

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG NĂM 2026

Thời gian: Từ 8 giờ 30 phút, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Địa điểm: Phòng họp tầng 2 Công ty

Địa chỉ: Số 1 phố Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội

TT	NỘI DUNG	NGƯỜI CHỦ TRÌ
1	- Đón khách, kiểm tra tư cách cổ đông và đại diện cổ đông tham dự Đại hội; phát tài liệu; - Tuyên bố lý do; Đọc QĐ triệu tập Đại hội.	Ban tổ chức Ông Phạm Thế Hưng
2	- Báo cáo của ban kiểm tra tư cách cổ đông	Ban KTTCCĐ Bà Nguyễn T. H. Giang
3	- Thông qua nhân sự Đoàn Chủ tịch <i>(Biểu quyết)</i>	Ban tổ chức Ông Phạm Thế Hưng
4	- Chỉ định Tổ Thư ký Đại hội; - Bầu Tổ kiểm phiếu biểu quyết; Bầu Ban Bầu cử. <i>(biểu quyết)</i> . - Thông qua Chương trình, Quy chế làm việc của Đại hội <i>(biểu quyết)</i> .	Đoàn chủ tịch
5	- Báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2025; - Báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán; - Tổng hợp kết quả thực hiện nhiệm vụ nhiệm kỳ IV (2026-2031); - Quyết toán lương và thù lao HĐQT, BKS,TK năm 2025, kế hoạch 2026. - Kế hoạch SXKD năm 2026 và mục tiêu kế hoạch nhiệm kỳ V (2026 – 2031)	Đoàn chủ tịch
6	- Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2026 và tổng hợp 5 năm nhiệm kỳ IV (2021-2026).	Trưởng BKS
7	- Miễn nhiệm HĐQT nhiệm kỳ IV <i>(biểu quyết)</i> - Thông qua đề án nhân sự HĐQT và BKS nhiệm kỳ V (2026 – 2031) <i>(biểu quyết)</i>	Đoàn chủ tịch
8	- Thông qua Quy chế bầu cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ V - Thực hiện bầu cử <i>(bỏ phiếu kín)</i>	Ban Bầu cử
9	- Thảo luận của các cổ đông và giải lao;	Đoàn chủ tịch
10	- Biểu quyết các nội dung cần thông qua tại Đại hội. <i>(biểu quyết)</i>	Đoàn chủ tịch
11	- Công bố kết quả bầu cử	Ban Bầu cử
12	- Biểu quyết phê chuẩn kết quả bầu cử HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV năm 2021-2026 <i>(Phiếu biểu quyết)</i> - Ra mắt HĐQT, BKS nhiệm kỳ IV (2021-2026)	Đoàn chủ tịch
13	- Thông qua Biên bản, Nghị quyết của Đại hội.	Tổ thư ký
14	- Bế mạc Đại hội	Ban tổ chức Ông Phạm Thế Hưng

BAN TỔ CHỨC

DỰ THẢO
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ NHIỆM KỲ IV (2021 – 2026)
MỤC TIÊU, CHIẾN LƯỢC NHIỆM KỲ V (2026 – 2031)

Hoàn tất nhiệm kỳ IV (2021 – 2026), HĐQT xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 kết quả hoạt động SXKD năm 2025; tổng hợp thực hiện nhiệm vụ nhiệm kỳ IV và kế hoạch SXKD nhiệm kỳ V (2026-2031) với các nội dung sau:

PHẦN THỨ NHẤT
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

I/ Đánh giá tình hình SXKD 2025:

1. Thuận lợi:

- Ban điều hành Công ty tiếp tục nhận được sự ủng hộ, chia sẻ và những chỉ đạo cần thiết từ Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong mọi hoạt động SXKD, công tác nhân sự cũng như công tác Đảng, Công đoàn và hoạt động khác.
- Năm 2025 nhiều khó khăn nhưng Ban điều hành đã kịp thời ổn định nhân sự, tiếp tục tìm kiếm các nguồn việc để giữ ổn định và phát triển công ty.
- Nhân sự trong Ban lãnh đạo Công ty cũng như các phòng ban dần được ổn định và đi vào hoạt động hiệu quả hơn.

2. Khó khăn:

- Năm 2025 là nền kinh tế tiếp tục phục hồi nhưng tăng trưởng không đồng đều, nhu cầu tiêu dùng, Nhà nước đẩy mạnh đầu tư công, các doanh nghiệp được gỡ nhiều nút thắt pháp lý trong việc triển khai các dự án bất động sản, dẫn đến nhu cầu xây dựng tăng cao, thiếu hụt nguồn nhân lực trầm trọng, giá vật tư, vật liệu, nhiên liệu tăng phi mã, ảnh hưởng rất nặng nề đến tiền độ và lợi nhuận khi thi công các công trình. Lãi suất cho vay tiếp tục duy trì ở mức cao dẫn đến chi phí vốn tăng. Trên thế giới, các xung đột chính trị tiếp diễn dẫn đến giá vật liệu và nhiên liệu đầu vào tăng đột biến.
- Công tác đấu thầu, tìm kiếm công việc mới gặp nhiều khó khăn do:
 - + Từ sau năm 2018 đến nay, Công ty không có nhiều Hợp đồng thi công có giá trị vừa và lớn, dẫn đến việc ngày càng khó đáp ứng được các yêu cầu của tiêu chí mời thầu đưa ra (*Tiêu chí về kinh nghiệm thi công “Các hợp đồng tương tự” gặp nhiều khó khăn*).
 - + Tiêu chí nguồn tài chính, phát hành bảo lãnh (*bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh Hợp đồng, bảo lãnh tiền tạm ứng*) cũng gặp nhiều khó khăn.

- + Nguồn lực về nhân sự chủ yếu, thiết bị thi công, nhân công cũng rất khó khăn để đáp ứng yêu cầu hồ sơ mời thầu. Việc đi mượn, đi thuê của các đối tác (nếu có) cũng nhiều khó khăn.
- + Một số lĩnh vực thi công bị hạn chế do thiếu kinh nghiệm thi công đặc thù như: PCCC, thi công đường dây điện trung thế và trạm biến áp; Thi công trạm xử lý nước thải; Cung cấp các thiết bị về giáo dục... Vì vậy đối với các dự án này Công ty phải tìm đối tác để liên danh đấu thầu.
- + Công tác triển khai các hợp đồng thi công:
- + Đối với việc thực hiện bảo lãnh hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hiện không thực hiện được do vướng mắc nợ xấu trên hệ thống của ngân hàng. Để triển khai thực hiện hợp đồng này, Công ty phải thực hiện ký quỹ 100% bằng tiền để phát hành bảo lãnh, dẫn đến thiếu hụt nguồn vốn phục vụ thi công, phải đi vay huy động cá nhân/ tổ chức.
- + Đối với công tác điều hành thi công tại các công trường: Do không có nhiều công trình triển khai nên nhiều cán bộ có năng lực, kinh nghiệm điều hành thi công một số đã chuyển công tác. Triển khai công trình mới, Công ty phải tìm kiếm nhân sự điều hành và sắp xếp cho phù hợp. Cán bộ kỹ thuật tại công trường cũng phải tuyển mới 100%, việc này cũng gây nên sự thiếu ổn định nhân sự điều hành và thi công tại công trường. Điển hình là triển khai thi công 02 gói thầu của Landcom từ tháng 6/2024 đến tháng 12/2025 tại TP Đà Nẵng, công tác nhân sự luôn thiếu cả về số lượng, chất lượng và sự ổn định.
- + Công tác tài chính gặp khó khăn nên nhiều đối tác khách hàng cung cấp dịch vụ - Là đối tác truyền thống của Công ty trước đây – đến nay nhiều đối tác không còn kết hợp. Việc phải mua vật tư, thiết bị hoặc sử dụng dịch vụ của các đối tác không phải truyền thống thường phải đi kèm với những điều khoản khó khăn cho Công ty, điển hình là việc phải phát hành bảo lãnh cho hợp đồng mua bán hoặc phải thanh toán trước khi nhận hàng.
- + Ngoài việc tiếp cận, tìm kiếm công trình vốn tư nhân, Công ty cũng đang tìm kiếm nguồn việc vốn ngân sách, nhưng nhiều hạn chế trong công tác đấu thầu đã gây khó khăn cho việc đáp ứng tiêu chí, yêu cầu của CĐT.
- + Thị trường nguồn việc của các đội xây lắp: Nhiều năm trước đây, nguồn việc từ các đội xây lắp cũng có giá trị tương đối lớn, họ chủ động nguồn việc kết hợp với Công ty. Tuy nhiên, từ năm 2021 tới nay các nguồn việc này đã bị giảm nhiều, thậm chí không còn vì một số lý do:
 - Nguồn việc của đội xây lắp bị cạnh tranh nhiều.
 - Tài chính Công ty khó khăn, nhiều khoản nợ cũ chưa thể chi trả nên gây tâm lý không yên tâm cho các đội xây lắp.
 - Nhiều đội hiện nay sau một thời gian kết hợp với Công ty, hiện đã đủ năng lực để tham gia đấu thầu nên họ đã tách ra và chủ động thực hiện.

I/ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025

1. Kết quả sản xuất kinh doanh

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2025	TH 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)	Ghi chú
1	Tổng doanh thu	Tr.đ	143.664	113.873	79,2%	
1.1	<i>Doanh thu XL&SXCN</i>	Tr. đ	140.340	106.704	76%	
1.2	<i>Doanh thu khác:</i>	Tr. đ	3.324	7.169	218%	
	+ <i>Từ cho thuê TS</i>	nt		3.544		
	+ <i>Từ xử lý công nợ</i>	nt		1.719		
	+ <i>Từ thu nhập khác</i>	nt		1.846		
2	Lợi nhuận trước thuế (*)	Tr.đ	313	89	28%	
3	Tổng quỹ lương	Tr.đ	4.028	4.626	114%	(không bao gồm thù lao HĐQT, BKS, TK)
-	<i>Quỹ lương LĐ trong SD đóng BHXH</i>			2.400		
-	<i>Quỹ lương BĐHDA</i>			2.226		
4	Tiền lương bình quân (LĐ trong danh sách đóng BHXH)	Đ/ng/th	10.385.000	9.524.000		
5	Chia cổ tức	%	Không chia	Không chia		

Ghi chú: - Lợi nhuận 2025 chưa bao gồm xử lý tồn tại tài chính tại các công trình và lãi vay quá hạn tại Ngân hàng BIDV.

- Tiền lương 2025 đã được quyết toán và được đưa vào chi phí hợp lệ.

2. Phân tích kết quả sản xuất kinh doanh 2025

2.1 *Doanh thu:* Doanh thu xây lắp là **106,7 tỷ đồng**, đạt **76%** kế hoạch.

2.2 *Về lợi nhuận:* Tổng lợi nhuận sau thuế 2025 là 89 triệu đồng, trong đó:

- Lỗ từ hoạt động SXKD chính: (966) triệu đồng, gồm:
- + Lãi gộp từ hoạt động SXKD xây lắp: 1.940 triệu đồng;
- + Lãi từ hoạt động cho thuê tài sản: 1.494 triệu đồng;
- + Lỗ từ Chi phí QLDN phát sinh trong năm: (4.400) triệu đồng;
- Lỗ từ điều chỉnh tiền phạt chậm thuế + khác: (732) triệu đồng.
- Lỗ chi phí tài chính: (1.647) triệu đồng;
- Lãi điều chỉnh giảm công nợ phải trả: 1.719 triệu đồng;
- Lãi từ phạt hợp đồng (DA Tuyên Sơn): 1.715 triệu đồng

2.3 Các nhân tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu thực hiện kế hoạch 2025:

- Doanh thu và lợi nhuận gộp: Doanh thu xây lắp thấp không đạt được chỉ tiêu kế hoạch chủ yếu do chưa thực hiện ký kết được một số hợp đồng theo kế hoạch. Mức thu phí quản lý các công trình của Đội trước đây bình quân khoảng 1,5%-3% doanh thu nên lợi nhuận gộp thu được thấp.
- Các khoản đầu tư tài chính góp vốn vào doanh nghiệp khác không có hiệu quả;
- Tiền thuê đất năm 2025 (886 trđ/năm) tại Đại Đồng, Thanh Trì tăng 156 triệu so với năm 2024 (730trđ/năm);
- Công tác quản lý và khai thác tài sản hiện có của Công ty tiếp tục được duy trì nhằm tối ưu hóa nguồn thu từ cho thuê tài sản nhằm góp phần bù đắp tiền thuê đất, các chi phí hoạt động của doanh nghiệp.
- Hiệu quả của dự án Tuyên Sơn không đạt theo kế hoạch do thời gian thi công kéo dài (*kéo dài 18 tháng so với kế hoạch ban đầu là 7 tháng*) dẫn đến phát nhiều chi phí liên quan, do một số nguyên nhân sau:
 - + Giá trị quyết toán thấp hơn khoảng 5,0% so với giá trị hợp đồng đã ký.
 - + Thời gian thi công kéo dài: Ban đầu xây dựng phương án thi công trong vòng 7 tháng, tuy nhiên thực tế gói thầu thi công trong vòng 18 tháng, do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan, dẫn đến chi phí vận hành bộ máy tăng vượt so với dự kiến.
 - + Giá vật liệu và nhân công tăng vọt do địa bàn Đà Nẵng trong năm 2025 triển khai rất nhiều dự án, dẫn đến nguồn nhân lực và vật liệu khan hiếm ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành.
- Lợi nhuận từ gói thầu di chuyển đường điện trung thế, hạ thế đoạn quốc lộ 1A từ km184-km189 cũng giảm so với phương án kinh tế ban đầu, do một số nguyên nhân sau:
 - + Giá trị quyết toán thấp hơn 20% so với giá trị hợp đồng đã ký.
 - + Vật liệu chính của gói thầu là dây cáp đồng, trong quá trình thương thảo ký hợp đồng, giá đồng thế giới tăng mạnh dẫn đến giá dây cáp tăng theo, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của công trình.
 - + Thời gian thi công gói thầu kéo dài (giai đoạn 1 đã thi công xong từ năm 2014 và *phải tạm dừng chờ công tác giải phóng mặt bằng, năm 2025 mới thi công trở lại*).
 - + Dòng tiền công trình bị CĐT bù trừ sang công nợ của công trình khác (đường 23B).

3. Một số nội dung khác trong công tác điều hành

3.1. Về công tác tổ chức và nhân sự quản lý

- **Công tác tổ chức bộ máy:** Đã thực hiện việc uỷ quyền của ĐHĐCĐ năm 2025 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty, cụ thể:
 - + Địa chỉ cũ: Tầng 4 toà nhà hỗn hợp Sông Đà, đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội.
 - + Địa chỉ hiện tại: Số 1 phố Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.
- **Công tác nhân sự quản lý:**
 - + Bổ nhiệm mới PGĐ Ngô Quang Hưng, kể từ ngày 01/8/2025
 - + Miễn nhiệm PGĐ Phạm Hùng, kể từ ngày 01/10/2025. Lý do Ông phạm Hùng chuyển công tác và chấm dứt HĐLĐ tại Công ty.
 - + Trong năm HĐQT thông qua việc bổ nhiệm 02 Trưởng và miễn nhiệm 01 trưởng phòng chuyên môn theo tờ trình của Giám đốc Công ty.

3.2. Công tác lao động, tiền lương, BHXH và an toàn lao động

- Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định của Nhà nước về quản lý lao động, đảm bảo quyền lợi cho người lao động;
- Chi phí tiền lương và các khoản phải trả người lao động được thực hiện đúng với quy định, đã được quyết toán theo đúng quy định của Nhà nước và các quy định nội bộ.

3.3. Công tác thanh quyết toán, thu hồi vốn

Công tác thanh quyết toán tại các công trình tồn đọng vẫn còn nhiều vướng mắc, chưa được xử lý và giải quyết. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Vướng mắc về thủ tục pháp lý với CĐT chưa được xử lý dứt điểm như dự án Khu liên cơ quan Võ Chí Công (*Giá trị Hợp đồng 225 tỷ; Bàn giao công trình đưa vào sử dụng ngày 18/8/2020*); Công trình Đường Văn Cao - Hồ Tây (*Giá trị HĐ, PLHĐ là 22,8 tỷ đồng; Giá trị dự kiến quyết toán là 14 tỷ đồng; Thi công giai đoạn 2009-2012; Hiện nay đang phối hợp với các Sở ban ngành để hoàn thiện bàn giao*); Công trình đường 23B (*Giá trị HĐ là 22 tỷ; CIPC thực hiện khoảng 4,8 tỷ; Bàn giao đưa vào sử dụng năm 2016*); Công trình Nhà máy cơ khí Trần Hưng Đạo (*Tổng giá trị quyết toán dự kiến của 5 gói thầu là: 39,048 tỷ đồng – Số liệu sau khi Kiểm toán nhà nước kiểm tra năm 2018*). Hiện tại các công trình này đang được Công ty và Chủ đầu tư phối hợp để giải quyết và tháo gỡ các vướng mắc để thực hiện công tác thanh quyết toán. Công ty hiện đang tập chung nhân sự để phối hợp với Chủ đầu tư cũng như các bên liên quan để hoàn tất việc quyết toán các gói thầu, dự kiến trong năm 2026 sẽ cơ bản hoàn thành.
- Vướng mắc với một số Chủ đầu tư chây ì không thanh toán và không ký hồ sơ thanh toán cho nhà thầu điển hình như: Công trình New Melbourne TP Bắc Ninh (Tạm dừng thi công từ năm 2019);
- Vướng mắc về pháp lý như công trình mở rộng giai đoạn 2 nhà máy Gang thép Thái Nguyên; Dự án Xi măng Quang Sơn; K2 – Mỹ Đình ...

3.4. Quản lý công nợ phải thu, phải trả

3.4.1. Quản lý nợ phải thu:

Tổng số công nợ phải thu theo sổ sách đến 31/12/2025 là 197 tỷ đồng, trong đó Công ty phân loại và tạm xác định:

- Công nợ có khả năng thu hồi: 74 tỷ đồng;
- Công nợ phải thu bù trừ giảm tương ứng công nợ phải trả: 26 tỷ đồng;
- Công nợ phải thu bù trừ vào KL còn được thanh toán, quyết toán: 4 tỷ đồng;
- Công nợ phải thu tạm ứng (*bản chất là các khoản chi phí đã trả nhưng chưa hoàn chứng từ và chưa được trích trước*): 12 tỷ đồng;
- Công nợ khó thu hồi là: 81 tỷ đồng (*đã trích lập dự phòng 17,1 tỷ đồng*).

(Bảng kê chi tiết đính kèm)

3.4.2. Quản lý nợ phải trả:

Tổng số công nợ phải trả theo sổ sách đến 31/12/2025 (không bao gồm nợ ngân hàng, thuế, vay cá nhân) là 180 tỷ đồng, trong đó Công ty phân loại và tạm xác định:

- Phải trả đủ cơ sở pháp lý: 83 tỷ đồng;
- Số phải trả bằng bù trừ công nợ với công nợ phải thu: 27 tỷ đồng;
- Phải trả bù trừ vào KL còn được thanh toán, quyết toán: 12 tỷ đồng (tiền ứng trước).
- Phải trả tạm hạch toán chưa đủ căn cứ, cần xác minh làm rõ: 58 tỷ đồng.

(Bảng kê chi tiết đính kèm)

Các khoản công nợ phải thu, phải trả sẽ tiếp tục được Ban điều hành quyết toán, đối chiếu nội bộ, phân tích và đánh giá để có biện pháp xử lý phù hợp theo quy định.

3.5. Các khoản vay ngân hàng và cá nhân (ĐVT: Triệu đồng)

Nội dung	Số dư tại 01/01/2025	Trong kỳ		Số dư tại 31/12/2025
		Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	
- Vay NH BIDV	44.141			44.141
- Vay cá nhân	10.672	23.000	8.800	24.872
Tổng cộng	54.183	23.000	8.800	69.013

- Đối với khoản nợ vay BIDV là 44.141 triệu đồng, đã phát sinh quá hạn, nợ xấu và nhảy nhóm nợ (nợ xấu nhóm 5) từ nhiều năm nay nhưng vẫn chưa có nguồn để xử lý. Việc phát sinh nợ xấu ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch SXKD, giảm hiệu quả các dự án do phải huy động từ nguồn vốn khác (vay huy động cá nhân – vay tín chấp) với lãi suất cao hơn ngân hàng để ký quỹ (bằng tiền) tại ngân hàng để phát hành các bảo lãnh cho các hợp đồng. Lãi vay quá hạn và lãi phạt quá hạn đến hết năm 2025 là 20.536 triệu đồng chưa hạch toán vào kết quả kinh doanh. Ban điều hành Công ty đang phối hợp cùng BIDV để tháo gỡ và tìm phương án xử lý nợ phù hợp với quy định của ngân hàng theo hướng hạn chế các rủi ro nhất cho Công ty.

- Đối với các khoản vay huy động cá nhân: Trong năm 2025, để thực hiện thi công các dự án (dự án Tuyên Sơn và dự án cải tạo lưới điện trung hạ thế QL1A đoạn Văn Điển – Ngọc Hồi), Công ty đã phải vay huy động cá nhân số tiền 23 tỷ đồng để ký quỹ làm bảo lãnh và vốn lưu động thi công. Các khoản vay này đã được Giám đốc Công ty báo cáo và được HĐQT thông qua theo quy định (Quy chế quản lý tài chính) Công ty.

3.6. Tình hình nợ thuế đến 31/12/2025 (ĐVT: Triệu đồng)

Nội dung	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Tổng cộng	12.855	2.447	1.222	14.080
Thuế giá trị gia tăng	2.911	850	850	2.911
Thuế thu nhập cá nhân	26	132	152	5
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.143	920	209	2.854
Tiền phạt và chậm nộp	7.775	545	11	8.310

Số thuế còn nợ năm 2025 là: 14.080 triệu đồng. Số thuế nợ trên chủ yếu của 2 Chi nhánh (Chi nhánh xây lắp KSCT là 10.827 triệu đồng; Chi nhánh Xây lắp và TCCG là: 3.248 triệu đồng). Các khoản nợ này không có nguồn thu để bù đắp, do vậy tiềm ẩn rủi ro đến hoạt động của Công ty trong trường hợp Cơ quan thuế yêu cầu Công ty phải có trách nhiệm trả nợ thay Chi nhánh.

3.7. Quản lý chi phí dở dang

Theo sổ sách kế toán, đến 31/12/2025 chi phí dở dang khoảng 64,7 tỷ đồng, trong đó Công ty phân loại và tạm xác định như sau:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Đơn vị	Giá trị	Có khả năng thu hồi	Khó có khả năng thu hồi	Ghi chú
1	Văn phòng Công ty	43,5	14,7	28,8	Chủ yếu là tồn tại của các dự án cũ đang trong giai đoạn điều tra, xét xử của Mỹ Đình và New Menbern Bắc Ninh và Gang thép Thái Nguyên
2	Chi nhánh XL&KSCT	5,1	5,1		Dừng hoạt động từ 2017
3	Chi nhánh XL&TCCG	16,1	12,6	3,5	Dừng hoạt động từ 2015
	Tổng cộng	64,7	32,9	37,5	

Các khoản chi phí dở dang này sẽ tiếp tục được theo dõi và đánh giá và xử lý sau khi quyết toán được các công trình với CĐT, quyết toán nội bộ và cũng là một phần rủi ro tài chính của Công ty trong những năm tiếp theo.

3.8. Công tác quản lý và khai thác tài sản tại các khu đất Công ty quản lý.

- Đối với tài sản tại địa chỉ 150/72 Nguyễn Trãi – Thanh Xuân – Hà Nội: Công ty tiếp tục thực hiện hạch toán doanh thu và phân bổ chi phí định kỳ theo thời hạn cho thuê, phù hợp với Hợp đồng thuê tài sản năm 2023.
- Đối với tài sản tại Cẩm Phả, Quảng Ninh:
 - + *Hợp đồng cho thuê tài sản số 03/2024/HĐTTS-CIPC-TRUONG ngày 29/02/2024 với Ông Nguyễn Mạnh Trường với giá trị cho thuê (trước thuế) là 364 triệu đồng/năm.*
 - + *Hợp đồng cho thuê tài sản số 75/2025-TTS/CIPC-THANHGIAP Ngày 22/10/2025 với Công ty TNHH xây dựng và phát triển Thanh Giáp, với giá trị cho thuê (trước thuế) trong 02 năm đầu là 182 triệu đồng/năm.*
- Đối với đất đai, tài sản tại 106 Đức Giang – Long Biên – Hà Nội: Thực hiện chỉ đạo của Tổng công ty theo kết luận và kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước, Công ty đang đơn đốc, phối hợp với Công ty cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp Đức Giang để giải quyết các nội dung nêu trên. Trong trường hợp Công ty cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp Đức Giang không phối hợp giải quyết, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.

- Đối với tài sản tại Đại Đồng – Thanh Trì – Hà Nội: Hiện Công ty tiếp tục cho thuê một phần diện tích văn phòng để có nguồn thu trang trải một phần chi phí quản lý. Công ty cho các đơn vị thuê như sau:
- + *Đối với khu nhà xưởng hiện đang cho 3 cơ sở thuê để làm kho và sản xuất cơ khí với tổng giá trị cho thuê trước thuế là 1.753,6 triệu đồng/năm.*
Tuy nhiên để giảm thiểu rủi ro về công tác an toàn phòng chống cháy nổ từ việc làm kho xưởng sản xuất, hiện Công ty đang thực hiện thanh lý các hợp đồng kho xưởng và cho đơn vị mới thuê từ 01/5/2026 để hạn chế tối đa các rủi ro, giá trị cho đơn vị mới thuê trước thuế là 1.968 triệu đồng/năm
- + *Cho thuê tầng 2- Nhà văn phòng với diện tích 130,24 m2 theo Hợp số 43/2025-TTS/CIPC-LANDCOM ngày 10/06/2025 với giá trị cho thuê (trước thuế) trong 02 năm đầu là 272,7 triệu đồng/năm.*
- + *Cho thuê ki ốt mặt phố Đại Đồng theo hợp đồng số 55/2025/HĐTTS-CIPC-XUAN ngày 21/07/2025 với giá trị cho thuê (trước thuế) là 163,6 triệu đồng/năm*
- Đối với văn phòng tại tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông: Công ty cho thuê toàn bộ sàn theo Hợp đồng số 38/2025-TTS/CIPC-CFS ngày 01/06/2025 với giá trị cho thuê (trước thuế) là 892 triệu đồng/năm.

3.9. Mua sắm, thanh lý tài sản cố định

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh tăng TSCĐ; có thanh lý TSCĐ là máy phô tô MP3053 với nguyên giá 78 triệu đồng; giá trị còn lại 0 đồng; giá trị thanh lý: 4,5 triệu đồng.

3.10. Công tác chuyển Trụ sở làm việc Công ty.

- Thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 về việc chuyển đổi trụ sở Công ty về Số 1 phố Đại Đồng, P. Thanh Trì, Q. Hoàng Mai, Hà Nội (nay là số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, TP Hà Nội), Công ty đã thực hiện việc cải tạo, sửa chữa Trụ sở làm việc của Chi nhánh - XN XL&KSCT trước đây làm Trụ sở làm việc mới của Công ty từ 01/06/2025. Việc chuyển trụ sở nhằm khai thác tối đa hiệu quả sử dụng tài sản, phù hợp với mục tiêu, chiến lược phát triển trong những năm tiếp theo.

- Giá trị quyết toán việc cải tạo sửa chữa văn phòng Công ty đã được HĐQT phê duyệt là: **3.581.235.567** đồng (đã bao gồm VAT) và giao ông Giám đốc Công ty tổ chức quản lý, sử dụng và hạch toán tài sản đảm bảo hiệu quả, phù hợp với các quy định nội bộ và pháp luật hiện hành.

3.11. Công tác trích lập dự phòng.

Trong năm 2025, Công ty chưa thực hiện trích lập các khoản dự phòng. Đến hết 2025, số dư trích lập như sau:

- Dự phòng phải thu khó đòi: 17.145 triệu đồng
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn: 1.189 triệu đồng
- Dự phòng bảo hành công trình: 0 triệu đồng

3.12. Chi trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT năm 2025

TT	Nội dung	Theo NQ	Chi trả thực tế	Ghi chú
1	Thù lao HĐQT	156.000.000	78.000.000	<i>- Đã hạch toán đủ trên Báo cáo tài chính. - Đến thời điểm hiện tại, số tiền chưa chi là 684 triệu đồng (2023, 2024 và 6 tháng 2025).</i>
2	Thù lao BKS	84.000.000	42.000.000	
3	Thư ký Công ty	24.000.000	12.000.000	
	Tổng cộng	264.000.000	132.000.000	

PHẦN THỨ HAI

TỔNG HỢP KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM KỲ IV (2021 – 2026)

Trong suốt trong cả nhiệm kỳ 2021 - 2026, Hội đồng quản trị đã thường xuyên bám sát tình hình hoạt động SXKD của Công ty, thường xuyên trao đổi thảo luận giữa các thành viên được thông qua biên bản tại các cuộc họp Hội đồng quản trị, ngoài ra cùng phối hợp giải quyết các vấn đề phát sinh ngoài các lần họp chính thức. Trong các phiên họp, tất cả các thành viên tham dự đầy đủ, một số phiên họp căn cứ vào tính chất và nội dung từng cuộc họp có mời Trưởng ban kiểm soát tham dự. Các quyết định thông qua tại phiên họp đều được sự thống nhất ý kiến cao của các thành viên HĐQT tham dự.

Các Nghị quyết của HĐQT đã được ban hành kịp thời, phù hợp với điều kiện thực tế của doanh nghiệp, đúng Điều lệ Công ty và pháp luật, hỗ trợ tích cực cho BGĐ trong việc quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

I. / Biến động về công tác nhân sự HĐQT và Giám đốc Công ty

Đầu nhiệm kỳ IV, ĐHĐCĐ đã bầu ra HĐQT và Ban kiểm soát như sau:

- Hội đồng quản trị gồm 3 thành viên:
 - + Ông Đỗ Chí Nguyễn - Chủ tịch HĐQT;
 - + Bà Trần Thị Minh
 - + Ông Phan Huy Hùng
- Ban kiểm soát gồm 03 thành viên:
 - + Ông Ngô Đức Cường - Trưởng BKS;
 - + Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh
 - + Ông Trần Đức Hoàng

1. Biến động nhân sự HĐQT và BKS

- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 đã Nghị quyết thông qua việc thôi là thành viên HĐQT đối với ông Đỗ Chí Nguyễn và bầu bổ xung ông Phạm Hùng là thành viên HĐQT; bà Trần Thị Minh giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT.
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã Nghị quyết thông qua việc thôi là thành viên HĐQT đối với ông Phan Huy Hùng và bầu bổ xung ông Trần Văn Long là thành viên HĐQT.
- Tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã Nghị quyết thông qua việc thôi là thành viên HĐQT đối với bà Trần Thị Minh và bầu bổ xung ông Vương Khả Hải là thành viên HĐQT và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT.
- Thời điểm hiện tại HĐQT và BKS của Công ty gồm:

+ Ông Vương Khả Hải	- Chủ tịch HĐQT;
+ Ông Trần Văn Long	- Thành viên;
+ Ông Phạm Hùng	- Thành viên;
+ Ông Ngô Đức Cường	- Trưởng ban KS;
+ Ông Trần Đức Hoàng	- Thành viên;
+ Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	- Thành viên;

2. Biến động nhân sự người đại diện pháp luật của Công ty (Giám đốc Công ty)

- Tháng 10/2018 Bổ nhiệm Ông Dương Quang Hưng giữ chức vụ Giám đốc Công ty thay ông Cao Minh Tâm.

- Tháng 7/2022 miễn nhiệm chức vụ Giám đốc đối với ông Dương Quang Hưng và bổ nhiệm mới Ông Trần Văn Long giữ chức vụ Giám đốc Công ty kể từ ngày 06/7/2022

II. Công tác quản trị HĐQT Công ty

- Trong năm 2025 HĐQT Công ty đã tổ chức họp và xin ý kiến các thành viên bằng văn bản 16 lần, ban hành các nghị quyết và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Trong suốt nhiệm kỳ IV, HĐQT đã thực hiện:
 - + Ban hành và điều chỉnh, sửa đổi Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và trình thông qua tại Đại hội đồng cổ đông theo các quy định hiện hành của Nhà nước và phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị;
 - + Ban hành các Nghị quyết, quyết định liên quan đến mô hình tổ chức hoạt động của Công ty theo thẩm quyền;
 - + Thực hiện các chức năng và nhiệm vụ của HĐQT theo đúng quy định của Điều lệ Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua;
 - + Tuân thủ đầy đủ các quy định của UBCK, Sở Giao dịch chứng khoán và trung tâm lưu ký chứng khoán trong việc công bố thông tin đại chúng và các quy định bắt buộc khác.

III. Hoạt động đầu tư và quản lý vốn giai đoạn 2021 - 2026

1. Vốn điều lệ:

- Vốn Điều lệ của Công ty là **45.450 triệu đồng**.
- Cơ cấu sử dụng vốn đến thời điểm 31/12/2025 như sau:

TT	Đơn vị	Vốn góp thực tế (Tr.đồng)	Ghi chú
I	Đầu tư tài chính	15.580	
1	Tổng công ty VINAINCON	2.180	<i>Đang thực hiện thoái vốn để không vi phạm quy định đầu tư chéo</i>
2	Công ty CP Bao Bì Sông Công	4.200	
3	Công ty CP BTLT VINAINCON	8.000	
4	Công ty CP XLSXCN Đức Giang	1.200	
II	Phục vụ hoạt động SXKD của Công ty	29.870	
	Tổng cộng	45.450	

2. Hiệu quả từ việc đầu tư tài chính và sử dụng vốn:

- Giai đoạn 2021-2026 Công ty không phát sinh đầu tư vốn vào doanh nghiệp khác.
- Hiệu quả đầu tư vốn giai đoạn 2021-2026 thấp, không có cổ tức được chia. Hầu hết các đơn vị có vốn góp Công ty có hoạt động kinh doanh kém hiệu quả, phát sinh lỗ nhiều năm.
- Tổng số cổ tức được chia giai đoạn 2021-2026 là 252 triệu đồng (cổ tức từ Công ty CP Bao bì Sông Công).

1. Các chỉ tiêu chính

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1	Doanh thu và thu nhập	188.230	100.056	50.442	60.010	113.876	
-	<i>Doanh thu xây lắp</i>	<i>184.357</i>	<i>94.127</i>	<i>43.968</i>	<i>53.871</i>	<i>106.704</i>	
-	<i>Thu nhập cho thuê TS</i>	<i>2.170</i>	<i>1.913</i>	<i>2.587</i>	<i>3.223</i>	<i>3.544</i>	
-	<i>Thu nhập xử lý công nợ</i>	<i>280</i>	<i>1.516</i>	<i>175</i>	<i>2.785</i>	<i>1.719</i>	
-	<i>Thu nhập từ cổ tức (BBSC)</i>	<i>252</i>					
-	<i>Lãi tiền gửi/cho vay</i>	<i>732</i>	<i>208</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>58</i>	
-	<i>Thu nhập thanh lý TS</i>	<i>195</i>	<i>1.654</i>			<i>5</i>	
-	<i>Thu nhập từ giảm lãi vay (XN XL& TCCG)</i>			<i>3.645</i>			
-	<i>Thu nhập xử lý vi phạm HĐ (CT Tuyên Sơn - LNS + AFU)</i>					<i>1.715</i>	
-	<i>Thu nhập khác</i>	<i>244</i>	<i>638</i>	<i>62</i>	<i>129</i>	<i>131</i>	
2	Lợi nhuận sau thuế	(12.584)	122	132	63	89	
3	Phân phối lợi nhuận	-	.	-	-	-	
-	<i>Chia cổ tức</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	
-	<i>Trích lập các quỹ</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
4	Quỹ lương thực hiện (không bao gồm thù lao HĐQT, BKS, TK và lương BDHDA)	1.843	1.592	2.088	2.460	2.400	
5	Lao động bình quân (LĐ trong DS đóng BHXH)	25	20	20	17	21	-
6	Thu nhập BQ	7,0	7,40	8,70	9,70	9.524	

2. Nhận xét chung việc thực hiện mục tiêu đặt ra nhiệm kỳ 2021 - 2026

Có thể nói giai đoạn 2021 - 2026 là giai đoạn có nhiều biến động từ đại dịch bệnh covid 19 dẫn đến khủng hoảng nền kinh tế nói chung, tiếp đó là những khó khăn đến từ các diễn biến xấu trên thị trường tài chính trong nước từ các vụ việc tiêu cực, dẫn đến các doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp bất động sản, xây dựng, điện, năng lượng ... gặp rất nhiều khó khăn.

Đến năm 2025, các chính sách nhà nước dần được tháo gỡ, các doanh nghiệp bất động sản, xây dựng dần khởi động trở lại. Tuy nhiên do những tồn tại tài chính của các năm trước để lại; các khoản đầu tư tài chính không có hiệu quả, không có cổ tức; nợ xấu ngân hàng BIDV (nhóm 5) vẫn chưa được xử lý dẫn đến kế hoạch SKKD các năm không đạt kế hoạch, doanh thu và lợi nhuận thấp. Nguồn việc trong giai đoạn này chủ yếu từ các công trình dở dang cũ và nguồn việc từ Công ty CP Đầu tư Landcom.

PHẦN THỨ BA
DỰ KIẾN KẾ HOẠCH SXKD NHIỆM KỲ V (2026 – 2031)
VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

I. Dự kiến KH SXKD năm 2026

TT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2026	GHI CHÚ
1	Tổng doanh thu	Tr. đ	114.382	
-	Doanh thu xây lắp, SXCN	Tr. đ	110.439	
-	Doanh thu khác (cho thuê tài sản và dịch vụ khác)	Tr. đ	3.943	
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đ	304	
4	Tổng quỹ lương	Tr đ	3.000	Cho người LĐ trong danh sách đóng BH (không bao gồm thù lao HĐQT, BKS, TK và lương BDHDA)
5	Thu nhập BQ (đ/ng/tháng)	Đ/ng/th	12.000.000	

Ghi chú: Dự kiến kết quả SXKD năm 2026 nói trên chưa bao gồm xử lý các tồn tại tài chính các công trình tồn đọng và nợ xấu tại BIDV.

II. Mục tiêu chiến lược nhiệm kỳ V (2026 – 2031)

Trong nhiệm kỳ 5 năm tới, Công ty đề ra mục tiêu tăng trưởng các chỉ tiêu kinh doanh cụ thể như sau:

- Mức tăng doanh thu bình quân hàng năm khoảng 5%;
- Cơ cấu sản lượng và doanh thu dự kiến:
 - + Xây lắp dân dụng: 50%;
 - + Hạ tầng: 50%;

Thị phần đầu tư và xây dựng có vốn đầu tư từ Ngân sách nhà nước và các doanh nghiệp trong nước.

(Bảng kê chi tiết đính kèm)

III. Các giải pháp thực hiện nhiệm vụ kế hoạch:

1. Công tác tổ chức sản xuất, thị trường:

Thị trường của Công ty vẫn tập trung chủ yếu ở các dự án có vốn đầu tư từ ngân sách nhà nước, nguồn vốn doanh nghiệp trong nước, một số nguồn việc Công ty đang phối hợp tìm kiếm cho năm 2026 cũng như các năm kế tiếp, như:

- Nguồn việc các công trình do Ban xây dựng dân dụng, Ban giao thông thành phố Hà Nội làm chủ đầu tư, dự kiến quý 4 năm nay Công ty sẽ ký một số hợp đồng thi công dự án của các đơn vị chủ đầu tư này.
- Ngoài ra, Công ty cũng đẩy mạnh tìm kiếm nguồn việc từ các Chủ đầu tư khác như: Sở giáo dục và đào tạo Hà Nội, các Ban quản lý dự án phường xã trên địa

bàn Hà Nội, dự kiến quý 3/2026 Công ty sẽ ký kết một số hợp đồng thi công trường học.

- Dự án có vốn đầu tư từ doanh nghiệp trong nước: Tập trung khai thác các gói thầu vừa và nhỏ từ đối tác là chủ đầu tư Landcom.

2. Công tác quản lý công trình

Công ty vẫn tiếp tục duy trì 02 mô hình quản lý các công trình thi công là: Quản lý tập chung và giao khoán Đội xây lắp, hợp đồng thầu phụ.

- Quản lý tập chung: Sau thời gian thực hiện hoàn thành 02 gói thầu lô B2-2 và lô B2-3 tại khu dự án Tuyên Sơn – TP Đà Nẵng, mặc dù rất nhiều khó khăn nhưng đã hoàn thành bàn giao cho Chủ đầu tư cũng như Khách hàng đảm bảo yêu cầu, việc thanh quyết toán 02 gói thầu này được hoàn tất ngay sau khi bàn giao công trình cho CĐT (*Công trình bàn giao tháng 11/2025; Hồ sơ quyết toán hoàn thành ngày 31/12/2025*) và hiện nay, Công ty đã sẵn sàng cho việc thi công các công trình khác có giá trị lớn hơn cũng như phức tạp hơn.
- Đối với những hợp đồng do Đội khai thác thì áp dụng phương án khoán đội hoặc giao thầu phụ...

3. Công tác tài chính kế toán

- Tiếp tục làm việc với ngân hàng và khách hàng để đàm phán xử lý nợ: xóa nợ, giảm nợ, cơ cấu lại nợ,... tránh kiện tụng, ảnh hưởng đến hoạt động Công ty;
- Kiểm soát chi phí, đặc biệt là chi phí các công trình/dự án theo phương án kinh tế được duyệt;
- Huy động và cân đối đủ nguồn tài chính để đảm bảo hoạt động kinh doanh và đầu tư; giảm nợ ngân sách nhà nước; giảm số dư vay nợ vay;
- Cân đối nguồn trích dự phòng (nếu có).
- Đối với các công trình dở dang tồn đọng: Tiếp tục phối hợp với các bộ phận và cá nhân có liên quan/Đội thi công kiểm tra, rà soát để đánh giá lại toàn hồ sơ pháp lý của công trình, từ hợp đồng, hồ sơ nghiệm thu khối lượng, hồ sơ thanh toán, hồ sơ chất lượng ...để có cơ sở xử lý, khắc phục và hoàn thiện, làm căn cứ để hoàn thiện hồ sơ quyết toán, thanh toán công trình;
- Tăng cường công tác đối chiếu xác nhận công nợ; tiếp tục rà soát, phân loại nợ để đánh giá khả năng để có giải pháp thu hồi; triệu tập các Đội đến để thực hiện quyết toán nội bộ, xác định lại giá trị công nợ làm căn cứ để xử lý công nợ (đàm phán kế hoạch trả nợ, bù trừ công nợ, xóa nợ và đàm phán giảm nợ....);

4. Công tác tổ chức bộ máy, nhân sự

Tiếp tục tái cấu trúc lại bộ máy quản lý theo mô hình gọn gàng, hiệu quả; tuyển dụng lao động có chất lượng để bổ sung cho các phòng ban chuyên môn đáp ứng nhu cầu kế hoạch SXKD năm 2026 và các năm tiếp theo.

5. Công tác khai thác, quản lý sử dụng tài sản, đất đai.

Tiếp tục nghiên cứu, vận hành và khai thác tối đa, đảm bảo hiệu quả tối ưu, phù hợp với quy định của pháp luật đối với việc quản lý và sử dụng tài sản, đất đai hiện có của Công ty.

BẢNG KẾ HOẠCH DOANH THU NHIỆM KỲ V (2026 - 2031)

TT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	THỰC HIỆN NĂM 2025	KẾ HOẠCH NĂM 2026	KẾ HOẠCH NĂM 2027	KẾ HOẠCH NĂM 2028	KẾ HOẠCH NĂM 2029	KẾ HOẠCH NĂM 2030	GHI CHÚ
	CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH								
1	Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tr.đ	113.815	143.217	149.181	155.443	162.018	168.922	
1.1	Giá trị xây lắp	"	106.704	119.274	125.238	131.500	138.075	144.979	
1.2	Giá trị SXCN	"							
1.3	Giá trị tư vấn TK và kinh doanh khác	"	7.111	3.943	3.943	3.943	3.943	3.943	
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	113.815	114.382	119.904	125.702	131.790	138.182	
2.1	Doanh thu theo kết cấu sản phẩm		113.815	114.382	119.904	125.702	131.790	138.182	
	<i>Doanh thu xây lắp</i>	<i>"</i>	<i>106.704</i>	<i>110.439</i>	<i>115.961</i>	<i>121.759</i>	<i>127.847</i>	<i>134.239</i>	
	<i>Doanh thu SXCN</i>	<i>"</i>							
	<i>Doanh thu tư vấn TK và KD khác</i>	<i>"</i>	<i>7.111</i>	<i>3.943</i>	<i>3.943</i>	<i>3.943</i>	<i>3.943</i>	<i>3.943</i>	
2.2	Doanh thu theo loại hình tổ chức thực hiện								
	<i>Doanh thu tự thực hiện</i>	<i>"</i>	<i>113.815</i>	<i>114.382</i>	<i>119.904</i>	<i>125.702</i>	<i>131.790</i>	<i>138.182</i>	
	<i>Doanh thu thuê ngoài</i>	<i>"</i>							
4	Giá trị xuất khẩu: (USD)	USD	-	-	-	-	-	-	
5	Giá trị nhập khẩu: (USD)	USD	-	-	-	-	-	-	
6	Đầu tư XDCB	Tr.đ		0	0	0	0	0	
	Trong đó: -Xây lắp	"		-	-	-	-	-	
	-Thiết bị	"		-	-	-	-	-	
7	Lao động								
7.1	Lao động trong danh sách								
-	Lao động bình quân (DS đóng bảo hiểm)	Người	21	20	20	20	20	20	
-	Tổng quỹ tiền lương kế hoạch (<i>Gồm LD trong danh sách và Không bao gồm thù lao HDQT, BKS, TK lương BDHDA</i>)	Tr.đ	2.400	3.000	3.150	3.308	3.473	3.647	
-	Tiền lương bình quân (đ/người-tháng)	Ng-th	9.524.000	12.000.000	12.600.000	13.250.000	13.891.000	14.586.000	

BẢNG TỔNG HỢP CÁC KHOẢN RỦI RO CHƯA TRÍCH LẬP DỰ PHÒNG

Đến ngày 31/12/2025

TT	Nội dung	TK	Số phải thu / Phải trả theo SSKT tại 31/12/2025	Trong đó: Đánh giá khả năng thu hồi / Phải trả hết năm 2025				
				Số có khả năng thu được/ Phải trả	Thu / Trả bằng hoàn chứng từ (tạm xác định)	Thu / Trả bằng bù trừ công nợ (tạm xác định)	Bù trừ vào KL còn được thanh, quyết toán	Số khó có khả năng thu hồi/ Số chưa đủ căn cứ, xác minh làm rõ
a	b	c	(1)=sum (2)+(6)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	Các khoản phải thu		197.403.626.580	74.774.429.761	12.079.280.035	25.931.181.609	3.543.092.381	81.075.642.794
1	Dư nợ TK 131	131	95.840.293.003	68.944.756.676	96.345.000	6.867.805.333	0	19.931.385.994
	VP	131	85.210.657.893	68.944.756.676	96.345.000	5.396.934.070	0	10.772.622.147
	CG	131	9.135.109.399	0	0	1.470.871.263	0	7.664.238.136
	KS	131	1.494.525.711	0	0	0	0	1.494.525.711
2	Dư nợ TK 141	141	37.399.547.632	46.744.566	9.065.594.535	1.155.288.879	0	27.131.919.652
	VP	141	24.228.784.702	46.744.566	9.065.594.535	84.605.893	0	15.031.839.708
	CG	141	11.233.561.171	0	0	1.031.867.355	0	10.201.693.816
	KS	141	1.937.201.759	0	0	38.815.631	0	1.898.386.128
3	Dư nợ TK 138	138	43.362.109.842	325.539.810	0	13.671.283.143	855.210.408	28.510.076.481
	VP	138	38.918.149.043	325.539.810	0	13.628.192.598	855.210.408	24.109.206.227
	CG	138	620.442.931	0	0	43.090.545	0	577.352.386
	KS	138	3.823.517.868	0	0	0	0	3.823.517.868
4	Dư nợ TK 338	338	2.169.918.889	0	0	1.377.250.402	0	792.668.487
	VP	338	0	0	0	0	0	0
	CG	338	1.677.665.817	0	0	1.377.250.402	0	300.415.415
	KS	338	492.253.072	0	0	0	0	492.253.072
5	Dư nợ TK 331	331	18.631.757.214	5.457.388.709	2.917.340.500	2.859.553.852	2.687.881.973	4.709.592.180
	VP	331	18.277.525.952	5.457.388.709	2.917.340.500	2.859.553.852	2.687.881.973	4.355.360.918
	CG	331	0	0	0	0	0	0
	KS	331	354.231.262	0	0	0	0	354.231.262
B	Các khoản phải trả		180.627.919.182	83.493.824.183	0	25.931.181.609	12.570.864.535	58.632.048.855
1	Dư có TK 131	131	9.265.049.888	1.498.358.593	0	267.300.000	93.179.216	7.406.212.079
	VP	131	4.368.530.545	1.498.358.593	0	0	93.179.216	2.776.992.736
	CG	131	4.646.492.043	0	0	267.300.000	0	4.379.192.043
	KS	131	250.027.300	0	0	0	0	250.027.300

TT	Nội dung	TK	Số phải thu / Phải trả theo SSKT tại 31/12/2025	Trong đó: Đánh giá khả năng thu hồi / Phải trả hết năm 2025				
				Số có khả năng thu được/ Phải trả	Thu / Trả bằng hoàn chứng từ (tạm xác định)	Thu / Trả bằng bù trừ công nợ (tạm xác định)	Bù trừ vào KL còn được thanh, quyết toán	Số khó có khả năng thu hồi/ Số chưa đủ căn cứ, xác minh làm rõ
a	b	c	(1)=sum (2)+(6)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2	Dư có TK 141	141	1.318.447.908	0	0	837.864.633	0	480.583.275
	VP	141	0					
	CG	141	1.318.447.908	0	0	837.864.633	0	480.583.275
	KS	141						
3	Dư có TK 138	138	510.180.982	117.851.410	0	42.232.000	0	350.097.572
	VP	138	333.735.047	117.851.410	0	42.232.000	0	173.651.637
	CG	138	50.097.803	0	0	0	0	50.097.803
	KS	138	126.348.132	0	0	0	0	126.348.132
4	Dư có TK 338	338	26.560.524.437	2.983.128.665	0	12.017.757.430	0	11.559.638.342
	VP	338	17.062.022.090	2.983.128.665	0	9.340.957.183	0	4.737.936.242
	CG	338	8.913.091.674	0	0	2.637.984.616	0	6.275.107.058
	KS	338	585.410.673	0	0	38.815.631	0	546.595.042
5	Dư có TK 331	331	142.973.715.967	78.894.485.515	0	12.766.027.546	12.477.685.319	38.835.517.587
	VP	331	136.425.231.347	78.894.485.515	0	12.586.097.230	12.477.685.319	32.466.963.283
	CG	331	5.358.657.164	0	0	179.930.316	0	5.178.726.848
	KS	331	1.189.827.456	0	0	0	0	1.189.827.456
C	Chi phí dở dang (Dư nợ TK 154)	154	64.736.029.647	29.036.287.902	0	0	0	35.699.741.745
D	Tổng hợp các khoản rủi ro chưa trích lập dự phòng: D=A+C							116.775.384.539

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Hà Nội - Tháng 3 năm 2025

Số: 118/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
 Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
 Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp, được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2024, các khoản công nợ tồn đọng lâu năm với số dư như sau: Phải thu ngắn hạn của khách hàng 18,12 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 18,29 tỷ đồng), phải trả người bán 24,03 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 25,04 tỷ đồng), trả trước cho người bán 5,68 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 5,79 tỷ đồng), người mua trả tiền trước 8,01 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 8,02 tỷ đồng), phải thu khác 22,53 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 22,54 tỷ đồng), phải trả khác 10,05 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023: 10,07 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi và nghĩa vụ nợ của các khoản phải thu phải trả này. Do đó, chúng tôi chưa có đủ cơ sở để đánh giá và xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Như trình bày tại thuyết minh số 5.7 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, các phí phí dở dang tồn đọng của các công trình tại ngày 31/12/2024 là có tổng số dư là 44,09 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 44,33 tỷ đồng). Hiện nay, Công ty vẫn đang tiến hành nghiệm thu quyết toán với Chủ đầu tư nhưng chưa có khối lượng cụ thể, nên chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp cũng như xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Như trình bày tại thuyết minh số 5.13 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024 do chưa thu thập được các Báo cáo tài chính của các Công ty liên kết và Công ty đầu tư khác có giá trị ghi sổ là 13,40 tỷ đồng để xác định giá trị dự phòng cần phải trích lập bổ sung. Nên chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không cũng như ảnh hưởng (nếu có) của các số liệu này đến các khoản mục khác trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp.



Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Lưu Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ SẢN XUẤT
CÔNG NGHIỆP**

Tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà, Đường Trần Phú,
Phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		241.555.151.269	240.178.818.707
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	258.888.542	11.089.629.825
1. Tiền	111		258.888.542	11.089.629.825
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.280.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.280.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		166.549.584.457	155.853.298.318
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	87.124.182.462	74.820.172.308
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	13.274.598.665	13.437.325.803
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	83.296.576.298	84.741.573.175
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(17.145.772.968)	(17.145.772.968)
IV. Hàng tồn kho	140		71.482.963.008	71.159.609.532
1. Hàng tồn kho	141	5.7	71.482.963.008	71.159.609.532
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.983.715.262	2.076.281.032
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	20.000.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.963.715.262	2.076.281.032
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220+240+250+260)	200		40.595.838.153	41.262.017.619
II. Tài sản cố định	220		7.816.524.349	8.062.602.891
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	7.146.696.973	7.396.818.528
- Nguyên giá	222		15.982.359.237	16.641.951.075
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.835.662.264)	(9.245.132.547)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	669.827.376	665.784.363
- Nguyên giá	228		919.936.601	889.636.601
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(250.109.225)	(223.852.238)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		252.950.947	252.950.947
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	252.950.947	252.950.947
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	14.390.211.000	14.390.211.000
2. Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	252		12.200.000.000	12.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.380.000.000	3.380.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.189.789.000)	(1.189.789.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.136.151.857	18.556.252.781
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	18.136.151.857	18.556.252.781
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		282.150.989.422	281.440.836.326



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT
CÔNG NGHIỆP**

Tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà, Đường Trần Phú,
Phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		264.124.133.735	263.477.525.290
I. Nợ ngắn hạn	310		237.016.278.578	235.644.728.407
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	131.057.872.776	135.539.151.821
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	8.298.554.461	9.372.729.245
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	12.855.498.669	11.358.876.157
4. Phải trả người lao động	314		1.351.370.211	802.960.123
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	1.206.763.108	1.462.464.849
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	203.406.061	176.757.576
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	26.993.566.120	30.281.782.277
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	54.813.357.050	46.265.165.437
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		235.890.122	384.840.922
II. Nợ dài hạn	330		27.107.855.157	27.832.796.883
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	27.107.855.157	27.832.796.883
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		18.026.855.687	17.963.311.036
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	18.026.855.687	17.963.311.036
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		45.450.000.000	45.450.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		45.450.000.000	45.450.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.498.950.000	4.498.950.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(31.922.094.313)	(31.985.638.964)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(31.985.638.964)	(32.118.581.967)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		63.544.651	132.943.003
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		282.150.989.422	281.440.836.326

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi



Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT
CÔNG NGHIỆP**

Tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà, Đường Trần Phú,
Phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	53.871.900.184	43.968.131.318
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		53.871.900.184	43.968.131.318
3. Giá vốn hàng bán	11	6.2	52.707.573.503	43.153.186.757
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.164.326.681	814.944.561
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.726.619	4.692.773
6. Chi phí tài chính	22	6.4	176.855.705	1.247.959.430
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		176.855.705	1.247.959.430
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	4.345.235.712	4.425.247.148
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		(3.356.038.117)	(4.853.569.244)
9. Thu nhập khác	31	6.6	6.139.184.049	6.471.476.838
10. Chi phí khác	32	6.6	2.719.601.281	1.484.964.591
11. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	3.419.582.768	4.986.512.247
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		63.544.651	132.943.003
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	-	-
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		63.544.651	132.943.003
15. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	61	6.9	14	29

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi



Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ SẢN XUẤT
CÔNG NGHIỆP**

Tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà, Đường Trần Phú,
Phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

Mẫu số B 03 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		63.544.651	132.943.003
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		276.378.542	289.008.592
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.726.619)	(4.692.773)
- Chi phí lãi vay	06		176.855.705	1.247.959.430
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		515.052.279	1.665.218.252
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.583.720.369)	4.887.750.313
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(323.353.476)	2.868.501.236
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(7.663.271.757)	2.920.629.979
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		400.100.924	
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(274.514.771)	(1.227.223.430)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.000.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(140.652.345)	(6.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(18.070.359.515)	11.111.176.350
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(30.300.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.280.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.726.619	4.692.773
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.308.573.381)	4.692.773
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		10.500.000.000	9.256.931.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.951.808.387)	(12.357.051.898)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.548.191.613	(3.100.120.898)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(10.830.741.283)	8.015.748.225
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		11.089.629.825	3.073.881.600
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	258.888.542	11.089.629.825

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Giám đốc



Đặng Thị Cẩm Thi



Đỗ Văn Hùng



Trần Văn Long

Hà Nội, ngày tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
Về hoạt động SXKD năm 2025 và tổng kết nhiệm kỳ 2021-2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần Xây lắp & Sản xuất Công nghiệp;

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên từ năm 2021-2025 và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị Công ty;

Căn cứ Báo cáo tài chính từ năm 2021-2025 đã được kiểm toán và các tài liệu, chứng từ, sổ sách kế toán của Công ty;

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty những nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá sơ bộ kết quả hoạt động SXKD giai đoạn 2021-2025 và thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025;
- Kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025;
- Hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc điều hành;
- Nhận xét và một số kiến nghị của Ban kiểm soát.

I/ Kết quả hoạt động SXKD giai đoạn 2021-2025 và tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025

1. Kết quả hoạt động SXKD giai đoạn 2021-2025

ĐVT: Triệu đồng.

T T	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025		
						Nghị quyết	Thực hiện	% TH/N Q
A	B	2	3	4	4	5	6	7=6/5
1	Tổng DT và TN khác	188.232	100.058	50.444	60.013	143.664	113.874	79,3
	<i>Trong đó</i>							

T T	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025		
						Nghị quyết	Thực hiện	% TH/N Q
A	B	2	3	4	4	5	6	7=6/5
	1.1. Doanh thu thuần	184.357	94.127	43.968	53.872	140.340	106.704	76
	1.2. Doanh thu tài chính	985	208	5	2		59	
	1.3. Thu nhập khác	2.890	5.722	6.471	6.139	3.324	7.111	213,9
2	Giá vốn hàng bán	190.856	92.137	43.153	52.708		104.765	
3	Chi phí tài chính	5877	3.769	1.247	177		1.706	
4	Chi phí quản lý DN	2.987	3.261	4.425	4.345		4.401	
5	Chi phí khác	1.096	769	1.485	2.720		2.913	
6	Lợi nhuận sau thuế	(12.584)	122	132	64	313	89	28,4
7	Lao động bình quân	22	18	20	21	32	30	93,8
8	Quỹ tiền lương trích vào chi phí SXKD	1.843	1.592	2.088	2.460	4.028	4.626	114,8
9	Thu nhập bq (triệu đồng/người/tháng)	7	7,4	8,7	9,7	10,38	12,85	123,8

Nhận xét: Nhiệm kỳ 5 năm vừa qua là giai đoạn tái cấu trúc căn bản, toàn diện của Công ty. Công ty đã và đang định hướng lại mục tiêu, chiến lược phát triển để phát huy tối đa tiềm năng, năng lực, lợi thế của mình. Đến thời điểm này đã có những kết quả, chuyển biến nhất định, tuy nhiên những con số tài chính trên đây vẫn còn rất khiêm tốn, ngoại trừ thu nhập bình quân của người lao động được cải thiện, tăng đều qua hàng năm, chỉ tiêu doanh thu xây lắp và lợi nhuận sau thuế về cơ bản không đạt kế hoạch mà nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm đề ra.

- Về doanh thu thuần: Mức doanh thu thuần hàng năm của Công ty còn thấp do công tác thị trường và công tác thanh quyết toán bị ảnh hưởng bởi công tác tín dụng, năng lực tài chính, năng lực thi công.

- Về lợi nhuận sau thuế: Năm 2021 lỗ (12.584) triệu đồng bao gồm lỗ từ hoạt động SXKD phát sinh trong năm 2021 và kết chuyển số dư chi phí SXKD dở dang của một công trình sau khi quyết toán; Lợi nhuận các năm 2022-2025 thấp, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần thấp. Doanh thu xây lắp thấp, Chi phí quản lý doanh nghiệp được bù đắp từ hoạt động cho thuê tài sản và một số nguồn thu nhập khác.

2. Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025

2.1. Một số chỉ tiêu tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng.

TT	Nội dung	Số 31/12/2025	Số 01/01/2025
I	Nguồn vốn/tài sản	323.278	282.150

1	Vốn điều lệ	45.450	45.450
2	Tổng tài sản	323.278	282.150
	<i>Trong đó:</i>		
	- Tài sản ngắn hạn	280.728	241.555
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Tiền và các khoản tương đương tiền	17.877	1.538
	+ Hàng tồn kho	65.451	71.482
	+ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	0
	- Tài sản dài hạn	42.550	40.595
3	Vốn chủ sở hữu	18.116	18.026
	Trong đó: - Vốn đầu tư của chủ sở hữu	45.450	45.450
	+ Vốn đầu tư của Tổng công ty	23.701	23.701
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(31.832)	(31.922)
4	Nợ phải trả	305.162	264.124
	<i>Trong đó:</i>		
	- Nợ ngắn hạn	278.516	237.016
	+ Vay và nợ ngân hàng	44.141	44.141
	+ Vay đối tượng khác	24.872	10.672
	+ Nợ NSNN (Các loại thuế, phí...)	14.080	12.855
	- Nợ dài hạn	26.646	27.107
	- Nợ phải trả quá hạn (nợ vay ngân hàng)	44.141	44.141
5	Tổng nợ phải thu	180.257	166.549
	<i>Trong đó:</i>		
	- Nợ không có khả năng thu hồi	80.806	81.615
	- Dự phòng phải thu khó đòi	(17.145)	(17.145)

2.2. Kết quả sản xuất kinh doanh

ĐVT: Triệu đồng.

TT	Chỉ tiêu	TH năm 2024	Năm 2025			
			KH năm 2025	TH năm 2025	Tỷ lệ % TH so với năm 2024	Tỷ lệ % TH so với KH
A	B	1	2	3	4=3/1	5=3/2

TT	Chỉ tiêu	TH năm 2024	Năm 2025			
			KH năm 2025	TH năm 2025	Tỷ lệ % TH so với năm 2024	Tỷ lệ % TH so với KH
A	B	1	2	3	4=3/1	5=3/2
1	Tổng DT và TN khác	60.013	143.664	113.874	190	79
	<i>Trong đó</i>					
	<i>1.1. Doanh thu xây lắp</i>	53.872	140.340	106.704	198	75
	<i>1.2. Doanh thu tài chính</i>	2		59		
	<i>1.3. Thu nhập khác</i>	6.139	3.324	7.111	116	213,9
2	Giá vốn hàng bán	52.707		104.765	199	
3	Chi phí tài chính	177		1.706	965	
4	Chi phí quản lý DN	4.345		4.401	101	
5	Chi phí khác	2.720		2.913	107	
6	Lợi nhuận sau thuế	64	313	89	141	28,4
7	Lao động bình quân	20	32	30	150	93,7
8	Quỹ tiền lương trích vào chi phí SXKD (lao động trong danh sách đóng BH, không bao gồm lương cán bộ BÐHDA)	2.088	4.028	4.626	221	114,8
9	TNBQ đối với LĐ trong DS (triệu đồng/người/tháng)	8,7	10,38	12,85	147	123,7

Nhận xét:

- Về doanh thu: tổng doanh thu và thu nhập khác năm 2025 là 113.874 triệu đồng, đạt 79% kế hoạch năm, bằng 190% so với năm 2024. Trong đó: doanh thu xây lắp là 106.704 triệu đồng, đạt 75% kế hoạch năm.

- Về chi phí: tổng chi phí kinh doanh năm 2025 là 113.784 triệu đồng. Trong đó: giá vốn hàng bán là 104.764 triệu đồng, chi phí tài chính là 1.705 triệu đồng (Công ty mới chỉ hạch toán lãi vay cá nhân, chưa hạch toán lãi vay ngân hàng với số lãi vay đến 31/12/2025 là 20.536 triệu đồng), chi phí quản lý DN là 4.401 triệu đồng, chi phí khác là 2.913 triệu đồng.

Công ty chưa hạch toán chi phí lãi vay và phạt quá hạn phải trả cho Ngân hàng BIDV- CN Hai Bà Trưng số tiền 20,536 tỷ đồng; Chưa xử lý và chưa có nguồn để trích lập dự phòng đối với các khoản chi phí SXKD dở dang tồn đọng nhiều năm không có khả năng thu hồi 35.652 triệu đồng; Chưa trích lập đủ dự phòng nợ phải thu khó đòi (nợ phải thu khó đòi 80.806 triệu đồng, số trích lập dự phòng 17.145 triệu đồng); Trích chưa đủ dự phòng đầu tư tài chính 9,745 tỷ đồng, trong đó đầu tư vào Công ty cổ phần Bê tông Vinaincon 8.000 triệu đồng, công ty này đã âm vốn chủ sở hữu theo quy định phải trích lập dự phòng 100% , tuy nhiên Công ty mới trích lập dự phòng 1.190 triệu đồng.

- Về lợi nhuận: Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của Công ty là 89 triệu đồng. Doanh thu thấp không đạt kế hoạch, các công trình có tỷ suất lợi nhuận gộp thấp (từ 2%-2,5%/doanh thu), do vậy doanh thu không đủ bù đắp chi phí quản lý. Năm 2025 có lợi nhuận sau thuế là 89 triệu đồng.

Tuy nhiên như đã nêu ở trên Công ty chưa hạch toán lãi vay phải trả, chưa trích lập đầy đủ các khoản dự phòng và xử lý chi phí dở dang không có khả năng thu hồi và dự phòng nợ phải thu khó đòi, dự phòng đầu tư tài chính. Nếu hạch toán đầy đủ chi phí thực tế Công ty lỗ.

Chi tiết lợi nhuận năm 2025:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	143.664	113.874
	- Doanh thu xây lắp, SXCN	140.340	106.704
	- Doanh thu tài chính; Thu nhập khác	3.324	7.170
2	Lợi nhuận sau thuế. Trong đó:		89
a	Lỗ từ hoạt động SXKD chính:		(966)
	+ Lãi gộp từ hoạt động SXKD xây lắp		1.940
	+ Lãi từ hoạt động cho thuê tài sản		1.494
	+ Lỗ từ Chi phí QLDN		(4.400)
b	Lỗ từ điều chỉnh tiền phạt chậm thuế + khác		(732)
c	Lỗ chi phí tài chính		(1.647)
d	Lãi điều chỉnh giảm công nợ phải trả		1.719
e	Lãi từ phạt hợp đồng (DA Tuyên Sơn):		1.715

- Công nợ phải thu, phải trả: Nợ phải thu ngắn hạn là 180.257 triệu đồng (trong đó phải thu của khách hàng là 95.840 triệu đồng, trả trước cho người bán là 18.631 triệu đồng và phải thu ngắn hạn khác là 82.931 triệu đồng; Nợ phải thu khó đòi là 80.806 triệu đồng, dự phòng phải thu khó đòi là (17.145) triệu đồng). So với số đầu năm, nợ phải thu ngắn hạn tăng 13.708 triệu đồng. Nợ phải trả là 305.162 triệu đồng (chiếm 94,4% giá trị tổng tài sản Công ty) tăng 41.037 triệu đồng so với số đầu năm.

+ Tỷ lệ đối chiếu công nợ phải thu – phải trả còn thấp. Tổng số nợ phải thu 180.257 triệu đồng, Số đã đối chiếu là: 95.592 triệu đồng, đạt 53 %. Tổng số nợ phải trả là 305.162 triệu đồng, số đã đối chiếu là: 100.081 triệu đồng, đạt 33%.

+ Nhiều đối tượng nợ (chủ yếu là nội bộ các Đội) còn treo phải thu – phải trả nhưng chưa được bù trừ do chưa đủ căn cứ pháp lý (ký biên bản đối chiếu/bù trừ).

- Công tác thu hồi, thanh toán tạm ứng: Số dư tạm ứng tại ngày 31/12/2025 tại văn phòng là 24.228 triệu đồng không thay đổi so với đầu năm 2025 (Số dư đầu năm: 24.227 triệu đồng).

2.3. Công tác tổ chức bộ máy nhân sự:

Công ty đã tiếp tục thực hiện tái cấu trúc lại bộ máy quản lý theo hướng gọn, nhẹ, hiệu quả hơn; sàng lọc, tuyển dụng lao động (cả lãnh đạo, người quản lý và chuyên viên) nhằm đáp ứng, phù hợp với nhu cầu, tình hình thực tế.

Công ty chấm dứt hợp đồng lao động, miễn nhiệm chức danh Phó giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Hùng Anh và ông Phạm Hùng.

Công ty đã tuyển dụng và bổ nhiệm 01 Phó giám đốc (ông Ngô Quang Hưng), 01 Trưởng phòng HCTH và một số cán bộ, chuyên viên phòng ban và công trường.

2.4. Công tác khai thác, quản lý sử dụng tài sản, đất đai:

Nghị quyết Đại hội thống nhất tiếp tục nghiên cứu, vận hành và khai thác tối đa, đảm bảo hiệu quả tối ưu, phù hợp với quy định của pháp luật đối với việc quản lý và sử dụng tài sản, đất đai hiện có của Công ty. Cụ thể:

- Đối với tài sản tại địa chỉ 150/72 Nguyễn Trãi – Thanh Xuân – Hà Nội: Công ty tiếp tục thực hiện hạch toán doanh thu và phân bổ chi phí định kỳ theo thời hạn cho thuê, phù hợp với Hợp đồng thuê tài sản năm 2023.

- Đối với tài sản tại Cẩm Phả, Quảng Ninh: Công ty cho một số cá nhân, đơn vị thuê làm văn phòng, kho bãi. Doanh thu cho thuê năm 2025 là 546 triệu đồng.

- Đối với đất đai, tài sản tại 106 Đức Giang – Long Biên – Hà Nội: Thực hiện chỉ đạo của Tổng công ty theo kết luận và kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước, Công ty đang đôn đốc, phối hợp với cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp Đức Giang để giải quyết các nội dung nêu trên. Trong trường hợp Công ty cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp Đức Giang không phối hợp giải quyết, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật.

- Đối với tài sản tại Đại Đồng – Vĩnh Hưng – Hà Nội: Hiện Công ty tiếp tục cho thuê một phần diện tích văn phòng để có nguồn thu trang trải một phần chi phí quản lý. Doanh thu cho thuê năm 2025 là 2.195 triệu đồng.

Đồng thời Công ty đã sửa chữa, cải tạo văn phòng và hiện đã chuyển trụ sở Công ty từ Văn Quán – Hà Đông về đây.

- Đối với văn phòng tại tầng 4 Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Văn Quán – Hà Đông: Công ty cho thuê toàn bộ sàn với giá trị cho thuê (trước thuế) là 892 triệu đồng/năm.

2.5. Công tác tiền lương, BHXH:

- Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025, kế hoạch quỹ tiền lương cho CBCNV trong danh sách đóng BHXH (không bao gồm cán bộ Ban QLĐHDA) là 4.028 triệu đồng, thu nhập bình quân là 10,38 triệu đồng/người/tháng. Thực hiện trích lương năm 2025: Trên cơ sở quy định của Quy chế quản lý lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với các đơn vị thành viên Tổng công ty ban hành kèm theo Quyết định số 89/QĐ-VINAINCON-HĐQT ngày 07/11/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty, Công ty thực hiện việc trích quỹ tiền lương người lao động và ban điều hành: 4.626trđ, trích thù lao HĐQT, BKS và Thư ký Công ty năm 2025 là 264 triệu đồng.

- Về trích, nộp BHXH năm 2025: Năm 2025, Số tiền Công ty đóng BHXH số tiền là: 774,449 trđ, đến thời điểm hiện tại công ty đã nộp đủ tiền BHXH của năm 2025 cho 23 người bình quân tham gia BHXH, một số lao động không tham gia BHXH do đang trong thời gian thử việc hoặc không đủ thời gian bắt buộc để tham gia BHXH (dưới 14 công trong tháng) hoặc đang tham gia tại đơn vị khác. Một số người lao động không hưởng lương nhưng vẫn có nhu cầu tham gia tự nguyện tại đơn vị.

Hiện Công ty không nợ BHXH.

2.6. Thù lao HĐQT, BKS và Thư ký Công ty:

ĐVT: Triệu đồng.

TT	Nội dung	Nghị quyết năm 2025	Số chưa chi trả cuối năm trước chuyển sang 2025	Số đã trích vào chi phí 2025	Số đã chi trong năm	Số chưa chi trả (đến 31/12/2025)
A	B	1	2	3	4	5 = 2+3-4
1	Thù lao HĐQT	156	390	156	54	492
2	Thù lao BKS	84	210	84	42	252
3	Thù lao Thư ký Công ty	24	60	24	12	72
	Tổng cộng	264	660	264	108	816

Công ty đã hạch toán thù lao HĐQT, BKS và thư ký Công ty năm 2025 vào chi phí SXKD, tuy nhiên Công ty chưa thu xếp được nguồn tiền nên mới chỉ trả đến hết năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2025, chưa chi trả năm 2023, năm 2024 và 6 tháng cuối năm 2025.

2.7. Về việc thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Giám đốc Công ty thực hiện theo thẩm quyền. Theo đó, ngày 26/07/2025 Công ty đã làm thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 14, chuyển địa chỉ trụ sở chính về số 1 Đại Đồng, phường Vĩnh Hưng, thành phố Hà Nội.

2.8. Lựa chọn đơn vị thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính 2025:

Trên cơ sở Tờ trình của Ban kiểm soát về việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 tại Công ty, ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã quyết nghị về việc ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán. Ngày 29/7/2025, HĐQT đã họp và thống nhất chấp thuận nội dung tờ trình số 23/TTr-CIPC-TCKT ngày 28/7/2025 của Giám đốc Công ty về việc lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam là đơn vị thực hiện soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2025 tại Công ty.

Theo đó, BCTC năm 2025 đã được kiểm toán bởi CPA Việt Nam.

2.9. Về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT và bầu bổ sung thành viên HĐQT:

Đại hội đồng cổ đông đã quyết nghị miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT đối với bà Trần Thị Minh, đồng thời bầu bổ sung ông Vương Khả Hải là thành viên HĐQT Công ty. Theo đó, HĐQT Công ty đã bầu ông Hải làm Chủ tịch HĐQT Công ty.

Công ty đã công bố thông tin với UBCKNN và Sở GDCK Hà Nội theo quy định.

3. Một số đánh giá trong Báo cáo tài chính năm 2025

- Vay và nợ thuê tài chính:

Đơn vị tính: Triệu đồng.

	Số dư tại 01/01/2025	Trong kỳ		Số dư tại 31/12/2025
		Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	

a) Vay ngắn hạn	54.183	23.000	8.800	69.013
- Vay NH BIDV	44.141			44.141
- Vay cá nhân	10.672	23.000	8.800	24.872
b) Vay dài hạn				
Tổng cộng	54.183	23.000	8.800	69.013
<i>Số nợ vay ngân hàng quá hạn thanh toán</i>	<i>44.141</i>			<i>44.141</i>

Năm 2025, toàn bộ dư nợ vay 44.141 triệu đồng tại BIDV đã quá hạn. Theo báo cáo của Công ty, hiện Công ty đang làm việc với BIDV để thực hiện phương án xử lý nợ theo quy định của ngân hàng (theo hướng hạn chế rủi ro nhất cho Công ty). Lãi vay quá hạn và lãi phạt quá hạn Công ty chưa hạch toán vào chi phí SXKD là 20.536 triệu đồng.

Do phát sinh nợ xấu tại BIDV nên Công ty không được vay vốn, bảo lãnh tại các hệ thống ngân hàng nên nguồn thi công cho các công trình phải thực hiện huy động vốn cá nhân/tổ chức/người có liên quan. Tổng số vay huy động phát sinh trong năm là 23 tỷ đồng đã được Giám đốc Công ty báo cáo và được HĐQT thông qua theo quy định (Quy chế Quản lý tài chính) Công ty.

- Các khoản dự phòng:

Trong năm 2025, tình hình trích lập các khoản dự phòng của Công ty như sau:

- + Trích dự phòng tổn thất đầu tư tài chính: không trích
- + Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi: không trích
- + Trích lập dự phòng bảo hành công trình: không trích
- + Số hoàn nhập dự phòng trong năm: 0

Số dư tại ngày 31/12/2025 của các khoản dự phòng của Công ty như sau:

- + Dự phòng phải thu khó đòi: 17.145 triệu đồng
- + Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn: 1.189 triệu đồng
- + Dự phòng bảo hành công trình: 0 triệu đồng

- *Đầu tư tài chính dài hạn*: Tổng giá trị vốn đầu tư tài chính dài hạn vào doanh nghiệp khác tại ngày 31/12/2025 là 15.580 triệu đồng:

ĐVT: Triệu đồng.

TT	Tên Đơn vị đầu tư	VĐL của các Công ty	% vốn góp của Công ty	Vốn góp của Công ty	LNST năm 2025	LNST chưa phân phối	Giá trị đã trích lập dự phòng
1	Công ty CP Bao bì Sông Công	11.057	37,98	4.200	(1.117)	(6.592)	
2	Công ty CP BTLT VINAINCON	40.000	20	8.000	(2.610)	(48.082)	1.189
3	Công ty CP XL&SXCN Đức Giang	12.000	10	1.200	310	(4.254)	
4	VINAINCON (Công ty mẹ)	550.000	0,4	2.180	5.495	187.562	
	Cộng			15.580			1.189

Tại thời điểm kiểm tra, Công ty CP Bao Bì Sông Công chưa có BCTC 2025. Công ty này nhiều năm nay hoạt động rất khó khăn do phụ thuộc chủ yếu vào hoạt động của Công ty TNHH MTV Xi măng Quang Sơn. Theo số liệu BCTC 2024, Công ty lỗ 1.117 triệu đồng, lũy kế lỗ: 6.592 triệu đồng).

Năm 2025, các Công ty không chia cổ tức. Giá trị trích lập dự phòng đầu tư dài hạn là số từ những năm trước chuyển sang.

Theo tính toán, Công ty trích thiếu dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền là 9.745 triệu đồng, trong đó Công ty CP Bê tông ly tâm Vinaincon đã âm vốn chủ sở hữu 6.706 triệu đồng, theo quy định phải trích dự phòng 100% vốn đầu tư, tuy nhiên Công ty mới chỉ trích lập 1.190 triệu đồng.

- Công tác mua sắm, đầu tư, thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCCD:

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh tăng TSCĐ; có thanh lý TSCĐ là máy phô tô MP3053 với nguyên giá 78 triệu đồng, giá trị còn lại 0 đồng, giá trị thanh lý 4,5 triệu đồng. Ngoài ra, Công ty còn thanh lý một số CCDC văn phòng với giá trị thu hồi 8,5 triệu đồng.

- Hàng tồn kho: chi phí SXKD dở dang tại ngày 31/12/2025 là 65.451 triệu đồng, trong đó, chi phí SXKD dở dang tại Văn phòng Công ty là 43.497 triệu đồng, Chi nhánh XL&TCCG là 16.098 triệu đồng, Chi nhánh XL&KSCT là 5.854 triệu đồng. Cụ thể:

ĐVT: Triệu đồng.

Hàng tồn kho	Số dư tại 01/01/2025	Số dư tại 31/12/2025	Tăng (+)/Giảm (-)
Nguyên liệu, vật liệu	802	703	(99)
Công cụ, dụng cụ	12	12	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	70.668	64.736	(5.932)
Tổng cộng	71.482	65.451	(6.031)

Chi phí SXKD dở dang của các công trình đã dừng thi công nhiều năm chưa được quyết toán, khó có khả năng thu hồi là 35.652 triệu đồng. Trong đó Dự án tổ hợp Thương mại Văn phòng 119 đường K2 Cầu Diễn 17.650 triệu đồng; DA mở rộng Gang thép Thái Nguyên 7.256 triệu đồng; XD khu đô thị Tây Hồ Tây 2.620 triệu đồng; Nhà liên kết TT5 2.400 triệu đồng.

Ngoài ra, chi phí NVL tồn kho đến 31/12/2025 là 703 triệu đồng là NVL tồn kho từ lâu tại XN khảo sát công trình, không có kiểm kê cuối năm.

- Công tác ký kết, quản lý và thực hiện hợp đồng: Năm 2025 vẫn là một năm khó khăn đối với Công ty trong công tác thị trường. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết nghị về kế hoạch doanh thu hoạt động xây lắp là 140.340 triệu đồng, tuy nhiên do thị trường bất động sản tiếp tục bị đóng băng, đình trệ, ảnh hưởng đến việc khai thác thị trường đầu tư xây dựng đối với các doanh nghiệp, đặc biệt là các dự án nhà cao tầng và dự án ngân sách nhà nước. Năm 2025 Công ty không ký được hợp đồng mới, chỉ thi công các hạng mục tại dự án Khu nhà ở và dịch vụ Tuyên Sơn – Đà Nẵng và tiếp tục thực hiện công trình Cải tạo nâng cấp điện QL 1A Văn Điển- Ngọc Hồi GDD (Hợp đồng ký từ năm 2013).

- Thực hiện nghĩa vụ với NSNN:

DVT: Triệu đồng.

Nội dung	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
Tổng cộng	12.855	2.447	1.222	14.080
Thuế giá trị gia tăng	2.911	850	850	2.911
Thuế thu nhập cá nhân	26	132	152	5
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.143	920	209	2.854
Tiền phạt và chậm nộp	7.775	545	11	8.310

Đến thời điểm kiểm tra, Số thuế còn nợ là 14.080 triệu đồng. Số thuế nợ trên chủ yếu của 2 Chi nhánh (Chi nhánh xây lắp KSCT là 10.827 triệu đồng; Chi nhánh Xây lắp và TCCG là: 3.248 triệu đồng).

- Việc thực hiện các kiến nghị của Ban kiểm soát, ý kiến của Kiểm toán độc lập: Công ty chưa khắc phục được các ý kiến ngoại trừ của kiểm toán độc lập đã nêu trong Báo cáo tài chính các năm cũng như kiến nghị của Ban kiểm soát như: Làm việc với chủ đầu tư về phần hỗ trợ giá Dự án tổ hợp thương mại văn phòng 119 đường K2 Cầu Diễn; Quyết toán các công trình đã hoàn thành nhưng đang còn treo chi phí SXKD dở dang đồng thời quyết toán nội bộ để làm rõ các rủi ro (nếu có); Thực hiện việc đối chiếu công nợ phải thu, phải trả; quyết toán nội bộ các công trình đã quyết toán với chủ đầu tư để xác định lãi lỗ, bù trừ, thu hồi công nợ (nếu có).

IV/ Nhận xét hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc

Nhiệm kỳ 2021-2025 có những thay đổi lớn về nhân sự thành viên HĐQT và Ban giám đốc để phù hợp với tình hình thực tế của Công ty.

Để phù hợp với tình hình thực tế về hoạt động SXKD của Công ty, Luật doanh nghiệp 2020, Luật Chứng khoán và các quy định hiện hành của Nhà nước, trong nhiệm kỳ vừa qua Công ty đã ban hành, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và một số Quy chế, Quy định nội bộ.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã họp thường kỳ để thảo luận, quyết định chiến lược, kế hoạch SXKD ngắn hạn và trung hạn của Công ty; tiếp tục tái cơ cấu lại bộ máy quản lý theo mô hình gọn gàng, hiệu quả để đáp ứng cho hoạt động SXKD trong dài hạn; Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và ủy quyền cho Giám đốc thực hiện những nội dung cụ thể theo thẩm quyền nhằm thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị. Ban Giám đốc đã nỗ lực trong công tác điều hành hoạt động SXKD để từng bước xử lý tồn tại, nâng cao hiệu quả kinh tế, cải thiện thu nhập, đời sống cho người lao động. Tuy nhiên Năm 2025 Công ty không hoàn thành kế hoạch chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận.

V/ Kiến nghị

- Tăng cường công tác thị trường, ký kết hợp đồng tăng sản lượng doanh thu; Có biện pháp giảm giá thành, tiết kiệm chi phí nâng cao khả năng cạnh tranh;

- Làm việc với Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Hai Bà Trưng để được xử lý nợ quá hạn, lãi vay phải trả; hạch toán chi phí lãi vay phải trả của Ngân hàng theo quy định.

- Tăng cường biện pháp kiểm soát thu hồi công nợ, hạn chế phát sinh công nợ phải thu khó đòi; đối chiếu đầy đủ các khoản công nợ phải thu phải trả; xử lý các khoản công nợ không có khả năng thu hồi theo quy định;

- Tích cực làm việc với các chủ đầu tư để được nghiệm thu, quyết toán, thu hồi vốn đối với các công trình đã thi công; Rà soát, thu hồi, xử lý đối với các khoản chi phí SXKD dở dang không biến động nhiều năm đã nêu ở trên, hạch toán theo đúng quy định.

- Quyết toán với các đơn vị nội bộ; Xử lý tài chính đối với các đơn vị nội bộ đã ngừng hoạt động;

- Trích lập dự phòng hàng tồn kho, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi theo đúng quy định.

- Chỉ đạo, đôn đốc bộ phận đại diện vốn của Công ty tại doanh nghiệp khác thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người đại diện vốn, báo cáo kịp thời đầy đủ về hoạt động của các doanh nghiệp có vốn đầu tư của Công ty; có ý kiến với Hội đồng quản trị Công ty để xây dựng phương án tái cơ cấu, thoái vốn tại các doanh nghiệp có vốn góp trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Tiếp tục thực hiện các kiến nghị của Tổ giám sát tài chính, Ban kiểm soát và xử lý ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán độc lập trong Báo cáo tài chính được kiểm toán.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, kính trình Đại hội xem xét, thông qua Báo cáo.

Xin trân trọng cảm ơn!

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban



Ngô Đức Cường

Số: 02/CIPC-BKS

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 tại Công ty cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

Căn cứ thông tư số 99/2025/TT- BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Xây lắp và sản xuất công nghiệp (CIPC);

Thực hiện các nghĩa vụ theo quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát Công ty trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách các công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

I. Các tiêu chí lựa chọn Công ty Kiểm toán độc lập

1. Là Công ty Kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026;

2. Có uy tín về chất lượng kiểm toán;

3. Đội ngũ Kiểm toán viên có trình độ, có kinh nghiệm kiểm toán trong lĩnh vực SXKD của Công ty để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty;

4. Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;

5. Có mức phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán yêu cầu;

II. Danh sách các Công ty Kiểm toán đề xuất

Trên cơ sở các tiêu chí lựa chọn trên, Ban kiểm soát kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua danh sách các Công ty Kiểm toán sẽ được xem xét để chỉ định làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2026 của Công ty bao gồm các Công ty Kiểm toán thuộc danh sách công ty kiểm toán được Bộ Tài chính và UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2026 (kèm theo quyết định).

III. Đề xuất của Ban kiểm soát

1. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các tiêu chí lựa chọn và danh sách các công ty kiểm toán như đã nêu;

2. Đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc lựa chọn một trong các công ty kiểm toán nêu trên theo đề xuất của Ban kiểm soát và giao cho Giám đốc ký hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty. Hợp đồng kiểm toán sau khi ký kết được gửi về Ban Kiểm soát 01 bản để kiểm tra, đôn đốc thực hiện.

IV. Một số vấn đề cần lưu ý khi thực hiện ký Hợp đồng kiểm toán

1. Việc ký hợp đồng kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 cần thực hiện chậm nhất trong tháng 7/2026 để Công ty kiểm toán phát hành kịp thời Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2026 theo quy định.

2. Đề nghị Công ty làm việc với Đơn vị kiểm toán để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2026.

3. Kiểm toán viên không được ký báo cáo kiểm toán quá 3 năm liên tục đối với Báo cáo kiểm toán của Công ty;

4. Về nội dung hợp đồng kiểm toán:

- Cử người tham gia công tác kiểm kê tài sản, tiền vốn, công nợ phải thu, phải trả tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (Biên bản kiểm kê phải có xác nhận/chứng kiến của đơn vị kiểm toán);

- Xác định cụ thể, chính xác chi phí SXKD dở dang cuối kỳ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

- Báo cáo tài chính soát xét bán niên và Báo cáo tài chính năm 2026 phải được Kiểm toán phát hành đúng tiến độ yêu cầu, trung thực, khách quan, phản ánh chính xác kết quả sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty;

- Phát hành Thư quản lý kèm theo Báo cáo kiểm toán;

- Xem xét, có thể phát hành Báo cáo kiểm toán (bản tiếng Anh) để phục vụ công tác đấu thầu (nếu có nhu cầu).

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT Cty;
- Lưu BKS Cty.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng Ban



Ngô Đức Cường

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY LẮP VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP**

TỜ TRÌNH

Về các nội dung thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026

- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Xây lắp và SXCN;
- Căn cứ các báo cáo được trình bày trước Đại hội;
Hội đồng quản trị Công ty CIPC kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung, cụ thể như sau:
 1. Kết quả hoạt động SXKD năm 2025
 2. Tổng hợp kết quả SXKD và Công tác quản trị trong nhiệm kỳ IV (2021-2026).
 3. Thông qua các chỉ tiêu chính kế hoạch 2026; Mục tiêu chiến lược nhiệm kỳ V (2026-2031) và các giải pháp thực hiện.
 4. Việc thực hiện thù lao HĐQT năm 2025 và kế hoạch năm 2026.
 5. Thông qua phân phối lợi nhuận và chia cổ tức.
Năm 2025: Không chia. - Kế hoạch năm 2026: Không chia.
 6. Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025
 7. Báo cáo của BKS năm 2025 và tổng hợp 5 năm nhiệm kỳ IV (2021-2026)
 8. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 theo tờ trình của Ban kiểm soát.
 9. Kết quả bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ V (2026-2031)
 10. Dự thảo nghị quyết ĐH.

Trên đây là toàn bộ nội dung cần thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2026 của Công ty CIPC. Kính trình các quý vị cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

VƯƠNG KHẢ HẢI

Hà nội, Ngày 28 tháng 4 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 được tổ chức ngày 28/4/2026;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025.

1. Các chỉ tiêu chính:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2025	TH 2025	Tỷ lệ TH/KH (%)	Ghi chú
1	Tổng doanh thu	Tr.đ	143.664	113.873	79,2%	
1.1	<i>Doanh thu XL&SXCN</i>	Tr. đ	140.340	106.704	76%	
1.2	<i>Doanh thu khác:</i>	Tr. đ	3.324	7.169	218%	
	<i>+ Từ cho thuê TS</i>	nt		3.544		
	<i>+ Từ xử lý công nợ</i>	nt		1.719		
	<i>+ Từ thu nhập khác</i>	nt		1.846		
2	Lợi nhuận trước thuế (*)	Tr.đ	313	89	28%	
3	Tổng quỹ lương	Tr.đ	4.028	4.626	114%	(không bao gồm thù lao HĐQT, BKS, TK)
-	<i>Quỹ lương LĐ trong SD đóng BHXH</i>			2.400		
-	<i>Quỹ lương BĐHDA</i>			2.226		
4	Tiền lương bình quân (LĐ trong danh sách đóng BHXH)	Đ/ng/th	10.385.000	9.524.000		
5	Chia cổ tức	%	Không chia	Không chia		

Ghi chú: - Lợi nhuận 2025 chưa bao gồm xử lý tồn tại tài chính tại các công trình và lãi vay quá hạn tại Ngân hàng BIDV.

- Tiền lương 2025 đã được quyết toán và được đưa vào chi phí hợp lệ.

2. Các nội dung khác trong hoạt động SXKD năm 2025 (Chi tiết trong báo cáo ĐH)

Điều 2: Tổng hợp kết quả SXKD và Công tác quản trị trong nhiệm kỳ IV (2021-2026). (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 3: Thông qua các chỉ tiêu chính kế hoạch 2026; Mục tiêu chiến lược nhiệm kỳ V (2026-2031) và các giải pháp thực hiện.

1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026

TT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2026	GHI CHÚ
1	Tổng doanh thu	Tr. đ	114.382	
-	Doanh thu xây lắp, SXCN	Tr. đ	110.439	
-	Doanh thu khác (cho thuê tài sản và dịch vụ khác)	Tr. đ	3.943	
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đ	304	
4	Tổng quỹ lương	Tr đ	3.000	Cho người LĐ trong danh sách đóng BH (không bao gồm thù lao HĐQT, BKS, TK và lương BDHDA)
5	Thu nhập BQ (đ/ng/tháng)	Đ/ng/th	12.000.000	

Ghi chú: Dự kiến kết quả SXKD năm 2026 nói trên chưa bao gồm xử lý các tồn tại tài chính các công trình tồn đọng và nợ xấu tại BIDV.

2. Mục tiêu chiến lược nhiệm kỳ V (2026-2031) và các giải pháp thực hiện. (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 4: Thông qua thực hiện thù lao HĐQT năm 2025 và kế hoạch năm 2026. (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 5: Thông qua phân phối lợi nhuận và chia cổ tức.

Năm 2025: Không chia. - Kế hoạch năm 2026: Không chia.

Điều 6: Thông qua Báo cáo tài chính 2025 đã kiểm toán. (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 7: Thông qua báo cáo của ban kiểm soát năm 2025 và tổng hợp 5 năm nhiệm kỳ IV (2021-2026). (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 8: Thông qua việc Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 theo tờ trình của Ban kiểm soát. (Chi tiết trong báo cáo ĐH).

Điều 9: Thông qua Kết quả bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ V (2026-2031).

Điều 10: Đại hội thông qua toàn văn Biên bản, Nghị quyết của Đại hội.

Điều 11: Điều khoản thi hành: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc Công ty, các cổ đông của Công ty; các đơn vị và những cá nhân có liên quan, có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này, tuân thủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

**TM ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐH
CHỦ TỊCH HĐQT**

VƯƠNG KHẢ HẢI