Tổng công ty.

Về việc thực hiện công tác điều hành năm 2025, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt một số công việc trọng tâm sau:

- Quyết liệt thực hiện công tác rà soát, sắp xếp lại mô hình tổ chức, nhân sự nhằm tinh gọn bộ máy, tiết giảm chi phí, bổ nhiệm/bổ nhiệm lại/điều động luân chuyển cán bộ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ nhằm cải thiện, nâng cao chất lượng dịch vụ vận hành, đảm bảo an toàn tuyệt đối cho cư dân/khách hàng thuộc các dự án mà VINASINCO đang quản lý.
- Hoàn thành việc đàm phán, điều chỉnh giá dịch vụ tại một số dự án, nâng cao hiệu quả kinh tế cho Công ty; tích cực làm việc với đại diện các Ban quản trị cư dân, chủ đầu tư các dự án về các vấn đề liên quan đến hợp đồng vận hành mà VINASINCO đã ký.
- Tăng cường công tác đào tạo chuyên môn nghiệp vụ, ý thức trách nhiệm trong công việc cho cán bộ công nhân viên, đặc biệt là công tác đào tạo nghiệp vụ quản lý toà nhà, an ninh và phòng chống cháy nổ.
- Thực hiện chính sách lao động đầy đủ, kịp thời; tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ, góp phần xây dựng và củng cố văn hoá doanh nghiệp.

IV. MỘT SỐ KHÓ KHĂN, TỒN TẠI

- Thị trường bất động sản vẫn chưa phục hồi, nhất là đối nhóm văn phòng cho thuê, ảnh hưởng đến việc phát triển dự án mới của VINASINCO; một số dự án như Luis City Hoàng Mai hiện công ty đã ngừng cung cấp dịch vụ nhưng chưa giải quyết triệt để các vấn đề liên quan.
- Thị trường chính của VINASINCO tập trung phần lớn tại khu đô thị Trung Hoà – Nhân Chính, trong khi đây là địa bàn có mức giá dịch vụ rất thấp, công tác điều chỉnh giá mới tại các toà nhà còn 50% chưa thực hiện được và gặp nhiều khó khăn.
- Công tác ứng dụng công nghệ trong công tác quản trị của VINASINCO đã triển khai trên toàn hệ thống nhưng nhân viên sử dụng còn hạn chế, chưa thành thạo, chưa khai thác được hết các tính năng ưu việt của phần mềm nên ảnh hưởng đến hiệu suất công việc và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.
- Bộ máy nhân sự khối gián tiếp đã giảm nhưng chưa thực sự tinh gọn; tốc độ giải quyết công việc đôi khi chưa đáp ứng được yêu cầu công việc phát sinh có phần còn tồn đọng chưa giải quyết kịp thời, tinh thần làm việc của một số bộ phận cán bộ nhân viên còn chưa đáp ứng được yêu cầu.

V. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026

Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2026 dự báo phục hồi mạnh mẽ song cũng đối mặt với nhiều rủi ro khó khăn, thách thức. Phát huy những kết quả đạt được trong năm 2025 và hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2026, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm trong năm như sau:

- Chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện các giải pháp nhằm hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2026 được ĐHCĐ phê duyệt; xây dựng các kịch bản quản trị -

điều hành linh hoạt để kịp thời thích ứng với những biến đổi không ngừng của thị trường, đảm bảo sự ổn định và phát triển của Công ty

- Tiếp tục hoàn thiện quy trình nghiệp vụ để nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ tại các dự án, hướng đến mô hình quản lý chuyên nghiệp.
- Thực hiện tốt công tác quản trị các dự án hiện có; tích cực tìm kiếm, phát triển các dự án mới thuộc phân khúc trung và cao cấp trên cơ sở đảm bảo hiệu quả kinh tế cho Công ty.
- Hoàn thành việc điều chỉnh giá tại các dự án để đảm bảo hiệu quả kinh tế cho Công ty.
- Đẩy mạnh việc khai thác các tiện ích gia tăng tại các dự án hiện VINASINCO cung cấp dịch vụ để vừa đáp ứng nhu cầu của khách hàng, vừa gia tăng quy mô doanh thu, lợi nhuận cho Công ty. Nghiên cứu phát triển các dịch vụ mới nếu có phương án kinh tế khả thi.
- Đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ vào hoạt động quản lý điều hành; hoàn thành việc xây dựng và đưa phần mềm quản lý dịch vụ vào 100% dự án của VINASINCO quản lý.
- Tiếp tục thực hiện công tác sắp xếp, kiện toàn tổ chức nhân sự, chuẩn hoá quy trình quản trị vận hành, tăng cường thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ công nhân viên; nâng cao chất lượng thực hiện công tác chăm sóc khách hàng
- Đẩy mạnh thực hiện công tác truyền thông, xây dựng và phát triển thương hiệu VINASINCO.
- Đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động, thực hiện tốt trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng, xã hội.

HĐQT Công ty trân trọng cảm ơn quý vị cổ đông, nhà đầu tư, đối tác đã đồng hành, ủng hộ VINASINCO trong suốt thời gian qua, đồng thời mong muốn tiếp tục nhận được được sự ủng hộ, chia sẻ của quý vị để VINASINCO có thể tiếp tục vững bước, đạt được nhiều thành tựu hơn nữa trong chặng đường phát triển phía trước.

HĐQT xin trân trọng báo cáo và kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như k/gửi;
- Lưu: TCTH.


T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG CHỦ TỊCH
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ
ĐỒ THỊ
VIỆT NAM
C. QU. CÁU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Minh Thắng

PHỤ LỤC 1: HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2025

| TT | Thành viên | Chức vụ | Số buổi họp tham dự hoặc ủy quyền | Tỷ lệ | Các nhiệm vụ đã thực hiện |
|----|------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hữu Tới | Chủ tịch HĐQT | 04 | 100% | <ul style="list-style-type: none">- Chủ tịch HĐQT, đồng thời là Tổng giám đốc Công ty, kể từ 20/11/2023- Thực hiện các nhiệm vụ Chủ tịch HĐQT theo Điều lệ Công ty.- Phụ trách công tác chiến lược |
| 2 | Ông Nguyễn Quốc Huy | Thành viên HĐQT | 04 | 100% | <ul style="list-style-type: none">- Tham gia HĐQT kể từ ngày 05/04/2024- Thực hiện các nhiệm vụ Thành viên HĐQT theo Điều lệ Công ty.- Phụ trách công tác tổ chức, nhân sự, đào tạo, tiền lương, pháp chế |
| 3 | Ông Nguyễn Minh Thắng | Thành viên HĐQT | 04 | 100% | <ul style="list-style-type: none">- Tham gia HĐQT kể từ ngày 05/04/2024- Thực hiện các nhiệm vụ Thành viên HĐQT theo Điều lệ Công ty.- Phụ trách công tác kinh doanh, đối ngoại, marketing |

PHỤ LỤC 2: CÁC NGHỊ QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| TT | Số Nghị quyết/Quyết định | Ngày tháng ban hành | Nội dung |
|----|--------------------------|---------------------|--|
| 1 | 01/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 27/03/2025 | Quyết định thành lập ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHCĐ thường niên năm 2025 |
| 2 | 02/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 27/03/2025 | Quyết định tổ chức đại hội thường niên năm 2025 |
| 3 | 15/2025/NQ/VSC-HĐQT | 14/05/2025 | Nghị quyết của HĐQT vv triển khai thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông |
| 4 | 86/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 28/05/2025 | Quyết định bổ nhiệm PTGD tài chính công ty ông Chu Quang Minh |
| 5 | 568/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 07/06/2025 | Quyết định bổ nhiệm PTGD phụ trách kinh doanh công ty ông Mai Trọng Thuận |
| 6 | 19/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 07/06/2025 | Quyết định về việc phê duyệt phương án tổ chức, sắp xếp lại 1 số phòng/ban chức năng công ty |
| 7 | 26/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 12/09/2025 | Quyết định tổ chức sắp xếp lại các Phòng/Ban và chức năng nhiệm vụ mô hình mới |
| 8 | 27/2025/QĐ/VSC-HĐQT | 13/09/2025 | Quyết định tổ chức sắp xếp lại các Phòng/Ban và chức năng nhiệm vụ mô hình mới |

PHỤ LỤC 3: THÙ LAO CỦA CÁC THÀNH VIÊN HĐQT

| TT | Họ và tên | Chức vụ | Thù lao HĐQT đã được ĐHĐCĐ 2025 phê duyệt (VND/tháng) | Thù lao HĐQT đã thực hiện 2025 (VND/tháng) | Thời gian (tháng) | Thành tiền (đồng) |
|------------------|------------------------------|----------------------------------|---|--|-------------------|--------------------|
| 1 | Ông Nguyễn Hữu Tới | Chủ tịch HĐQT từ ngày 20/11/2023 | 15.000.000 | 15.000.000 | 12 | 180.000.000 |
| 2 | Ông Nguyễn Quốc Huy | Thành viên HĐQT từ 05/04/2024 | 10.000.000 | 10.000.000 | 12 | 120.000.000 |
| 3 | Ông Nguyễn Minh Thắng | Thành viên HĐQT 05/04/2024 | 10.000.000 | 10.000.000 | 12 | 120.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | | | 420.000.000 |

Ghi chú: Thù lao HĐQT của ông Nguyễn Hữu Tới, ông Nguyễn Quốc Huy, ông Nguyễn Minh Thắng được Công ty chuyển về Tổng công ty VINACONEX theo đề nghị của Tổng công ty VINACONEX.

PHỤ LỤC 4: THÙ LAO CỦA CÁC THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

| TT | Họ và tên | Chức vụ | Thù lao BKS đã được ĐHCĐ 2025 phê duyệt (VND/tháng) | Thù lao BKS đã thực hiện 2025 (VND/tháng) | Thời gian (tháng) | Thành tiền (đồng) |
|------------------|--------------------------|--|---|---|-------------------|--------------------|
| 1 | Ông Vũ Thái Dương | Trưởng ban kiểm soát từ 16/04/2025 | 10.000.000 | 10.000.000 | 8.5 | 85.000.000 |
| 2 | Ông Vũ Mạnh Hùng | Thành viên | 5.000.000 | 5.000.000 | 12 | 60.000.000 |
| 3 | Ông Đào Quốc Bình | Thành viên | 5.000.000 | 5.000.000 | 12 | 60.000.000 |
| 4 | Bà Tạ Thị Lan Anh | Trưởng Ban kiểm soát hết ngày 15/04/2025 | 10.000.000 | 10.000.000 | 3.5 | 35.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | | | 240.000.000 |

Ghi chú: Thù lao Ban Kiểm soát của ông Vũ Thái Dương, ông Vũ Mạnh Hùng, ông Đào Quốc Bình, bà Tạ Thị Lan Anh được Công ty chuyển về Tổng công ty VINACONEX theo đề nghị của Tổng công ty VINACONEX.