

Hà Nội, ngày tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN VỀ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

I. HOẠT ĐỘNG CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

1. Nhân sự

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) hiện tại gồm 02 thành viên:

- + Ông Nguyễn Đức Vui - Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán.
- + Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh - Thành viên Ủy Ban Kiểm toán.

Ủy ban Kiểm toán hoạt động theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán được HĐQT thông qua ngày 11/05/2021.

2. Tổng kết các cuộc họp

Ủy ban Kiểm toán đã tổ chức họp định kỳ và đột xuất để báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 với sự tham gia của các thành viên như sau:

TT	Thành viên dự họp	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Nguyễn Đức Vui	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	15/15	100%	100%
2	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	15/15	100%	100%

3. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, đồng thời kiểm tra tính tuân thủ quy định và các chính sách nội bộ của Công ty.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, các Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III và Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025.
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KIỂM TRA, ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

1. Kết quả kiểm tra, đánh giá BCTC

- Việc ghi chép, lưu giữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính được phân loại phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.
- Ủy ban kiểm toán đã xem xét Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III và Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được

soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025 và đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập. Các số liệu trên các BCTC được lập, trình bày trung thực, phù hợp với chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2025.

- Ủy ban Kiểm toán đã kiến nghị với HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm Toán AASC để kiểm toán và soát xét các BCTC năm 2025 của Công ty. Công ty kiểm toán được lựa chọn đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán.
- Tình hình tài chính được duy trì lành mạnh, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, cơ cấu vốn, năng lực hoạt động giữ ở mức ổn định.

2. Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2025

- Chiến lược phát triển do HĐQT đề ra phù hợp với tình hình thực tế của ngành BĐS nói chung cũng như tình hình của Công ty nói riêng. Việc chỉ đạo tổ chức kinh doanh được thực hiện có hệ thống.
- Ban Tổng Giám Đốc (BTGD) và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thực thi các chức năng nhiệm vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Về nhân sự, BTGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

3. Hoạt động giám sát của UBKT đối với HĐQT và Ban TGD

Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT về các hoạt động liên quan đến (i) kiểm toán hoạt động; (ii) kiểm toán tuân thủ; và (iii) kiểm toán các báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị của các công ty trong hệ thống.

Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và quy định của pháp luật, cụ thể như sau:

- Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, quy định, chính sách của Công ty;
- Kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán;
- Xem xét sổ sách kế toán; Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; Báo cáo tài chính Quý I, Quý II, Quý III, Quý IV năm 2025; Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2025;
- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT.

4. Sự phối hợp của UBKT đối với hoạt động của HĐQT, BTGD và các cổ đông

- Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình kiểm toán để Ủy ban Kiểm toán thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của Ủy ban Kiểm toán trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao;
- Ủy ban Kiểm toán trao đổi và/hoặc báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

5. Báo cáo đánh giá giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan

- Các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ trở lên với thành viên HĐQT, Giám đốc, người Điều hành khác của Công ty và những người có liên quan của đối tượng đó; Giao dịch giữa Công ty với Công ty

trong đó thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người điều hành khác của Công ty là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch được kiểm tra chặt chẽ và thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, Báo cáo tình hình quản trị công ty bán niên và năm 2025.

- Công ty đã tuân thủ quy định có liên quan về thẩm quyền phê duyệt và công bố thông tin đầy đủ theo quy định.

III. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

1. Nhận xét

Trong năm 2025, bối cảnh kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản tiếp tục có nhiều biến động, đặc biệt là sự phục hồi chưa đồng đều giữa các phân khúc, thanh khoản thị trường còn hạn chế và tâm lý nhà đầu tư vẫn thận trọng. Những yếu tố này đã tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty, đặc biệt trong lĩnh vực môi giới và phân phối bất động sản.

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã chủ động điều hành, linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh theo hướng thích ứng với diễn biến thị trường; đồng thời tập trung củng cố hệ thống, kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả vận hành và từng bước đa dạng hóa nguồn thu. Tuy nhiên, do ảnh hưởng kéo dài của thị trường cùng với đặc thù phụ thuộc vào nguồn cung dự án, kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty dù đã có sự cải thiện so với giai đoạn khó khăn trước đó nhưng vẫn chưa đạt mức kỳ vọng theo kế hoạch đề ra.

Ủy ban Kiểm toán ghi nhận rằng hệ thống quản trị và tuân thủ của Công ty tiếp tục được duy trì và từng bước hoàn thiện, đặc biệt trong công tác quản lý dòng tiền, kiểm soát chi phí và minh bạch thông tin tài chính. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với chuẩn mực kế toán và quy định hiện hành.

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao, đảm bảo tính độc lập, khách quan trong hoạt động giám sát và thẩm định, qua đó góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả quản trị và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

2. Kiến nghị của Ủy ban Kiểm toán

- Tiếp tục duy trì định hướng phát triển thận trọng, ưu tiên hiệu quả và kiểm soát rủi ro trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều biến động.
- Tập trung củng cố các mảng kinh doanh cốt lõi, nâng cao chất lượng dịch vụ môi giới và lựa chọn nguồn hàng từ các chủ đầu tư uy tín, pháp lý rõ ràng.
- Tăng cường quản trị dòng tiền, công nợ và kiểm soát chi phí nhằm cải thiện hiệu quả hoạt động và khả năng chống chịu của doanh nghiệp.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh và quản trị, góp phần nâng cao năng suất và tính minh bạch.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị và nâng cao ý thức tuân thủ trong toàn hệ thống.

IV. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA UBKT TRONG NĂM 2026

Trong năm 2026, Ủy ban Kiểm toán định hướng hoạt động như sau:

- Tiếp tục phát huy vai trò giám sát độc lập, thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ủy ban Kiểm toán, Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật; hoàn thành các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị giao.
- Tăng cường giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị; theo dõi, đánh giá việc thực hiện các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh.

- Thực hiện thẩm định các Báo cáo tài chính định kỳ (quý, bán niên, năm) đảm bảo tính trung thực, hợp lý và minh bạch; phối hợp với kiểm toán độc lập và các bộ phận liên quan nhằm nâng cao chất lượng báo cáo tài chính.
- Tăng cường kiểm tra, giám sát hệ thống quản trị, đặc biệt trong các lĩnh vực có rủi ro cao như quản lý doanh thu, công nợ, hợp đồng phân phối và dòng tiền.
- Chủ động kiến nghị các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị, quản lý rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty trong bối cảnh thị trường tiếp tục có nhiều biến động.

Trên đây là Báo cáo hoạt động của Ủy ban Kiểm toán năm 2025 và kế hoạch năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BTGD;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN KIỂM TOÁN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Nguyễn Đức Vui

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội.