



**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**



## **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

### **NĂM 2024**

*(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 2025*



## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1  
Tên viết tắt: VINACONEX 1
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0100105479
- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 VNĐ (Một trăm hai mươi tỷ đồng Việt Nam)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 120.000.000.000 đồng
- Trụ sở: Tòa nhà D9 – đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân Bắc, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Văn phòng giao dịch: Tầng 2-3 Tòa C1, Khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1, Số 289A Khuất Duy Tiến, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.
- Số điện thoại: 024.38544057
- Số fax: 024.38541679
- Website: [www.vinaconex1.com.vn](http://www.vinaconex1.com.vn)
- Mã cổ phiếu: VC1
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần xây dựng số 1 (VINACONEX 1) là doanh nghiệp loại I trong đó Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam VINACONEX JSC chiếm 55,14% vốn điều lệ, có trụ sở đóng tại nhà D9 đường Khuất Duy Tiến – Thanh Xuân Bắc – Thanh Xuân – Hà Nội.

Công ty được thành lập năm 1973 với tên gọi ban đầu là Công ty Xây dựng Mộc Châu trực thuộc Bộ Xây dựng, có nhiệm vụ xây dựng toàn bộ Khu công nghiệp Mộc Châu – tỉnh Sơn La.

Năm 1977 Công ty được đổi tên thành Công ty xây dựng số 11- Bộ xây dựng cho đến năm 1981, trụ sở đóng tại Xuân Mai – Hà Sơn Bình, có nhiệm vụ xây dựng toàn bộ Nhà máy bê tông Xuân Mai và tham gia xây dựng nhà máy thủy điện Hòa Bình.

Cuối năm 1981, thực hiện nghị quyết của Bộ Chính trị về xây dựng Thủ đô Hà Nội Bộ Xây dựng quyết định chuyển Công ty về Hà Nội thực hiện nhiệm vụ xây dựng khu nhà ở Thanh Xuân – Hà Nội bằng phương pháp lắp ghép tấm lớn.

Năm 1984, Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng đã ký quyết định số 196/CT đổi tên Công ty Xây dựng số 11 thành Liên hợp xây dựng nhà ở tấm lớn số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng với nhiệm vụ chính là xây dựng nhà ở cho nhân dân Thủ đô.

Năm 1993, Liên hợp xây dựng nhà ở tấm lớn số 1 được Bộ Xây dựng cho phép đổi tên thành Liên hợp xây dựng số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng ngoài nhiệm vụ xây dựng nhà ở còn có nhiệm vụ xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp khác.

Ngày 15/4/1995 Bộ Xây dựng ra quyết định sáp nhập Liên hợp xây dựng số 1 vào Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam VINACONEX và từ đó mang tên mới là: Công ty Xây dựng số 1 – Vinaconco 1.

Theo chủ trương đổi mới các doanh nghiệp Nhà nước, ngày 29/8/2003 Bộ Xây dựng ra quyết định số 1173/QĐ-BXD V/v: Chuyển đổi Công ty Xây dựng số 1 trực thuộc Tổng Công ty cổ phần XNK & XD Xây dựng Việt Nam thành Công ty cổ phần mang tên mới là Công ty cổ phần xây dựng số 1 (VINACONEX 1).

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)

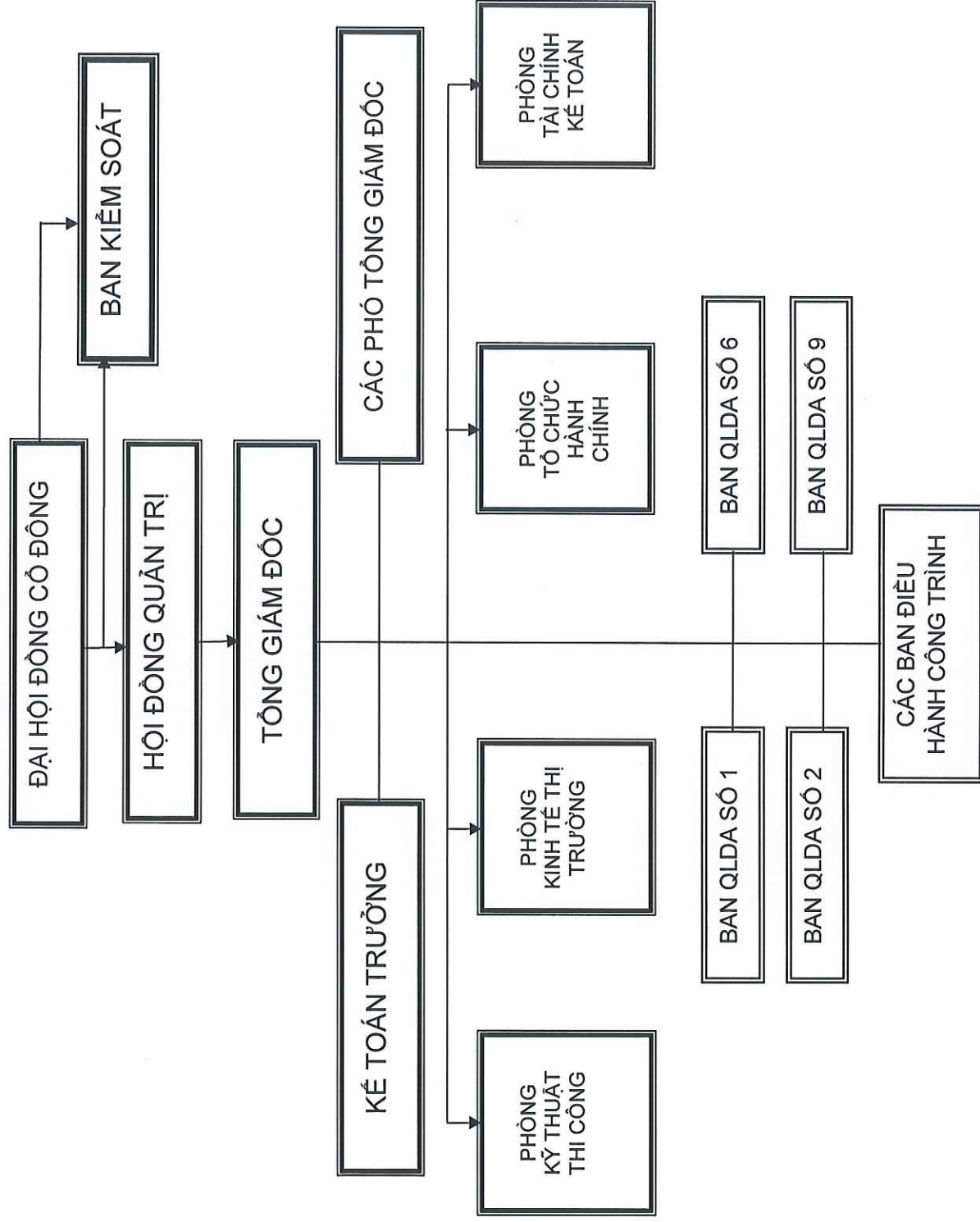
### **2.2 Địa bàn kinh doanh:**

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, Tỉnh Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, Đà Nẵng, Cao Bằng, Quảng 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 31/12/2024 tổng số vốn đầu tư ra ngoài của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

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%
	<b>Cộng</b>	<b>200.000.000</b>	

### 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 2024	Thực hiện năm 2023
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	508.497	222.687
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	477.647	205.969
3	Doanh thu hoạt động tài chính	795	291
4	Chi phí tài chính	10.542	9.396
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.287	1.278
6	Lợi nhuận khác	(2.570)	(1.379)
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.164	4.896

#### 1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

**ĐVT: triệu đồng**

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐV	TH 2023	Năm 2024		
				KH 2024	TH 2024	% So với KH 2024
<b>I</b>	<b>GIÁ TRỊ SXKD</b>	<b>Tr. đ</b>	<b>251.874</b>	<b>656.923</b>	<b>700.910</b>	<b>107%</b>
1	Xây lắp	Tr. đ	237.460	643.234	673.487	105%
2	Giá trị SXKD khác	Tr. đ	14.414	13.689	27.423	200%
<b>II</b>	<b>GIÁ TRỊ DOANH THU</b>	<b>Tr. đ</b>	<b>222.688</b>	<b>537.157</b>	<b>508.497</b>	<b>95%</b>
1	Xây lắp	Tr. đ	208.274	523.468	483.567	92%
2	Giá trị SXKD khác	Tr. đ	14.414	13.689	24.930	182%
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>Tr. đ</b>	<b>4.896</b>	<b>13.149</b>	<b>6.164</b>	<b>47%</b>
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>Tr. đ</b>	<b>2.621</b>	<b>10.230</b>	<b>3.588</b>	<b>35%</b>
<b>V</b>	<b>TỶ LỆ CỔ TỨC</b>	<b>%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 2. Tổ chức và nhân sự

### ❖ Danh sách Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1.	Ông Hoàng Văn Trình	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 Trình – Tổng giám đốc

Họ và tên:	Hoàng Văn Trình
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 – Trung Hòa – Cầu Giấy – Hà Nội
Chỗ ở hiện tại:	Chung cư Vinaconex 1 – 289A Khuất Duy Tiến – Trung Hòa – Cầu Giấy – 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 05/03/2025	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 05/03/2025	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	Tổ 41 phường Mai Dịch – Cầu Giấy – Hà



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

	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 05/03/2025	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	ngõ Văn Minh, Tổ 17, P Mai Dịch, Q Cầu giấy 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 05/03/2025	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)



❖ **Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động.**

Tổng số CBNV của đơn vị : 1.042 người  
 - Lao động nữ : 92 người

Trong đó:

- CBNV chính thức: : 114 người  
 - CBNV thời vụ: : 928 người

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

Công tác đầu tư BĐS và kinh doanh nhà trong năm 2024 đạt được một số kết quả cụ thể:

a. Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A, Khuất Duy Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, HN: Tháng 12/2024 Thành phố đã bắt đầu bố trí một số căn hộ cho các đối tượng 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 7/19 căn có Quyết định mua bán nhà).

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

Liên ngành gồm Sở Tài chính, Sở Tài nguyên môi trường, Sở Xây dựng, UBND Thành phố Hạ Long đã họp với Công ty về việc rà soát phương án thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với dự án và đã thống nhất phương án xác định nghĩa vụ tài chính để thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân. Cuối tháng 12/2024, UBND tỉnh Quảng Ninh có quyết định về việc thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với dự án.

c. Dự án toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến, Q.Thanh Xuân, HN

Đã thực hiện công tác chuyển đổi chủ trương đầu tư từ loại hình Nhà ở hỗn hợp văn phòng – chung cư sang loại hình Toà nhà văn phòng.

**4. Tình hình tài chính**

**4.1. Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	709.554	708.267	-0,18%
Doanh thu thuần	222.687	508.497	128,35%
Lợi nhuận trước thuế	4.896	6.164	25,88%
Lợi nhuận sau thuế	2.620	3.588	36,91%

**4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
<b>I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
1. Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	1,36	1,37



2. Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,0	0.83
<b>II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
1. Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,64
2. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,86	1,82
<b>III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,31	0,72
<b>IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,012	0,007
2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,014
3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,004	0,005

## 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	7.206.431	60,05
3	Cổ đông cá nhân	4.790.527	39,92
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

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2024	Thực hiện năm 2024	
			Giá trị	% so với KH 2024
I	<b><u>Tổng giá trị SXKD</u></b>	<b>656.923</b>	<b>700.910</b>	<b>107%</b>
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	643.234	673.487	105%
2	Sản xuất kinh doanh khác	13.689	27.423	200%
II	<b><u>Doanh thu</u></b>	<b>537.157</b>	<b>508.497</b>	<b>95%</b>
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	523.468	483.567	92%
2	Sản xuất kinh doanh khác	13.689	24.930	182%
III	<b><u>Lợi nhuận trước thuế</u></b>	<b>13.149</b>	<b>6.164</b>	<b>47%</b>
IV	<b><u>Lợi nhuận sau thuế</u></b>	<b>10.230</b>	<b>3.588</b>	<b>35%</b>
V	<b><u>Cổ tức</u></b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>



## **Đánh giá kết quả thực hiện SXKD năm 2024**

Kết quả SXKD năm 2024 cho thấy có sự tăng trưởng cao hơn năm 2023 cụ thể:

- Chỉ tiêu sản lượng đạt 107% so với kế hoạch năm đề ra và bằng 278% so với thực hiện năm 2023 do trong năm 2024 Công ty đã triển khai thi công, hoàn thành một số công trình có qui mô lớn để bàn giao đưa vào sử dụng cho Chủ đầu tư.
- Giá trị doanh thu đạt 95% so với kế hoạch năm và bằng 228% so với thực hiện năm 2023 cho thấy sự nỗ lực trong công tác ký Hồ sơ thanh quyết toán các công trình.
- Lợi nhuận không đạt so với kế hoạch chủ yếu do yếu tố chi phí tài chính (vốn tồn đọng tại dự án C1 chưa thu hồi được, Công ty phải tăng vay tín dụng để đáp ứng nhu cầu SXKD), do chi phí thuê tư vấn luật thu hồi được các khoản nợ tồn đọng và do ảnh hưởng giá tăng của một số nguyên vật liệu trong giai đoạn cuối năm (cát, gạch, xi măng...).

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

#### ***Công tác thi công xây lắp:***

Năm 2024, Công ty có thực hiện 09 công trình, hạng mục công trình, với tổng giá trị sản lượng đạt 636.522 tỷ đồng.

Công ty tập trung chú trọng trong 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, làm việc gì dứt điểm việc đó để hoàn thành hạng mục công trình nhanh nhất; kết hợp song song với công tác Hồ sơ thanh quyết toán để thu hồi vốn từ Chủ đầu tư.

Với các định hướng đó, trong năm 2024 công tác thi công xây lắp đã đạt được một số kết quả nhất định, hầu hết các công trình đều đạt được các mục tiêu về tiến độ, chất lượng, lập hồ sơ thanh toán thu hồi vốn kịp thời. Trong năm 2024, đã hoàn thành đúng tiến độ bàn giao Chủ đầu tư đưa vào sử dụng 04 công trình hạng mục công trình gồm: Gói thầu BS8 đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật tại Khu công nghiệp Tiền Hải – Thái Bình, Cải tạo Nhà thi đấu Thái Nguyên, 76/115 Căn Shophouse và Biệt Thự - Khu nhà ở Flamingo Golden Hill tại Kim Bảng - Hà Nam; Xưởng lắp ráp nhà máy sản xuất ô tô Thành Công Quảng Ninh; gói thầu Gói thầu PK7a 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 qui định. Năm 2024 là năm thứ bảy liên tiếp, Công ty không để xảy ra mất an toàn lao động nghiêm trọng.

#### ***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 và cách tiếp thị linh hoạt hơn, trong năm 2024, 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 2024 và chuyển tiếp một phần giá trị SXKD cho năm 2025



#### **Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:**

- Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A, Khuất Duy Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, HN: Đã tiến hành bàn giao một số căn hộ cho các hộ dân nhận nhà tái định cư theo danh sách của Thành phố.

- Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh: Hiện đang chờ cơ quan thuế ra thông báo nộp bổ sung tiền sử dụng đất đối với dự án để tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân.

- Dự án toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thành Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội: Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện, hoàn thiện các thủ tục tiếp theo để có thể triển khai dự án.

#### **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.

- Thực hiện chặt chẽ, kiểm soát tốt công tác tài chính đối với các công trình, dự án đang triển khai để giữ vững tình hình tài chính Công ty.

#### **2. Kế hoạch năm 2025:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch 2025	
		Giá trị	Giá trị	% so TH 2024
<b>I</b>	<b><u>Tổng giá trị SXKD</u></b>	<b>700.910</b>	<b>592.526</b>	<b>85%</b>
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	673.487	576.991	86%
2	Sản xuất kinh doanh khác	27.423	15.535	57%
<b>II</b>	<b><u>Doanh thu</u></b>	<b>508.497</b>	<b>560.056</b>	<b>110%</b>
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	483.567	500.804	104%
2	Kinh doanh bất động sản		45.130	
3	Sản xuất kinh doanh khác	24.930	14.122	57%
<b>III</b>	<b><u>Lợi nhuận trước thuế</u></b>	<b>6.164</b>	<b>7.802</b>	<b>127%</b>
<b>IV</b>	<b><u>Lợi nhuận sau thuế</u></b>	<b>3.588</b>	<b>5.852</b>	<b>163%</b>
<b>V</b>	<b><u>Cổ tức</u></b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2024**

**Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc**



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 2024, 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.

Mặc dù chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận chưa đạt so với kế hoạch đề ra (chi tiết được nêu trong Báo cáo của Ban Tổng giám đốc trình Đại hội), nhưng trong bối cảnh khó khăn chung, đa số doanh nghiệp xây dựng suy giảm về doanh thu, lợi nhuận trong năm 2024 thì những kết quả SXKD có được cũng rất đáng ghi nhận, đặc biệt là nửa cuối năm 2024, tình hình SXKD của Công ty đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc.

## **V. QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ BAN KIỂM SOÁT**

### **A. Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị công ty (nhiệm kỳ 2019 – 2024) 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

### **Báo cáo của Hội đồng quản trị:**

## **I. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024**

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

Tại kỳ họp thường niên năm 2024, Đại hội đồng cổ đông bầu ra nhân sự Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2024 – 2029, gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập HĐQT.

Sau khi được kiện toàn, với năng lực, kinh nghiệm kết hợp với thế mạnh cá nhân của từng thành viên, HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty. Mỗi thành viên HĐQT đều phát huy được năng lực và vai trò trong lĩnh vực được phân công phụ trách. Tất cả các thành viên HĐQT đều được đào tạo về quản trị công ty đại chúng.

Các cuộc họp HĐQT được tổ chức định kỳ hàng quý theo quy định. Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp, ban hành 09 Quyết định (tại các cuộc họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản) để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao. Các Nghị quyết, Quyết định chủ yếu tập trung vào các nội dung:

- Bổ nhiệm lại chức vụ Phó tổng giám đốc công ty đối với ông Nguyễn Xuân Thọ; (13/03/2024)
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 (18/06/2024)



- Thông qua việc ký kết hợp đồng thầu phụ thi công xây lắp phần ngầm, kết cấu thân và xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 132 căn biệt thự A3 A4 - Dự án Khu du lịch Cái Giá - Cát Bà; (02/07/2024)
- Sáp nhập Phòng Thanh toán và thu hồi công nợ về Phòng Kinh tế thị trường; (26/08/2024)
- Thành lập Hội đồng Thanh lý tài sản năm 2024 (14/10/2024)
- Quyết định Thanh lý tài sản cố định (17/10/2024)
- Đầu tư mua sắm xe ô tô con phục vụ hoạt động quản lý điều hành (24/10/2024)
- Phê duyệt giá bán thanh lý xe ô tô con (08/11/2024)

## **2. Hoạt động của từng thành viên HĐQT:**

HĐQT có 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.

Đề nghị quý cổ đông xem chi tiết tại Phụ lục 01 gửi kèm báo cáo này.

## **3. 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 2024 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex1.com.vn](http://www.vinaconex1.com.vn).

## **4. 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 2024 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ [www.vinaconex1.com.vn](http://www.vinaconex1.com.vn).

## **II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Trong năm, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

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.

## **III. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI:**

- Theo Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Công ty đã triển khai các thủ tục để thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Tuy nhiên, quá trình thực hiện gặp một số vướng mắc liên quan đến



nội dung trong Báo cáo tài chính dẫn đến năm 2024 Công ty chưa thực hiện được việc tăng vốn điều lệ như nội dung đã được ĐHĐCĐ phê duyệt.

- Ban điều hành cần chỉ đạo quyết liệt hơn nữa trong công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ, đặc biệt từ các công trình đang thực hiện để đảm bảo nguồn tài chính cho hoạt động của Công ty.

#### **IV. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025:**

Trên cơ sở đánh giá, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến các lĩnh vực SXKD của Công ty, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện như sau:

- Tập trung định hướng, chỉ đạo và giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm mục tiêu hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025.
- Tiếp tục 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 quản trị rủi ro, sử dụng linh hoạt nguồn vốn nhằm tối ưu hóa lợi ích cho Công ty.

#### **B. Ban kiểm soát**

##### **1. Cơ cấu Tổ chức Ban kiểm soát:**

Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 -2024 của Công ty trong năm 2024 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 2024, 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 2023; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên 2024.
- Phối hợp với HĐQT, Ban điều hành công ty rà soát tài liệu, chuẩn bị, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2024.
- 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 2024; 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 2024 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 2024.
- 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 2024 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 2024 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 được mời 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 2024, 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 2024, 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 2024 và tổ chức thành công Đại hội.
- Bầu Chủ tịch HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2024 – 2029.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét các BCTC của Công ty năm 2024.
- Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty.
- Cơ cấu lại một số Phòng ban trong công ty.
- Thực hiện giám sát Ban điều hành trong việc triển khai và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, 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 2024 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: Doanh thu thuần là 508,5 tỷ đồng đạt 94,7% kế hoạch, bằng 228,3% (tương ứng tăng 285,8 tỷ đồng) so với thực hiện năm 2023; lợi nhuận sau thuế là 3,59 tỷ đồng, đạt 35,1% kế hoạch năm 2024, bằng 136,9% so với thực hiện năm 2023. Năm 2024, cùng với việc ảnh hưởng của giá nguyên vật liệu tăng cao, các khoản chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác đều tăng so với kế hoạch, là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận của công ty đạt thấp so với kế hoạch.
- Về các mặt hoạt động của công ty :
  - + Hoạt động xây lắp: Tăng trưởng mạnh so với năm 2023, ghi nhận doanh thu và lợi nhuận gộp năm 2024 lần lượt là 483,57 tỷ đồng và 20,69 tỷ đồng, tương ứng bằng 232% và 239% so với thực hiện năm 2023.

Trong năm 2024, Công ty đã ký kết được một số hợp đồng kinh tế có giá trị lớn đóng góp vào giá trị SXKD của năm 2024 và chuyển tiếp một phần cho năm 2025; Công ty đã triển khai thi công và hoàn thành nhiều công trình cho chủ đầu tư trong năm 2024 ; Công tác lập hồ sơ thanh quyết toán cũng được chú trọng thực hiện.

- + Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản: trong năm 2024 chưa ghi nhận kết quả kinh doanh từ hoạt động này nhưng đã có một số chuyển biến tích cực, cụ thể: dự án C1 đã được Thành phố bố trí 19/74 căn hộ cho các đối tượng tái định cư (trong đó 7 căn có quyết định mua bán nhà).
- + 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 14,32 tỷ đồng và 9,11 tỷ đồng, tương ứng bằng 101% và 116% so với thực hiện năm 2023. Trong năm 2024 Công ty phát sinh hoạt động cấp thép thi công cho các công trường xây dựng mang lại doanh thu 10,61 tỷ đồng và lợi nhuận gộp 1,04 tỷ đồng.
- + Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2024 là 12,29 tỷ đồng, trong đó phát sinh chi phí thuê công ty Luật số tiền là 4,64 tỷ đồng. Nếu loại trừ hoàn nhập dự phòng số tiền 7,85 tỷ đồng và chi phí thuê công ty Luật thì chi phí quản lý năm 2024 là 15,5 tỷ đồng, tăng 4 tỷ đồng so với năm 2023 không bao gồm hoàn nhập dự phòng. Nguyên nhân tăng mạnh chủ yếu do Công ty tăng chi phí nhân công (4,88 tỷ đồng).
- + Công tác thanh quyết toán và thu hồi công nợ được Công ty tiếp tục chú trọng thực hiện: Đã hoàn thành quyết toán phần thân chung cư HH1 Nam Cường, công trình Nhà xưởng CN5 khu CN Việt Hưng Quảng Ninh, Công trình Hạ tầng Viglacera Thái Bình; Thu hồi được 1 phần công nợ cũ của tập đoàn Tân Hoàng Minh, của nhà máy nước Gia Nghĩa.
- + Tổng các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho cuối năm giảm 14,5 tỷ đồng so với đầu (trong đó phải thu ngắn hạn giảm 98 tỷ đồng và hàng tồn kho tăng 83 tỷ đồng), tuy nhiên



vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản (đầu năm là 610 tỷ đồng chiếm 86% tổng tài sản; cuối năm là 595,5 tỷ đồng, chiếm 84,1% tổng tài sản) và nhiều nợ xấu, gây ứ đọng vốn và tiềm ẩn rủi ro trong công tác nghiệm thu, quyết toán và thu hồi công nợ, 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 456,72 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.

Ban Kiểm soát đánh giá, Ban Tổng giám đốc trong năm 2024 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 2024**

- Báo cáo tài chính năm 2024 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 2024.
- Ý kiến của công ty kiểm toán về BCTC năm 2024 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 31/12/2024, 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 35 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, Quận Thanh Xuân, 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 kết luận về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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 nêu trên 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 31/12/2024 và kết quả kinh doanh năm 2024,



Ban Kiểm soát đồng ý với Báo cáo tài chính năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng 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 2024	Thực hiện năm 2024	Thực hiện/Kế hoạch 2024
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	537.157	508.497	94,7%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	13.149	6.164	46,9%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	10.230	3.588	35,1%
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 2024 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024.
- Thực hiện trích Thù lao HĐQT, BKS năm 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi ngành nghề kinh doanh và tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo đúng quy định.
- Thực hiện phát hành Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT công ty theo đúng quy định.
- Thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu: Công ty chưa thực hiện được.

**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; Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý và đẩy nhanh công tác triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản khác.
- 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.
- Lập Phương án kinh tế (PAKT) trước khi triển khai các công trình xây lắp; Thường xuyên báo cáo đánh giá tình trạng thực hiện PAKT; Kịp thời báo cáo cảnh báo và có phương án khắc phục khi phát sinh các yếu tố không lường trước 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.

**9. 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 2024 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2024.
- Thực hiện trích Thù lao HĐQT, BKS năm 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi ngành nghề kinh doanh và tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo đúng quy định.
- Thực hiện phát hành Điều lệ, quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT công ty theo đúng quy định.
- Thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu: Công ty chưa thực hiện được.

#### **10. 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; Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý và đẩy nhanh công tác triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản khác.
- 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.
- Lập Phương án kinh tế (PAKT) trước khi triển khai các công trình xây lắp; Thường xuyên báo cáo đánh giá tình trạng thực hiện PAKT; Kịp thời báo cáo cảnh báo và có phương án khắc phục khi phát sinh các yếu tố không lường trước 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.

#### **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 2024, 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**

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 2024 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>.

