



VINACONEX 1
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
Vươn tới những tầm cao

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1



CÔNG TY Digitally
CỔ PHẦN signed by
XÂY CÔNG TY CỔ
DỰNG PHẦN XÂY
SỐ 1 DỰNG SỐ 1
Date:
2026.03.30
17:03:01
+07'00'

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về việc Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Hà Nội, tháng 03 năm 2026



Thực hiện Quyết định số 158/QĐ/TTGDHN ngày 24/04/2009 về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Công ty cổ phần xây dựng số 1 – mã chứng khoán VC1 đã chính thức niêm yết trên sàn Hà Nội. Mã chứng khoán VC1 là thành viên thứ 183 của Sàn HN.

Công ty cổ phần xây dựng số 1 có vốn góp 55,14% do Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam VINACONEX làm đại diện.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

2.1 Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường; Xây dựng đường dây và trạm biến thế điện các công trình kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- Tư vấn đầu tư, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án
- Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình lập dự án đầu tư
- Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật)
- Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng (ngoại trừ hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền phân phối theo quy định của pháp luật)
- Thi công xây dựng cầu, đường
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí
- Dịch vụ vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốp pha)

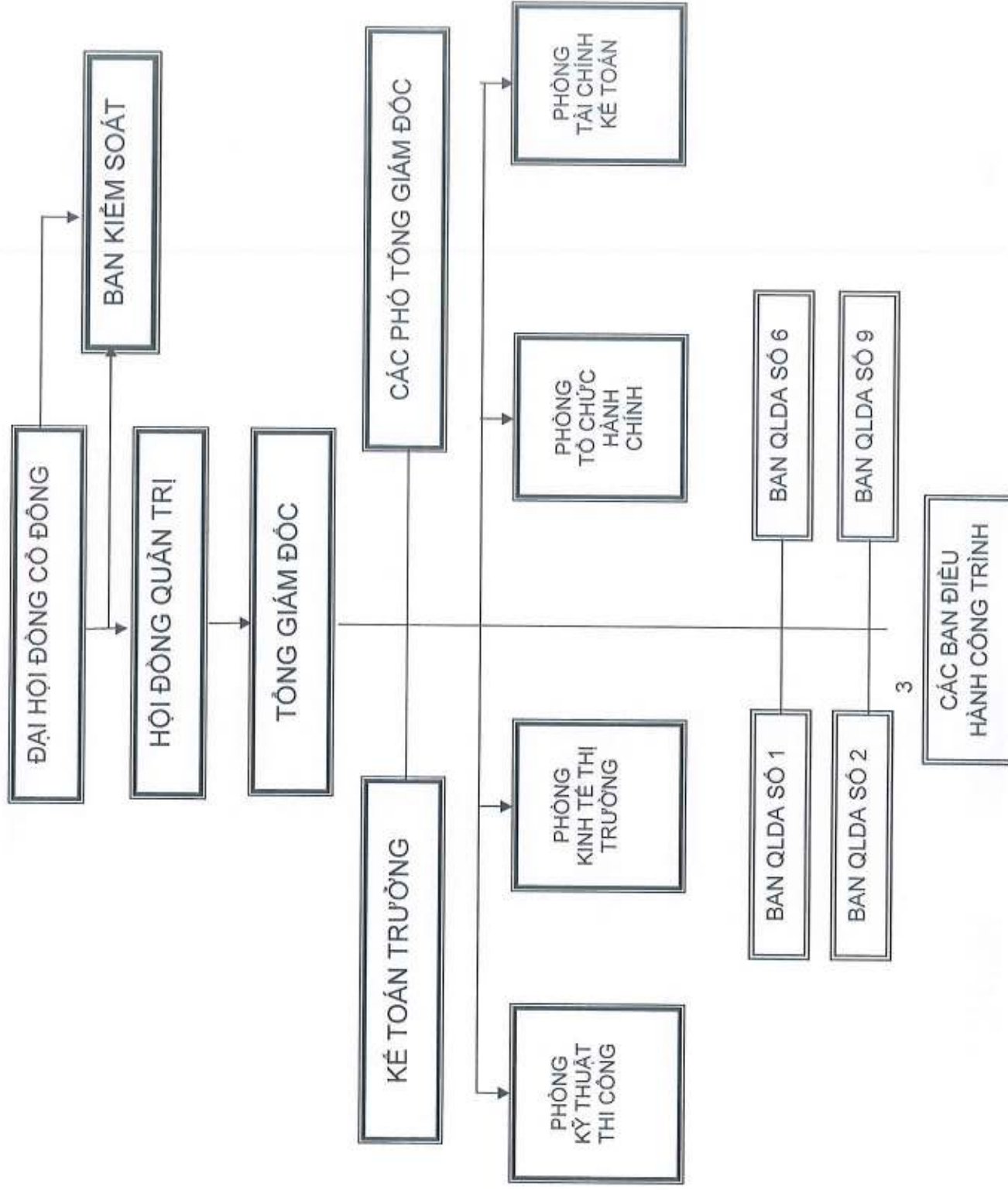
2.2 Địa bàn kinh doanh:

Địa bàn kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động chính trong các tỉnh thành thuộc khu vực miền Bắc và miền Trung như TP Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên, Ninh Bình, Bắc Ninh...

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:



3.1. Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý:





3.2 Các Công ty con, công ty liên kết:

Tại thời điểm 31/12/2025 tổng số vốn đầu tư ra ngoài của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

TT	Công ty tham gia đầu tư vốn	Số tiền đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
2	Công ty cổ phần siêu thị và XNKTM Việt nam	200.000.000	1,33%
	Cộng	200.000.000	

4. Định hướng phát triển:

- Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh BĐS.
- Thực hiện tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp, cơ cấu vốn đầu tư của Công ty theo Nghị quyết đã đề ra. Ứng dụng khoa học công nghệ (công nghệ mới) trong hoạt động xây dựng (tự nghiên cứu, hợp tác với các đối tác nước ngoài trong việc nghiên cứu và sử dụng công nghệ); tiếp tục đầu tư vào hệ thống trang thiết bị phục vụ thi công nhằm nâng cao năng lực sản xuất, đẩy nhanh tiến độ các dự án.
- Đặc biệt chú trọng đến đội ngũ cán bộ chuẩn bị hồ sơ thầu và quản lý dự án chuyên nghiệp (đội ngũ các trưởng dự án và cán bộ quản lý dự án); tiếp tục mở rộng quan hệ với các đối tác, tìm kiếm các gói thầu và tham gia công tác chào giá gói thầu, tìm kiếm các dự án xây dựng có quy mô lớn và mang lại lợi nhuận cao cho Công ty, giảm tỷ trọng các công trình có cơ chế thanh toán và nguồn vốn không rõ ràng.
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực có chất lượng để nâng cao hiệu quả nâng cao điều kiện sống và làm việc cho người lao động.
- Về đầu tư chiều sâu nâng cao năng lực sản xuất, tập trung hướng vào đầu tư thiết bị, phương tiện sản xuất công nghệ mới, hiện đại và đồng bộ, tạo điều kiện để Công ty phát triển trở thành một nhà thầu xây dựng dân dụng và công nghiệp có công nghệ hiện đại, trình độ kỹ thuật cao, có khả năng cạnh tranh trong khu vực và quốc tế.
- Đổi mới sắp xếp cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, áp dụng triệt để và không ngừng cải tiến hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001- 2015, nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành.
- Tiếp tục thực hiện đa sở hữu nguồn vốn, năng động và linh hoạt trong hoạt động tài chính để thu hút thêm nguồn vốn từ các cổ đông của Công ty, từ các nhà đầu tư chiến lược trong và ngoài nước cùng với các nguồn vốn hợp pháp khác. Sử dụng có hiệu quả vốn của Công ty vào sản xuất kinh doanh nhằm tạo ra lợi nhuận cao.

5. Các rủi ro:

Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình dài, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình quyết toán thi công công trình mất nhiều thời gian ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn, chi phí tài chính tăng lên. Bên cạnh đó, sự cạnh tranh giữa các nhà thầu xây lắp có năng lực và tài chính mạnh ngày càng gay gắt

Rủi ro khác:

Công ty cũng bị nợ đọng từ chủ đầu tư dẫn đến thiếu hụt nguồn vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh



Rủi ro bất khả kháng như thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn... gây ảnh hưởng đến tiến độ và chất lượng công trình

Công tác thị trường tìm kiếm việc làm gặp khó khăn do tính cạnh tranh gay gắt, khốc liệt đôi khi thiếu lành mạnh trên thương trường.

Công tác thanh quyết toán thu hồi công nợ một số công trình, dự án còn chậm do vướng mắc về hồ sơ hoặc tình hình tài chính khó khăn của một số Chủ đầu tư dẫn đến phát sinh nợ phải thu tồn đọng.

Tình trạng biến động, thiếu hụt lực lượng công nhân lành nghề của ngành xây dựng làm cho công tác huy động nhân lực lao động có tay nghề cho các công trình, dự án gặp nhiều khó khăn dẫn đến đơn giá tiền lương nhân công trực tiếp tăng cao, tăng đột biến gây ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả SXKD.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	557.051	508.497
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	515.836	477.647
3	Doanh thu hoạt động tài chính	967	795
4	Chi phí tài chính	8.125	10.542
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.612	12.287
6	Lợi nhuận khác	(1.143)	(2.570)
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.300	6.164

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2025	TH 2025	% so với KH 2025	% so với TH 2024
I	GIÁ TRỊ SXKD	592.526	511.862	86,39%	73,03%
1	Xây lắp	576.991	495.361	85,85%	73,55%
2	Giá trị SXKD khác	15.535	15.180	97,72%	55,35%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	560.056	557.051	99,46%	109,55%
1	Xây lắp	500.804	502.540	100,35%	103,92%
2	Kinh doanh bất động sản	45.130	38.008	84,22%	
3	Giá trị SXKD khác	14.122	16.502	116,85%	66,2%
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	7.802	9.300	119,2%	150,88%
IV	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	5.852	6.063	103,59%	168,98%



2. Tổ chức và nhân sự

❖ Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Hoàng Văn Trinh	Tổng giám đốc
2.	Ông Đỗ Lê Tân	Phó Tổng giám đốc
3.	Ông Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng giám đốc
4.	Ông Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng

❖ Ông Hoàng Văn Trinh – Tổng giám đốc

Họ và tên:	Hoàng Văn Trinh
Số CMND/CCCD:	030081000229 do Cục Cảnh sát QLHC về trật tự XH cấp ngày 10/07/2021
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/05/1981
Nơi sinh:	Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Hộ khẩu thường trú:	Chung cư Vinaconex 1 – 289A Khuất Duy Tiến – Đại Mỗ – Hà Nội
Chỗ ở hiện tại:	Chung cư Vinaconex 1 – 289A Khuất Duy Tiến – Đại Mỗ – Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư XD
Chức vụ hiện tại	Tổng giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ tính đến ngày 06/03/2026	17.245 CP
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành	Không



❖ Ông Đỗ Lê Tân - Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	Đỗ Lê Tân
Số CMND/CCCD:	001077027948 do Cục CS QLHCVTTXH cấp ngày 15/04/2021
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	24/12/1977
Nơi sinh	Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Chung cư Imperia Garden – 203 Nguyễn Huy Tưởng – Thanh Xuân – Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Kỹ thuật, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ hiện tại	Phó Tổng giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phần đang nắm giữ đến ngày 06/03/2026	11.351 CP
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông Nguyễn Xuân Thọ - Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	Nguyễn Xuân Thọ
Số CMND/CCCD:	038075017782 do Cục CS QLHCVTTXH cấp ngày 24/06/2021
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	23/08/1975
Nơi sinh	Hà Nội
Quốc tịch	Việt Nam



Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Phường Từ Liêm – Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng
Chức vụ hiện tại	Phó Tổng giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phần đang nắm giữ đến ngày 06/03/2026	1.167 CP
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông Nguyễn Văn Hà – Kế Toán Trưởng

Họ và tên:	Nguyễn Văn Hà
Số CMND/CCCD:	026074010575 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/10/2022
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	12/10/1974
Nơi sinh	Vĩnh Phúc
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Khu văn công Mai Dịch, Ngõ Văn Minh, phường Phú Diễn, Hà Nội
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế ngành kế toán
Chức vụ hiện tại	Kế Toán Trưởng
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Không
Số cổ phần nắm giữ tính đến ngày 06/03/2026	0 CP
Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có)	Không



Hành vi vi phạm pháp luật	Không
Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành	Không

❖ **Thay đổi Ban điều hành trong năm:** (Không có)

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Công tác đầu tư BĐS và kinh doanh nhà trong năm 2025 đạt được một số kết quả cụ thể:

a. Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A Khuất Duy Tiến, Đại Mỗ HN:

Năm 2025, Thành phố đã bắt đầu bố trí một số căn hộ cho các khách hàng thuộc diện tái định cư tại dự án: Bố trí 19/74 căn diện tái định cư của dự án đường Vành đai 1 đoạn qua Quận Ba Đình (đã có 16/19 căn có Quyết định mua bán nhà và Công ty đã bàn giao cho các hộ dân về nhận nhà) và có 14 căn sẽ bàn giao cho phường Khương Đình.

b. Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh:

Xác định nghĩa vụ tài chính còn phải thực hiện của dự án, chuẩn bị cho đầu năm 2026 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/ quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho các hộ dân, và thu 5% giá trị còn lại của hợp đồng.

c. Dự án xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, HN:

Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 31/07/2025 của Công ty đã ban hành nghị quyết thông qua việc điều chỉnh chủ trương đầu tư và Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam để thực hiện dự án.

Tháng 10/2025 UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án, bao gồm Công ty cổ phần xây dựng số 1 và Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam. Hiện tại, Công ty đang chuẩn bị các thủ tục và nguồn lực để tiến hành khoan cọc thí nghiệm và phá dỡ công trình cũ. Dự án dự kiến sẽ hoàn thành vào quý IV/2029.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	708.267	728.670	102,88%
Doanh thu thuần	508.497	557.051	109,55%
Lợi nhuận trước thuế	6.164	9.300	150,88%
Lợi nhuận sau thuế	3.588	6.062	168,95%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		



1. Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	1,37	1,42
2. Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	0,83	0,99
II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
1. Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,65
2. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,82	1,83
III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</i>	0,72	0,76
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,007	0,011
2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,014	0,024
3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,005	0,008

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

5.1. Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 12.000.000 cổ phần

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 12.000.000 cổ phần

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

5.2. Cơ cấu cổ đông:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam	6.616.216	55,14
2	Cổ đông tổ chức	7.217.634	60,15
3	Cổ đông cá nhân	4.782.366	39,85
4	Cổ đông trong nước	11.996.958	99,97
5	Cổ đông nước ngoài	3.042	0,03
6	Cổ đông nhà nước	0	0

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

1. Chào bán ra công chúng: Không
2. Chào bán riêng lẻ: Không
3. Chuyển đổi trái phiếu: Không
4. Chuyển đổi chứng quyền: Không



5. Phát hành cổ phiếu thưởng: Không
6. Trả cổ tức bằng cổ phiếu: Không
7. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không
8. Các chứng khoán khác: Không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

- Do đặc thù ngành nghề xây dựng, việc sử dụng điện, nước được tiết kiệm tối đa với hầu hết các máy móc sản xuất, thiết bị chiếu sáng của Công ty là các thiết bị tiết kiệm điện, nước theo đúng tiêu chuẩn. Ngoài ra, để hạn chế tối đa các nguồn điện, nước lãng phí, Công ty kiểm tra thường xuyên các hoạt động có tiêu thụ điện và nước để cắt bỏ những khâu có gây lãng phí.
- Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: Trong quá trình xây dựng và phát triển Công ty luôn thực hiện nghiêm chỉnh Luật Bảo vệ môi trường của Nhà nước. Công ty thường xuyên có ý thức và áp dụng các biện pháp bảo vệ môi trường đã đề ra trong các báo cáo, tuân thủ các quy định và hướng dẫn bảo vệ môi trường, không gây ô nhiễm và không làm ảnh hưởng xấu tới chất lượng môi trường cho Khu vực. Do vậy trong quá trình hoạt động Công ty chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ pháp luật và các quy định về môi trường.
- Chính sách liên quan đến người lao động: Công ty luôn xác định vấn đề sức khỏe và an toàn lao động là mục tiêu quan trọng chung của toàn hệ thống Công ty từ Ban giám đốc tới các cấp quản lý tới công nhân.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

a. Kết quả SXKD:

- ❖ Thực hiện các chỉ tiêu:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	KH 2025	Thực hiện 2025	% so với KH 2025	% so với TH 2024
I	GIÁ TRỊ SXKD	592.526	511.862	86,39%	73,03%
1	Xây lắp	576.991	495.361	85,85%	73,55%
2	Giá trị SXKD khác	15.535	15.180	97,72%	55,35%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	560.056	557.051	99,46%	109,55%
1	Xây lắp	500.804	502.540	100,35%	103,92%
2	Kinh doanh bất động sản	45.130	38.008	84,22%	
3	Giá trị SXKD khác	14.122	16.502	116,85%	66,2%
III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	7.802	9.300	119,2%	150,88%
IV	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	5.852	6.063	103,59%	168,98%



Đánh giá kết quả thực hiện SXKD năm 2025

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được triển khai đồng bộ trên nhiều lĩnh vực, trong đó thi công xây lắp tiếp tục giữ vai trò chủ lực. Một số chỉ tiêu chủ yếu đạt được như sau:

- Tổng giá trị sản xuất kinh doanh đạt 511.862 triệu đồng, bằng 86,39% kế hoạch năm.
- Doanh thu đạt 557.051 triệu đồng, bằng 99,46% kế hoạch năm.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 9.300 triệu đồng, bằng 119,2% kế hoạch năm.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 6.063 triệu đồng, bằng 103,59% so với năm .

Nhìn chung, mặc dù sản lượng chưa đạt kế hoạch đề ra do ảnh hưởng của một số yếu tố khách quan như thời tiết mưa bão kéo dài..., nhưng công tác doanh thu và thu hồi vốn được thực hiện hiệu quả, góp phần giúp doanh thu và lợi nhuận của Công ty đạt kết quả tích cực hơn. Những kết quả này là cơ sở quan trọng để Công ty tiếp tục triển khai nhiệm vụ SXKD trong năm 2026 với mục tiêu tăng trưởng cao hơn.

b. Đánh giá về tình hình thực hiện công tác SXKD

Công tác thi công xây lắp:

Năm 2025, Công ty triển khai thi công **09 công trình và hạng mục công trình** với nhiều dự án có quy mô lớn với giá trị sản lượng cụ thể như sau:

- Thi công công trình Bến cảng số 5,6 - Cảng quốc tế Lạch Huyện với giá trị chuyển tiếp từ năm 2024 gồm: Nhà điều hành và các hạng mục phụ trợ, trong đó gói thầu PK7a 66,5 tỷ đồng, gói thầu PK7b 78 tỷ đồng.
- Thi công Trường liên cấp Quốc Tế Ecoschool Hải Dương với giá trị chuyển tiếp từ năm 2024 giá trị 39 tỷ đồng;
- Thi công Hạ tầng Khu đô thị số 13 – Phân khu 2 – TP Bắc Giang đạt 28,6 tỷ đồng;
- Thi công thi công kết cấu hầm và kết cấu thân Khối công trình bệnh viện Thanh Xuân đạt 52 tỷ đồng;
- Thi công Công trình Trường Đại Học Thái Nguyên đạt 19 tỷ đồng;
- Thi công công trình kết cấu và hoàn thiện nhà ở liền kề Lê Hồ Hà Nam đạt 105 tỷ đồng;
- Hợp đồng số 11/2024/HĐ-XD Thi công mua sắm thiết bị và thi công xây dựng (Bắc Giang) đạt 143 tỷ đồng;
- Thi công Toà nhà Văn phòng làm việc 8 tầng tại số 9 Nguyễn Hồng đạt 21,355 tỷ đồng.

Công ty tập trung chú trọng công tác quản lý thi công xây lắp về chất lượng, tiến độ, hình ảnh thương hiệu và đặc biệt là công tác thanh quyết toán công trình. Với phương châm làm nhanh gọn, kết hợp song song với công tác Hồ sơ thanh quyết toán để thu hồi vốn từ Chủ đầu tư nhằm đảm bảo dòng tiền và hiệu quả tài chính..

Trong năm 2025 công tác thi công xây lắp đã đạt được một số kết quả nhất định, lập hồ sơ thanh toán thu hồi vốn kịp thời. Đã hoàn thành đúng tiến độ bàn giao Chủ đầu tư đưa vào sử dụng 04 công trình hạng mục công trình gồm:

- Toà nhà Văn phòng làm việc 8 tầng tại số 9 Nguyễn Hồng,
- Trường liên cấp Quốc Tế Ecoschool Hải Dương;
- Thi công 33 căn Shophouse và 3 căn BT Ba Sao Hà Nam
- Gói thầu Gói thầu PK7b Nhà điều hành bên cảng số 5,6 Cảng Lạch Huyện Cát Bà.

Công tác ATLĐ và VSCN trên tất cả các công trình triển khai thi công đều được kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ. Bên cạnh việc duy trì tốt các tiêu chí về tiến độ, chất lượng công trình, công tác ATLĐ&VSCN, công tác quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty và Tổng công ty



trên tất cả các công trình luôn được chú trọng, thực hiện nghiêm túc, đầy đủ theo đúng quy định. Năm 2025 là năm thứ tám liên tiếp Công ty không để xảy ra tai nạn lao động nghiêm trọng, đảm bảo môi trường làm việc an toàn trên tất cả các công trình.

Công tác tiếp thị, đấu thầu:

Với sự quyết tâm và điều hành quyết liệt của Ban Lãnh đạo Công ty cùng với sự nỗ lực cố gắng của các phòng ban chuyên môn.

Năm 2025, Công ty đã tiếp thị thành công và ký kết một số hợp đồng kinh tế có giá trị lớn để tăng thêm giá trị SXKD cho năm 2025 và chuyển tiếp một phần giá trị SXKD cho năm 2026, có thể kể đến các công trình:

- Công trình Trường Đại Học Thái Nguyên 34,6 tỷ đồng
- Gói thầu BP02 – Thi công phần kết cấu và hoàn thiện cơ bản – Dự án Bệnh viện đa khoa Thanh Xuân 234 tỷ đồng
- Hợp đồng thi công phần hoàn thiện khối công trình bệnh viện - Dự án Bệnh viện đa khoa Thanh Xuân 129 tỷ đồng
- Thi công Hạ tầng Khu đô thị số 13 – Phân khu 2 – Thành phố Bắc Giang 168,3 tỷ đồng
- Hợp đồng số 11/2024/HĐ-XD Thi công mua sắm thiết bị và thi công xây dựng (Bắc giang) 209,3 tỷ đồng
- Thi công công trình kết cấu và hoàn thiện nhà ở liền kề Lê Hồ Hà Nam 372 tỷ đồng
- Hợp đồng thi công Khu đô thị Nam An Khánh thành phố Hà Nội 197,2 tỷ đồng
- Các gói thầu Công ty đã tiếp thị được Chủ đầu tư đánh giá ghi nhận và chuẩn bị ký Hợp đồng năm 2026 như:
- Thi công xây thô hoàn thiện mặt ngoài 176 căn Biệt thự LK - Dự án Khu đô thị số 13 thuộc phân khu số 2 – TP. Bắc Giang của Chủ đầu tư Đại Hoàng Sơn.

Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:

- Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A, Khuất Duy Tiến, Đại Mỗ, HN: Năm 2025 Thành phố đã bắt đầu bố trí một số căn hộ cho các khách hàng thuộc diện tái định cư tại dự án: Bố trí 19/74 căn diện tái định cư của dự án đường Vành đai 1 đoạn qua Quận Ba Đình (đã có 16/19 căn có Quyết định mua bán nhà và Công ty đã bàn giao cho các hộ dân về nhận nhà) và có 14 căn sẽ bàn giao cho phường Khương Đình.

- Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh: Xác định nghĩa vụ tài chính còn phải thực hiện của dự án, chuẩn bị cho đầu năm 2026 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/ quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất cho các hộ dân, và thu 5% giá trị còn lại của hợp đồng.

- Dự án xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, HN: Ngày 31/07/2026 Đại hội đồng cổ đông bất thường đã ban hành Nghị quyết thông qua việc điều chỉnh chủ trương đầu tư và Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty CP XNK &XD Việt Nam để thực hiện dự án.

Tháng 10/2025 UBND Thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án, bao gồm Công ty cổ phần xây dựng số 1 và Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam. Hiện tại, Công ty đang chuẩn bị các thủ tục và nguồn lực để tiến hành khoan cọc thí nghiệm và phá dỡ công trình cũ. Dự án dự kiến sẽ hoàn thành vào quý IV/2029.



Công tác quản lý tài chính, thanh quyết toán & thu hồi công nợ

- Đã rà soát, làm rõ số liệu tài chính một số công trình đã thi công xong và tình hình tài chính của đa phần các đơn vị sản xuất trực thuộc để có phương án kiểm soát tài chính phù hợp.
- Công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ vẫn được hết sức quan tâm chú trọng, triển khai thực hiện đồng bộ với nhiều giải pháp quyết liệt. Trong năm 2025 đã đạt được một số kết quả như sau:
 - **Các công trình đã quyết toán**
 - + Phần thân chung cư HH1 Nam Cường
 - + Công trình 39 căn biệt thự Nam Cường
 - + Công trình Bến cảng quốc tế Lạch huyện gói 7a, 7b
 - + Công trình 115 căn biệt thự và nhà liền kề Ba sao Hà Nam
 - + Gói thầu cọc khoan nhồi Bệnh viện Thanh Xuân
 - **Các công trình đang quyết toán**
 - + Công trình 62 căn biệt thự Dương Nội Hà Đông
 - + Công trình C.XD2 Thành Công khu CN Việt Hưng Quảng Ninh
 - + Công trình Nhà văn phòng số 9 Nguyễn Hồng
 - + Công trình Trường Quốc Tế Nhật Bản Hải Dương

Các công tác khác:

- Bên cạnh việc chú trọng, chỉ đạo thực hiện các công tác chuyên môn để đáp ứng tốt nhất cho hoạt động SXKD, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến các mặt hoạt động khác trong doanh nghiệp, đặc biệt là các hoạt động để nâng cao đời sống tinh thần, động viên khích lệ người lao động,...
- Song song với các hoạt động SXKD, hằng năm Công ty luôn quan tâm và thực hiện thường xuyên các hoạt động xã hội khác như: thăm hỏi, tặng quà cho người lao động có hoàn cảnh khó khăn các dịp Lễ Tết, các hoạt động đền ơn đáp nghĩa ngày Thương binh liệt sỹ 27/7...
 - Công tác tuyển dụng, đào tạo:
 - + Thực hiện thường xuyên, liên tục công tác tuyển dụng để phát triển đội ngũ CBCNV cả về số lượng và chất lượng.
 - + Công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ, nhân viên cũng được quan tâm, chú trọng và thực hiện thường xuyên.
 - Công tác giải quyết chế độ, chính sách: thực hiện các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, nghỉ phép năm đầy đủ, kịp thời đúng quy định của pháp luật và quy chế của Công ty.

2. Kế hoạch năm 2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% so TH 2025
I	Tổng giá trị SXKD	511.862	902.649	176,35%
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	495.361	889.986	179,66%
2	Sản xuất kinh doanh khác	15.180	12.663	83,42%
II	Doanh thu	557.051	744.533	133,66%



STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% so TH 2025
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	502.540	700.452	139,38%
2	Kinh doanh nhà	38.008	31.418	82,66%
3	Sản xuất kinh doanh khác	16.502	12.663	76,74%
III	Lợi nhuận trước thuế	9.300	10.254	110,26%
IV	Lợi nhuận sau thuế	6.063	7.536	124,29%
V	Cổ tức	0%	0%	

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

Trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và những khó khăn về nguồn việc và tài chính Công ty phải đối mặt trong năm 2025, HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty đã đưa ra những giải pháp quản trị điều hành linh hoạt nhằm duy trì ổn định hoạt động SXKD của Công ty.

Năm 2025, chỉ tiêu doanh thu đạt 99,46%, lợi nhuận sau thuế đạt 103,59% cho thấy những kết quả SXKD có được rất đáng ghi nhận, nguồn việc cũng ổn định, tình hình SXKD của Công ty đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Tuy nhiên, Công ty cần có những giải pháp hiệu quả hơn để tiết kiệm chi phí, đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BAN KIỂM SOÁT

A.Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị công ty (nhiệm kỳ 2024 – 2029) gồm có 05 thành viên:

- Ông Nguyễn Khắc Hải - Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Hoàng Văn Trình - Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Lại Đức Toàn - Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Minh Thắng - Thành viên Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Thành Nhơn - Thành viên độc lập Hội đồng quản trị

BẢO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

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

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2024 – 2029, gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập HĐQT:

STT	Họ và tên	Chức danh	Ngày bổ nhiệm
1	Ông Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch HĐQT	03/04/2024
2	Ông Hoàng Văn Trình	Thành viên HĐQT	03/04/2024
3	Ông Nguyễn Minh Thắng	Thành viên HĐQT	03/04/2024
4	Ông Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT	03/04/2024
5	Ông Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên độc lập HĐQT	03/04/2024

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025:



Năm 2025, HĐQT đã chủ trì và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 09/04/2025 và Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 31/07/2025. Việc tổ chức các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã thông qua 02 nội dung: (1) Điều chỉnh chủ trương đầu tư và (2) Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam để thực hiện dự án xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, TP Hà Nội. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư theo phê duyệt của ĐHQĐĐ, đồng thời hoàn tất các hồ sơ, thủ tục theo yêu cầu của các Sở, ngành. Đến nay, dự án đầu tư xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của dự án, bao gồm Công ty cổ phần xây dựng số 1 và Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam. Hiện tại, Công ty đang công tác chuẩn bị để tiến hành khoan cọc thí nghiệm và phá dỡ công trình cũ, dự kiến dự án sẽ hoàn thành vào quý IV/2029.

Năm 2025, HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp trực tiếp và nhiều lần lấy ý kiến bằng văn bản, kịp thời xem xét, thảo luận và quyết nghị các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền. Việc tổ chức họp và lấy ý kiến được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đảm bảo tính hợp pháp, minh bạch và hiệu lực thi hành. Các thành viên HĐQT tham dự đầy đủ các cuộc họp, tích cực nghiên cứu tài liệu, thảo luận và biểu quyết với tinh thần trách nhiệm cao, đặt lợi ích chung của Công ty và cổ đông lên hàng đầu.

HĐQT ban hành 09 Nghị quyết/Quyết định liên quan đến những lĩnh vực trọng yếu như: định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh, kiện toàn tổ chức bộ máy, nhân sự quản lý, tài chính, và các nội dung khác theo thẩm quyền. Tất cả các nghị quyết, quyết định của HĐQT được ban hành trong năm 2025 đều đã được công bố đầy đủ trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 và thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật áp dụng đối với công ty đại chúng.

HĐQT tổ chức các phiên họp mở rộng với sự tham dự của Ban kiểm soát và Ban điều hành; phối hợp với Ban kiểm soát trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Ban điều hành để có thể đưa ra những chủ trương, định hướng kịp thời, phù hợp với tình hình hoạt động SXKD của Công ty. Các thành viên tham dự họp đầy đủ, thảo luận, đưa ra các ý kiến đóng góp để HĐQT đưa ra các quyết sách phù hợp nhất.

3. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:

Các nghị quyết/quyết định của HĐQT được thông qua theo nguyên tắc tập thể, trên cơ sở phân tích, thảo luận cân trọng và tôn trọng ý kiến thiểu số. Các vấn đề quan trọng đều được HĐQT xem xét kỹ lưỡng, thảo luận minh bạch và có chỉ đạo kịp thời.

Hoạt động cụ thể của từng thành viên HĐQT đề nghị quý cổ đông xem chi tiết tại Phụ lục 01 gửi kèm báo cáo này.

4. Thù lao, tiền lương của HĐQT, BKS, Tổng giám đốc:

Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ www.vinaconex1.com.vn.

5. Các cuộc họp và Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị:



Đề nghị Quý cổ đông xem chi tiết tại Báo cáo thường niên năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ www.vinaconex1.com.vn.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát, định hướng và chỉ đạo Ban Điều hành trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo Công ty hoạt động đúng định hướng, tuân thủ pháp luật và đạt được các mục tiêu trọng yếu. Các vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT đều được xem xét, thảo luận kỹ lưỡng và xử lý kịp thời, đúng quy định. Các hoạt động giám sát của HĐQT bao gồm:

- Giám sát việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, đảm bảo các quyết sách chiến lược được triển khai hiệu quả và nhất quán.
- Giám sát việc chấp hành quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ, nhằm duy trì tinh thần, kỷ luật và minh bạch trong quản lý điều hành.
- Giám sát việc thực hiện chế độ báo cáo tài chính, báo cáo thường niên và các nghĩa vụ công bố thông tin, đảm bảo tính chính xác, trung thực và đúng hạn theo yêu cầu của cơ quan quản lý và cổ đông.
- Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện công bố thông tin, đảm bảo minh bạch, đầy đủ và kịp thời theo quy định của pháp luật áp dụng đối với công ty đại chúng.
- Theo dõi, đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh, tài chính, đầu tư của Công ty, đồng thời kịp thời đưa ra khuyến nghị, điều chỉnh cần thiết để đảm bảo hiệu quả hoạt động và an toàn tài chính.
- Tổ chức các phiên họp định kỳ và đột xuất, xem xét kỹ lưỡng các báo cáo của Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các đơn vị chức năng để phục vụ công tác ra quyết định và giám sát hiệu quả hơn. Thông qua các hoạt động giám sát trên, HĐQT đã góp phần quan trọng trong việc đảm bảo Công ty vận hành an toàn, minh bạch, hiệu quả và phát triển bền vững, tạo niềm tin cho cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Tổng giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tuần với các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng các phòng ban, các Ban điều hành công trình để chỉ đạo các công việc hàng ngày của Công ty và triển khai các quyết định, nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ giao một cách triệt để - quyết liệt - kịp thời nhằm hoàn thành kế hoạch được giao.

ĐÁNH GIÁ CHUNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt vai trò định hướng, giám sát và quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ và quy định pháp luật hiện hành. Các thành viên HĐQT hoạt động với tinh thần trách nhiệm cao, phân công rõ ràng, phối hợp chặt chẽ, đảm bảo tính minh bạch, thận trọng và vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông. HĐQT đã kịp thời ban hành các nghị quyết, quyết định quan trọng, góp phần thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Hoạt động của HĐQT trong năm qua đã góp phần tích cực vào sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty đã và đang thi công để thu hồi công nợ, đảm bảo nguồn tài chính cho hoạt động của Công ty.

MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2026

Năm 2026, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm như sau:



- Tổ chức triển khai hiệu quả các nhiệm vụ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026, đảm bảo đúng tiến độ, đúng trọng tâm.
- Chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)
1	Tổng giá trị sản lượng	902.649
2	Tổng doanh thu	744.533
3	Lợi nhuận trước thuế	10.254
4	Lợi nhuận sau thuế	7.536
5	Cổ tức	Dự kiến không chi trả cổ tức để tập trung cho dự án D9

- Tập trung mọi nguồn lực để thực hiện dự án đầu tư Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Hà Nội.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao để nâng cao năng lực và sức cạnh tranh của Công ty, bám sát diễn biến thị trường để có những định hướng và chỉ đạo Công ty trong các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành đẩy mạnh công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ để tăng nguồn vốn kinh doanh, tăng cường năng lực quản trị tài chính, kiểm soát dòng tiền hiệu quả, chủ động nguồn lực cho sản xuất kinh doanh.

B. Ban kiểm soát

1. Cơ cấu Tổ chức Ban kiểm soát:

Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 của Công ty trong năm 2025 gồm:

- Ông Vũ Văn Mạnh - Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Trần Thị Kim Oanh - Kiểm soát viên
- Ông Chu Quang Minh - Kiểm soát viên

2. Kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên:

Trong năm 2025, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy chế nội bộ của Công ty trong việc quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định Báo cáo tài chính (BCTC) và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- Phối hợp với HĐQT, Ban điều hành công ty rà soát tài liệu, chuẩn bị, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2025.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.
- Giám sát, đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025; thẩm định các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp



lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;

- Hỗ trợ công ty trong công tác lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm toán các BCTC năm 2025 của Công ty;
- Tham gia ý kiến, kiến nghị với HĐQT, Ban điều hành về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty năm 2025.
- Theo dõi việc công bố thông tin của công ty theo các quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát.

Thù lao của Ban kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo chi trả tiền thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty năm 2025 đang trình ĐHĐCĐ.

Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

3. Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty

Ban Kiểm soát đã phối hợp tốt với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty, cụ thể:

- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban Kiểm soát.

4. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp, ban hành các Nghị quyết/Quyết định (tại các cuộc họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHĐCĐ giao.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng sau:

- Thông qua chương trình, nội dung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 và Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 và tổ chức thành công Đại hội.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét các BCTC của Công ty năm 2025.
- Thực hiện giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, các Nghị quyết và quyết định của HĐQT.
- Phê duyệt các nội dung phục vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt và các nội dung khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Nội dung cụ thể các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT: Đề nghị Quý cổ đông xem tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành, Điều lệ, các Quy chế nội bộ và tình hình thực tế của Công ty.

5. Kết quả giám sát hoạt động của Ban giám đốc



Ban giám đốc Công ty trực tiếp điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo chức năng và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, triển khai kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết và Quyết định của Hội đồng quản trị.

- Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2025 của công ty đạt xấp xỉ và vượt kế hoạch được ĐHCĐ năm 2025 giao. Doanh thu thuần là 557,051 tỷ đồng đạt 99,5% kế hoạch, bằng 109,5% so với thực hiện năm 2024; lợi nhuận sau thuế là 6,063 tỷ đồng, đạt 103,6% kế hoạch năm 2025, bằng 169% so với thực hiện năm 2024.

- Về các mặt hoạt động của công ty :

+ Hoạt động xây lắp: Doanh thu là 502,54 tỷ đồng đạt 100,35% kế hoạch và tăng 3,9% so với năm 2024, lợi nhuận gộp năm 2025 là 26,2 tỷ đồng, tương ứng bằng 122,28% kế hoạch và tăng 26,8% so với năm 2024.

Trong năm 2025 công ty đã hoàn thành đúng tiến độ và bàn giao cho chủ đầu tư 04 công trình, hạng mục công trình bao gồm: Toà nhà Văn phòng làm việc 8 tầng tại số 9 Nguyễn Hồng; Trường liên cấp Quốc Tế Ecoschool Hải Dương; Thi công 33 căn Shophouse và 3 căn BT Ba Sao Hà Nam; Gói thầu PK7b Nhà điều hành bên cảng số 5,6 Cảng Lạch Huyện Cát Bà.

Công tác lập hồ sơ thanh quyết toán và thu hồi vốn được cải thiện. Công tác ATLĐ và VSCN trên tất cả các công trình được kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ.

+ Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản: trong năm 2025 ghi nhận doanh thu, lợi nhuận gộp từ dự án C1 tương ứng là 38 tỷ đồng và 4,3 tỷ đồng.

Dự án C1 đã được Thành phố bố trí 19/74 căn hộ tái định cư của dự án Vành đai 1 đoạn qua Quận Ba Đình (trong đó 16/19 căn đã có quyết định mua bán nhà và đã bàn giao cho các hộ dân về nhận nhà) và có 14 căn sẽ bàn giao cho phường Khương Đình.

Đối với dự án công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân Hà nội: UBND TP Hà nội đã chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư (Công ty CPXD số 1 và Tổng công ty Vinaconex)

+ Hoạt động kinh doanh khác: Hoạt động cho thuê máy móc thiết bị, cho thuê sàn văn phòng, kho và dịch vụ quản lý chung cư mang lại doanh thu, lợi nhuận gộp lần lượt là 15,1 tỷ đồng và 10,4 tỷ đồng, tương ứng bằng 105,4% và 114,2% so với thực hiện năm 2024.

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2025 là 23,6 tỷ đồng (trong đó trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi là 9,2 tỷ đồng). Chi phí QLDN năm 2025 không bao gồm trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi là 14,41 tỷ đồng, giảm tương ứng so với thực hiện năm 2024 là 1,1 tỷ đồng.

+ Công tác quyết toán và thu hồi công nợ được Công ty tiếp tục chú trọng thực hiện tuy nhiên kết quả còn hạn chế, nợ phải thu và hàng tồn kho lớn.

+ Các khoản phải thu ngắn hạn chưa bao gồm dự phòng là 492,7 tỷ đồng tăng 60 tỷ so với năm 2024. Trích lập dự phòng đến 31/12/2025 là 94,2 tỷ đồng tăng 9,2 tỷ đồng so với 31/12/2024. Hàng tồn kho cuối năm là 203,2 tỷ đồng giảm 44,5 đồng so với đầu năm.

Tổng nợ phải thu và hàng tồn kho năm 2025 là 601,8 tỷ đồng (tăng 6,3 tỷ đồng so với năm 2024) và vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản (đầu năm là 595,5 tỷ đồng, chiếm 84,1%



tổng tài sản; cuối năm là 601,7 tỷ đồng chiếm 82,6% tổng tài sản) và nhiều nợ xấu, gây ứ đọng vốn và tiềm ẩn rủi ro, làm tăng nợ vay và chi phí tài chính, ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

- + Nợ phải trả của Công ty chủ yếu là nợ ngắn hạn, trong đó nợ phải trả ngắn hạn tại thời điểm cuối năm là 471 tỷ đồng, Công ty gặp nhiều áp lực về thanh toán các khoản nợ đến hạn; tại thời điểm cuối năm Công ty vẫn còn tồn tại một số khoản phải trả đã quá hạn thanh toán (27,2 tỷ đồng).

Ban Kiểm soát đánh giá, Ban Tổng giám đốc trong năm 2025 đã tích cực điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết các vấn đề tồn tại, tiếp tục đưa Công ty từng bước vượt qua khó khăn.

6. Thẩm định Báo cáo tài chính 2025

- Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, là đơn vị đã được UBCK Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2025.
- Ý kiến của công ty kiểm toán về BCTC năm 2025 của Công ty:

"Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh :

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1, Thuyết minh số 32 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả lần lượt về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và các vụ kiện mà Công ty đang tranh chấp chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án, kết quả thực hiện thi hành án.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về Dự án Tòa chung cư C1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các thủ tục kiểm toán đã thực hiện chỉ nhằm mục đích đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 mà không bao gồm các thủ tục theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Hàng tồn kho, Tài sản cố định trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi."

- Ban kiểm soát đánh giá, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 và kết quả kinh doanh năm 2025,



Ban Kiểm soát đồng ý với Báo cáo tài chính năm 2025 đã được Công ty TNHH Hằng Kiểm toán AASC kiểm toán.

7. Đánh giá thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024:

a. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2025	Thực hiện năm 2025	TH/KH 2025
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	560.056	557.051	99,5%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	7.802	9.300	119,2%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	5.852	6.063	103,6%
4	Cổ tức	%	0%	ĐHĐCĐ quyết định	

b. Kết quả thực hiện các nội dung khác:

- Phân phối lợi nhuận sau thuế: Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Công ty không chi trả cổ tức và trích lập các quỹ khen thưởng từ lợi nhuận lũy kế đến hết năm 2024.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025.
- Thực hiện trích thủ lao HĐQT, BKS năm 2024 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025.

8. Kiến nghị của Ban kiểm soát:

Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban điều hành công ty:

- Tiếp tục làm việc tháo gỡ vướng mắc liên quan đến dự án C1 để đẩy nhanh công tác bán hàng thu hồi vốn; Đẩy nhanh việc hoàn thiện thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản tại lô đất D9, Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội.
- Tiếp tục cực tìm kiếm nguồn việc mới; cải tiến công tác quản lý, quản lý chặt chẽ chi phí, hiệu quả và dòng tiền từng công trình, dự án và lĩnh vực hoạt động.
- Thường xuyên giám sát việc thực hiện phương án kinh tế (PAKT), dòng tiền của các công trình xây lắp; kịp thời báo cáo cảnh báo và cổ phương án khắc phục khi phát sinh các yếu tố có thể ảnh hưởng đến hiệu quả PAKT trong quá trình thực hiện..
- Tiếp tục quyết liệt thực hiện công tác quyết toán và thu hồi công nợ để đảm bảo nguồn tài chính cho hoạt động của công ty và giảm rủi ro thu hồi vốn.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến kiểm toán:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán



VINACONEX 1
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
Vươn tới những tầm cao

Công ty đã lập và công bố Báo cáo tài chính quý, năm phù hợp với quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính năm 2025 được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán (AASC) và được công bố thông tin trên trang web của Công ty cổ phần xây dựng số 1 tại địa chỉ: <http://www.vinaconex1.com.vn>.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh

