



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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2023

(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 04 năm 2024



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
- Mã cổ phiếu: VC1
- Địa chỉ: Tòa nhà D9 – đường Khuất Duy Tiến, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 024.38544057 - Số fax: 024.38541679 - website: www.vinaconex1.com.vn
- 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.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

2.1 Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	<i>Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</i> <i>Chi tiết: 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</i>	4299 (Chính)



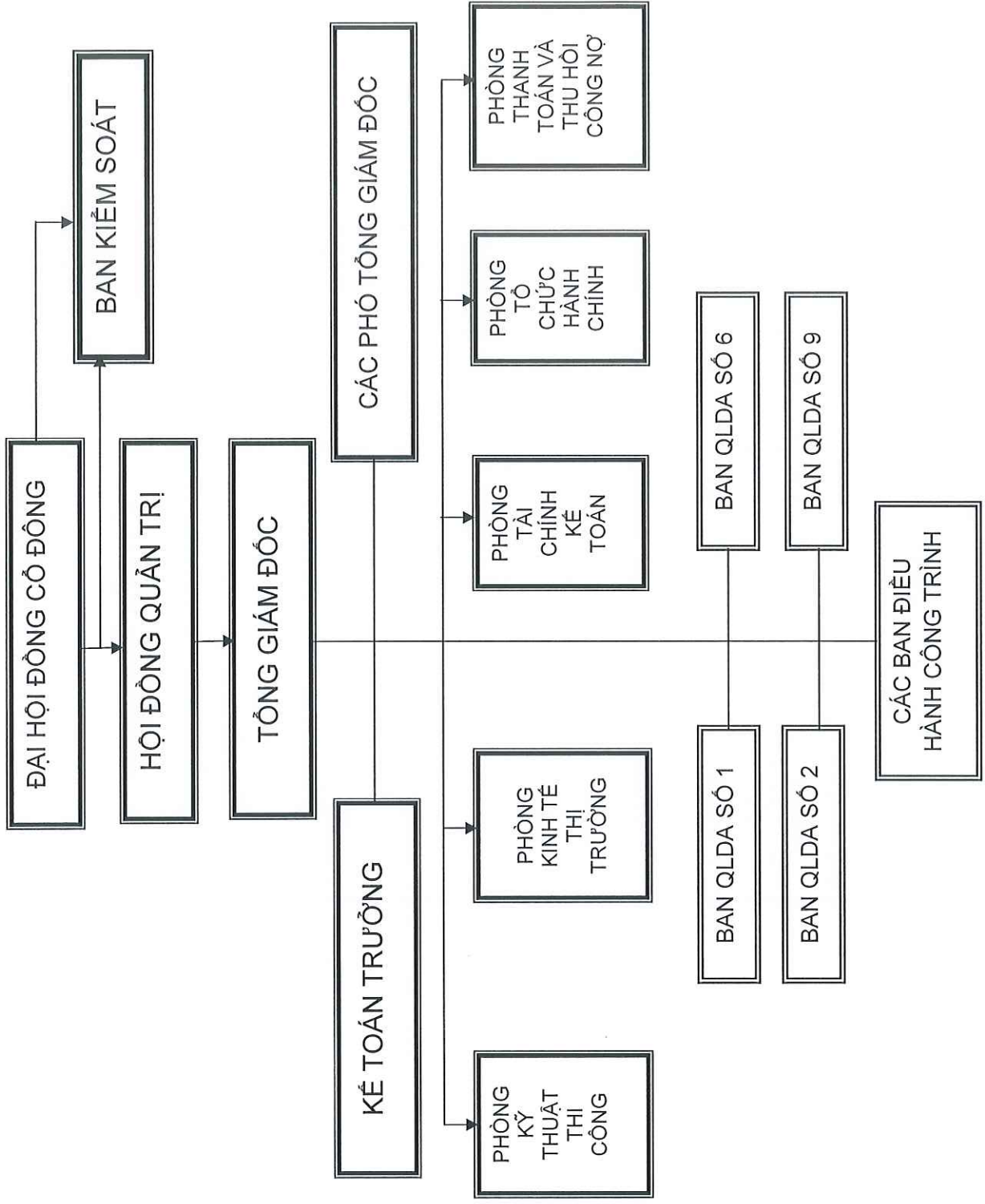
STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	<i>nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác.</i>	
2	<i>Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản (ngoại trừ mục 7, phần A, Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ)</i>	6810
3	<i>Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	4663
4	<i>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: 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; Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê.</i>	7110
5	<i>Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình lưu trú phục vụ khách du lịch</i>	5510
6	<i>Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: 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)</i>	4610
7	<i>Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu Chi tiết: 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)</i>	8299
8	<i>Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Thi công xây dựng cầu, đường</i>	4212
9	<i>Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí</i>	2592
10	<i>Bốc xếp hàng hóa. Chi tiết: Dịch vụ vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa</i>	5224
11	<i>Phá dỡ. Chi tiết: Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp</i>	4311
12	<i>Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốt pha</i>	7730
	<i>(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Doanh nghiệp không kinh doanh trong ngành nghề nhà đầu tư nước ngoài chưa được tiếp cận thị trường theo quy định của pháp luật)</i>	

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 Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, 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 31/12/2023 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%
	Cộng	200.000.000	

4. Định hướng phát triển:

- Trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư kinh doanh BĐS.
- Thực hiện tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp, cơ cấu vốn đầu tư của Công ty theo Nghị quyết đã đề ra. Ứng dụng khoa học công nghệ (công nghệ mới) trong hoạt động xây dựng (tự nghiên cứu, hợp tác với các đối tác nước ngoài trong việc nghiên cứu và sử dụng công nghệ); tiếp tục đầu tư vào hệ thống trang thiết bị phục vụ thi công nhằm nâng cao năng lực sản xuất, đẩy nhanh tiến độ các dự án.
- Đặc biệt chú trọng đến đội ngũ cán bộ chuẩn bị hồ sơ thầu và quản lý dự án chuyên nghiệp (đội ngũ các trưởng dự án và cán bộ quản lý dự án); tiếp tục mở rộng quan hệ với các đối tác, tìm kiếm các gói thầu và tham gia công tác chào giá gói thầu, tìm kiếm các dự án xây dựng có quy mô lớn và mang lại lợi nhuận cao cho Công ty, giảm tỷ trọng các công trình có cơ chế thanh toán và nguồn vốn không rõ ràng.
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực, 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.
- Công ty luôn là đối tác tin cậy trong hợp tác kinh tế để cùng nhau phát triển.

5. Các rủi ro:

Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất thời gian quyết toán thi công công trình mất nhiều thời gian ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đang phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các nhà thầu xây lắp có năng lực và tài chính mạnh dẫn đến giảm giá thầu, khó khăn trong công tác tìm kiếm công việc.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Do có sự xuất hiện ngày càng nhiều của các chủ đầu tư mới tạo nguồn cung bất động sản lớn dẫn đến cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu, nhân công, nhiều dự án vướng mắc nhiều thủ tục pháp lý, cấp phép dẫn đến không thể triển khai theo kế hoạch đã đề ra. Kinh doanh Bất động sản yêu cầu nguồn vốn lớn và ổn định để phục vụ các dự án thường mang tính lâu dài. Chính vì thế nguồn vốn là yếu tố rất quan trọng. Sự thay đổi của chính sách từ khuyến khích sang không khuyến khích tăng trưởng tín dụng của chính phủ cũng gây ra rất nhiều khó khăn cho ngành bất động sản, là ngành vốn sử dụng nhiều vốn vay từ ngân hàng.



Rủi ro khác:

Do ảnh hưởng từ hậu dịch bệnh covid đến nền kinh tế đất nước nói chung và ảnh hưởng nặng nề đến ngành xây dựng nói riêng. 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... có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng mà Công ty tham gia như làm chậm tiến độ, hoặc gây thiệt hại. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng đều gây tác động xấu đến kết quả kinh doanh của Công ty;

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 gặp khó khăn do quy trình thanh toán của một số Chủ đầu tư vòng vo, có rất nhiều rào cản; tình hình tài chính khó khăn của một số Chủ đầu tư một vài thời điểm dẫn đến tình hình tài chính của Công ty một số thời điểm gặp khó khăn, vẫn phát sinh nợ 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:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2022
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.687	429.289
2	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	205.969	404.631
3	Doanh thu hoạt động tài chính	291.186	147
4	Chi phí tài chính	9.396	12.093
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.277	12.107
6	Lợi nhuận khác	(1.379)	4.969
7	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.896	5.453

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

ĐVT: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐV	TH 2022	Năm 2023		
				KH 2023	TH 2023	% So với KH 2023
I	GIÁ TRỊ SXKD	Tr. đ	375.285	458.519	251.874	55%
1	Xây lắp	Tr. đ	365.887	446.984	237.460	53%
2	Kinh doanh BĐS & hạ tầng nhà	Tr. đ	-	-	-	-
3	Giá trị SXKD khác	Tr. đ	9.398	11.534	14.414	125%
II	GIÁ TRỊ DOANH THU	Tr. đ	429.289	460.131	222.688	48%
1	Xây lắp	Tr. đ	419.892	449.645	208.274	46%
2	Giá trị SXKD khác	Tr. đ	9.398	10.486	14.414	137%



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

III	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	Tr. đ	5.454	2.306	4.896	212%
IV	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Tr. đ	2.499	1.580	2.621	166%
V	TỶ LỆ CỔ TỨC	%	0	0	0	0

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 ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 01/06/2015
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 01/03/2024	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:	011903855 Cấp ngày: 26/09/2007 Nơi cấp: Hà Nội
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	24/12/1977
Nơi sinh	Hà Nội



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

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 01/03/2024	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:	013119511 Cấp ngày: 10/11/2008 Nơi cấp: Hà Nội
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 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 01/03/2024	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:	013660283
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 01/03/2024	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 : 564 người
 - Lao động nữ : 106 người

Trong đó:

- CBNV chính thức: : 106 người
 - CBNV thời vụ: : 458 người

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

Công tác đầu tư BĐS năm 2023 như sau:

a. Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A, Khuất Duy Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, HN: Dự án đã đủ điều kiện nhưng vẫn chưa được phép bán hàng thương mại. Mặc dù năm 2023 đã có nhiều cuộc họp liên ngành cũng như chỉ đạo của UBND TP Hà Nội, tuy nhiên vấn đề này vẫn chưa được giải quyết.

b. Dự án Khu nhà ở liền kề Vinaconex 1 tại P. Hà Khánh, TP Hạ Long, Quảng Ninh: Đã nộp Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng lên Sở tài nguyên môi trường Quảng Ninh làm cơ sở để thu hồi giá trị 5% còn lại của các khách hàng mua đất, nhà tại dự án. Tuy nhiên, hiện đang còn có một số vướng mắc cần giải quyết tại Sở Tài chính Quảng Ninh

c. Dự án toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 - Khuất Duy Tiến, Q.Thanh Xuân, HN: Do vướng mắc một số cơ chế, chính sách của Nhà nước nên hiện tại Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện, hoàn thiện các thủ tục tiếp theo để có thể triển khai dự án.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản tại ngày 31 tháng 12	678.053	709.554	104,6%
Doanh thu thuần	429.289	222.688	51,9%
Lợi nhuận trước thuế	5.454	4.896	89,8%
Lợi nhuận sau thuế	2.499	2.621	104,8%



4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
I. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
1. Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	1,42	1,36
2. Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	1,07	1,0
II. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
1. Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,65
2. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,77	1,86
III. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</i>	0,63	0,31
IV. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
1. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,006	0,017
2. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,01	0,01
3. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,004	0,004

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	7.380.383	61,5
3	Cổ đông cá nhân	4.619.617	38,5
4	Cổ đông trong nước	11.839.394	98,7
5	Cổ đông nước ngoài	160.606	1,3
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 thường: 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 cổ phần xây dựng số 1 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 đến Công nhân. Công ty luôn áp dụng các chính sách phù hợp với thực tế để đảm bảo chính sách về sức khỏe và an toàn lao động và phúc lợi thực sự có ích cho người lao động. Bên cạnh việc bảo vệ sức khỏe cho người lao động Công ty cũng luôn chăm lo tới đời sống cán bộ công nhân viên Công ty. Hằng năm Công ty đều tổ chức nhiều chương trình vui chơi giải trí cho cán bộ công nhân viên công ty như các giải bóng đá phong trào giữa các đơn vị nội bộ của công ty, tổ chức thăm hỏi, hỗ trợ khi bản thân hoặc gia đình CBCNV công ty bị ốm đau, hiếu, hỉ...., hoàn thiện các thủ tục BHXH cho cán bộ, công nhân viên công ty, bảo đảm 100% người lao động làm việc lâu dài tại công ty được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của Nhà nước.
- Công ty có trách nhiệm và mối quan hệ tốt đối với cộng đồng địa phương nên luôn được sự đồng thuận và ủng hộ của địa phương, cư dân trong quá trình sản xuất, thi công, xây dựng của Công ty.

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

a. Kết quả SXKD:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2023	Thực hiện năm 2023	
			Giá trị	% so với KH 2023
I	Tổng giá trị SXKD	458.518	251.874	55%
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	446.984	237.460	53%
2	Kinh doanh bất động sản và hạ tầng nhà	-	-	-
3	Sản xuất kinh doanh khác	11.534	14.414	125%
II	Doanh thu	460.131	222.688	48%



1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	449.645	208.274	46%
2	Sản xuất kinh doanh khác	10.486	14.414	137%
III	<u>Lợi nhuận trước thuế</u>	2.306	4.896	212%
IV	<u>Lợi nhuận sau thuế</u>	1.580	2.621	166%
V	<u>Cổ tức</u>	0%	0%	0%

Đánh giá kết quả thực hiện SXKD năm 2023

- Năm 2023, tiếp tục là một năm kinh tế trong nước có nhiều khó khăn thách thức, tình hình tín dụng lãi suất ngân hàng biến động mạnh dẫn đến khó khăn cho công tác đầu tư các dự án BĐS, lượng vốn dành cho các dự án xây lắp giảm, số lượng dự án xây lắp giảm đáng kể dẫn đến cạnh tranh rất gay gắt, quyết liệt... đã ảnh hưởng lớn đến công tác đấu thầu, tìm kiếm việc làm của Công ty.

- Các chỉ tiêu về sản lượng, doanh thu, lợi nhuận đều đạt thấp do giá trị chuyển tiếp từ năm 2022 sang năm 2023 là không đáng kể, cũng như công tác thị trường tìm kiếm công việc trong năm 2023 gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt là 6 tháng đầu năm (*do mặt bằng lãi suất neo ở mức cao, tình trạng thắt chặt tín dụng dẫn đến công tác đầu tư phát triển suy giảm, ít dự án được mở ra*). Những ảnh hưởng này dẫn đến chỉ tiêu sản lượng, doanh thu năm 2023 lần lượt chỉ đạt 55% và 48% so với kế hoạch đề ra.

- Công tác đầu tư kinh doanh bất động sản gặp nhiều vướng mắc do cơ chế chính sách dẫn đến không thể bàn giao dự án đã hoàn thành để thu hồi vốn cũng như không thể triển khai dự án đầu tư như kế hoạch đã định.

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

Công tác thi công xây lắp:

Năm 2023, trong công tác thi công xây lắp các công trình, Công ty lấy việc duy trì, ổn định để phát triển bền vững, đảm bảo đời sống cho CBCNV là mục tiêu xuyên suốt trong năm. Dự án của Công ty không nhiều (8 công trình, hạng mục công trình) gồm: Thi công xây dựng phần ngầm, kết cấu thân và xây trát 51 căn biệt thự song lập khu A3, A4 Cát Bà; gói thầu XD.032 Thành Công Việt Hưng – Xưởng hàn, xưởng lắp ráp tại khu CN Việt Hưng Quảng Ninh; Hợp đồng số 75 và Hợp đồng 43 Khách sạn quốc tế Đồ Sơn Hải Phòng; Xây dựng nhà máy TSK & TTC Hà Nam; Hạ tầng khu công nghiệp Viglacera Tiên Hải Thái Bình..... Vì vậy, Công ty tập trung chú trọng, yêu cầu cao 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 nhanh nhất.

Với các định hướng nêu trên nên trong năm 2023 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, thanh toán thu hồi vốn kịp thời. Trong đó nghiệm thu bàn giao 2 công trình đưa vào sử dụng; quyết toán thu hồi vốn 100% ngay sau khi nghiệm thu bàn giao công trình (*đây là điểm cần phát huy trong việc quản lý điều hành công tác thi công xây lắp hiện nay*)

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 2023 là năm thứ 6 liên tiếp, Công ty không để xảy ra mất an toàn lao động nghiêm trọng.

Công tác tiếp thị, đấu thầu:

Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, thách thức ảnh hưởng không nhỏ đến công tác đầu tư phát triển các lĩnh vực, điều này tác động rất lớn đến hoạt động SXKD các doanh nghiệp ngành xây dựng nói chung và Vinaconex 1 nói riêng. Đặc biệt đầu năm 2023 là giai đoạn đặc biệt khó khăn đối với Vinaconex 1 vì giá trị sản lượng chuyển tiếp từ năm 2022 sang năm 2023 rất ít, công tác tiếp thị đấu thầu tìm kiếm công việc mới cũng không thuận lợi do có ít đầu mối công việc,...

Tuy nhiên, với sự quyết tâm và điều hành quyết liệt của Ban LĐ công ty cùng với sự nỗ lực cố gắng của các phòng ban chuyên môn và cách tiếp thị linh hoạt hơn, trong 6 tháng cuối năm 2023, Công ty đã tiếp thị thành công và ký kết 1 số HĐKT có giá trị lớn để tăng thêm giá trị SXKD cho năm 2023 và chuyển tiếp một phần giá trị SXKD cho năm 2024 (400 tỷ sản lượng). Đây là tiền đề cho việc thúc đẩy công tác tiếp thị thị trường cho năm 2024 và các năm tiếp sau, có thể kể đến các công trình:

+ Thi công Khu biệt thự, nhà ở liền kề của Tập đoàn Flamingo tại huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, giá trị 180 tỷ đồng;

+ Thi công nhà điều hành và các công trình phụ trợ khu văn phòng tại Khu bến cảng Lạch Huyện - Hải Phòng của Công ty TNHH cảng quốc tế Hateco, giá trị 150 tỷ đồng;

+ Thi công Khách sạn quốc tế Đồ Sơn của Tập đoàn Nam Cường tại Hải Phòng: thi công công phần hoàn thiện khách sạn 6 sao, giá trị khoảng 100 tỷ đồng;

+ Thi công nhà xưởng và nhà văn phòng Tổ hợp công nghệ ô tô của Tập đoàn Thành Công tại Quảng Ninh: Thi công 2 nhà xưởng qui mô 50.000m², nhà văn phòng 15.000 m², giá trị 200 tỷ đồng.

+ Ký biên bản ghi nhớ hợp tác với Công ty cổ phần đầu tư Trung Quý – Bắc Ninh (Chủ đầu tư Khu công nghiệp Phúc Điền mở rộng tại Hải Dương) về việc Tổng thầu Thiết kế - Thi Công khu nhà ở lưu trú công nhân tại khu công nghiệp này (Qui mô khoảng 200 căn nhà ở Liên kề -70.000 m² sàn) và Thi công một số công tác hạ tầng Khu công nghiệp.

Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản:

c. Dự án Tòa nhà C1 (thuộc quỹ đất 20%) tại 289A, Khuất Duy Tiến, Trung Hòa, Cầu Giấy, HN: Dự án đã đủ điều kiện nhưng vẫn chưa được phép bán hàng thương mại. Mặc dù năm 2023 đã có nhiều cuộc họp liên ngành cũng như chỉ đạo của UBND TP Hà Nội, tuy nhiên vấn đề này vẫn chưa được giải quyết.

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

Đã nộp Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng lên Sở tài nguyên môi trường Quảng Ninh làm cơ sở để thu hồi giá trị 5% còn lại của các khách hàng mua đất, nhà tại dự án. Tuy nhiên, hiện đang còn có một số vướng mắc cần giải quyết tại Sở Tài chính Quảng Ninh



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

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

Do vướng mắc một số cơ chế, chính sách của Nhà nước nên hiện tại 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.

- Công tác thanh quyết toán, thu hồi công nợ vẫn được hết sức quan tâm chú trọng, triển khai thực hiện quyết liệt đồng bộ với nhiều giải pháp thiết thực. Kết quả trong năm 2023, đã đạt được một số kết quả như:

+ Công tác quyết toán các công trình đã thi công xong:

- Phần thân chung cư HH1 Nam Cường (218 tỷ đồng);
- Các hạng mục phụ trợ toà nhà Louis de Palace Tân Hoàng Minh: Sau rất nhiều nỗ lực, bằng rất nhiều giải pháp về pháp lý đã thống nhất ký quyết toán công trình (giá trị gần 30 tỷ đồng)

+ Công tác thu hồi công nợ cũ:

Đã thu hồi hết công nợ các công trình: Tập đoàn Sunshine (chuyển đổi thành diện tích thương mại), Khu nhà ở Tiền Phương Thanh Hoá, Nhà xưởng Việt Trì, Chung cư Tasco Pháp Vân; Thu hồi thêm một phần công nợ công trình Chung cư HH1 Chúc Sơn

Các mặt công tác khác:

- Bên cạnh việc chú trọng, chỉ đạo thực hiện các công tác chuyên môn để đáp ứng tốt nhất cho hoạt động SXKD, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến các mặt hoạt động khác trong doanh nghiệp đặc biệt là các hoạt động để nâng cao đời sống tinh thần, động viên khích lệ người lao động,...

- Năm 2023 là năm diễn ra những sự kiện rất đặc biệt đối với người lao động Vinaconex 1 đó là: Kỷ niệm 35 năm thành lập Tổng công ty Vinaconex và Kỷ niệm 50 năm thành lập Công ty cổ phần xây dựng số 1. Để thiết thực chào mừng các sự kiện trọng đại này, Công ty đã triển khai thực hiện nhiều chương trình cụ thể trên các phương diện liên quan đến SXKD và đời sống văn hoá tinh thần cho toàn bộ CBCNV, người lao động trong toàn Công ty. Công ty đã tổ chức các đợt phát động thi đua SXKD trên các công trình, các đơn vị sản xuất nhiệt tình hưởng ứng, hăng hay lao động sản xuất để đạt thành tích.

Bên cạnh đó, các hoạt động văn hoá, thể thao cũng được tổ chức sôi nổi nhằm động viên khích lệ, gắn kết CBCNV, người lao động như: Giải bóng đá, Hội diễn văn nghệ, các hoạt động chạy bộ online... qua đó khơi dậy lòng tự hào là người lao động của Vinaconex nói chung và của Vinaconex 1 nói riêng.



- Song song với các hoạt động SXKD, hằng năm Công ty luôn quan tâm và thực hiện thường xuyên các hoạt động xã hội khác như: thăm hỏi, tặng quà cho người lao động có hoàn cảnh khó khăn các dịp Lễ Tết, các hoạt động đền ơn đáp nghĩa ngày Thương binh liệt sỹ 27/7...

- Công tác tuyển dụng, đào tạo:

+ Thực hiện thường xuyên, liên tục công tác tuyển dụng để phát triển đội ngũ CBCNV cả về số lượng và chất lượng.

+ Công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ, nhân viên cũng được quan tâm, chú trọng và thực hiện thường xuyên.

- Công tác giải quyết chế độ, chính sách: thực hiện các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, nghỉ phép năm đầy đủ, kịp thời đúng quy định của pháp luật và của Công ty.

2. Kế hoạch năm 2024:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch 2024	
		Giá trị	Giá trị	% so TH 2023
I	<u>Tổng giá trị SXKD</u>	251.874	656.923	260%
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	237.460	643.234	271%
2	Sản xuất kinh doanh khác	14.414	13.689	95%
II	<u>Doanh thu</u>	222.688	537.157	241%
1	Xây lắp (cả vật tư A cấp)	208.274	523.468	251%
2	Sản xuất kinh doanh khác	14.414	13.689	95%
III	<u>Lợi nhuận trước thuế</u>	4.896	13.149	268%
IV	<u>Lợi nhuận sau thuế</u>	2.621	10.230	390%
V	<u>Cổ tức</u>	0%	0%	

MỘT SỐ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024

Công tác phát triển thị trường, tìm kiếm việc làm:

- Công tác tiếp thị, thị trường: Với các kết quả đã đạt được trong năm 2023, công tác tiếp thị phát triển thị trường tìm kiếm công việc tiếp tục được thúc đẩy mạnh hơn, hoạt động theo hướng nhanh nhạy hiệu quả hơn. Bên cạnh việc tìm kiếm thị trường theo phương thức truyền thống (đầu thầu, chào giá thi công xây lắp thuần túy theo yêu cầu của Chủ đầu tư,...). Công ty định hướng sẽ thực hiện việc liên danh liên kết để thực hiện đấu thầu, chào giá theo hình thức Tổng thầu (Thiết kế - Thi công) đối với các loại hình dự án phù hợp như: Khu nhà ở thấp tầng, các nhà máy trên các khu công nghiệp.

- Công tác chuyên môn nghiệp vụ trong đấu thầu, chào giá sẽ được hoàn thiện hơn theo hướng tinh gọn về mặt hồ sơ với chất lượng cao hơn, xây dựng giá thành hợp lý cạnh tranh nhất...

- Tranh thủ sự ủng hộ giúp đỡ và phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với các phòng ban chức năng của Tổng công ty trong công tác tìm kiếm, phát triển thị trường, phát huy tối đa các mối



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

quan hệ, bằng mọi nguồn lực tích cực tìm kiếm công việc ở mọi lĩnh vực xây lắp để có thêm việc làm cho năm 2024 và những năm tới.

Công tác thi công xây lắp:

- Khẩn trương hoàn thành các công trình đang thi công dở dang, kết hợp đẩy mạnh công tác nghiệm thu, xác nhận doanh thu, thu hồi vốn, thanh quyết toán tất cả các công trình bị tồn đọng. Nâng cao hơn nữa năng lực cạnh tranh trong quản lý thi công xây lắp, đáp ứng yêu cầu cạnh tranh ngày càng gay gắt, khốc liệt.

- Tiếp tục thực hiện, áp dụng triệt để mô hình Công ty trực tiếp quản lý thi công xây lắp cho tất cả các công trình. Công ty trực tiếp thực hiện bằng việc đổi tên, thành lập các Ban QLDA để nâng cao hơn nữa ý thức trách nhiệm của bộ máy quản lý nhằm tránh thất thoát lãng phí, nâng cao hiệu quả..., tìm kiếm, lựa chọn, bố trí cán bộ có đủ năng lực, phẩm chất đảm nhận vị trí điều hành BQLDA thi công.

- Công tác quản lý chất lượng tiến độ: Bên cạnh việc áp dụng và hoàn thiện mô hình quản lý, công tác quản lý giám sát về tiến độ, chất lượng cũng sẽ được quan tâm chú trọng hơn nữa ngay từ các khâu lập phương án trước khi thi công như: Giải pháp, biện pháp thi công chi tiết, hợp lý; tiến độ thi công chi tiết phù hợp các giai đoạn thi công, điều kiện về nhân vật lực,... Trong quá trình triển khai thi công sẽ tăng cường công tác giám sát chất lượng, tiến độ bằng các khâu kiểm tra giám sát, nghiệm thu nội bộ,... kỹ càng của các phòng ban chuyên môn. Sau mỗi giai đoạn thi công sẽ có các buổi nghiệm thu nội bộ để kiểm tra đánh giá, đúc rút kinh nghiệm và đưa ra các giải pháp khắc phục.

- Công tác quản lý ATLĐ & VSCN, hình ảnh thương hiệu: Trong thời gian qua công tác này đã được quan tâm chú trọng, triển khai thực hiện đồng bộ trên tất cả các công trình dự án. Tuy nhiên, công tác này cần được thúc đẩy, thực hiện đồng bộ hơn nữa để tiến tới một tầm cao mới.

Công tác đầu tư, kinh doanh bất động sản

- Dự án đầu tư, xây dựng – kinh doanh hạ tầng Khu nhà ở liền kề tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh:

Ngày 05/03/2024, tỉnh Quảng Ninh đã tổ chức cuộc họp liên ngành gồm Sở tài chính, Sở tài nguyên môi trường, Sở xây dựng, UBND Thành phố Hạ Long với Công ty cổ phần xây dựng số 1 về việc rà soát phương án thu bổ sung tiền sử dụng đất đối với dự án và đã đi đến 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.

- Dự án Tòa nhà C1 (quỹ đất 20%) tại 289 A Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy: Trong tháng 3 năm 2024, Công ty phối hợp với các Nhà đầu tư (4 Nhà đầu tư) có các dự án xây nhà ở thương mại (tương tự như dự án nhà C1) theo cơ chế đặt hàng của UBND thành phố Hà Nội để làm quỹ nhà tái định cư làm văn bản Kiến nghị đến Thường trực Thành ủy Hà Nội để khẩn thiết đề nghị giải quyết nhằm tháo gỡ cho công tác bán hàng các dự án này.



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

- Dự án tòa nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại lô đất D9 đường Khuất Duy Tiến – Phường Thanh Xuân Bắc: Kiến nghị cổ đông lớn hỗ trợ để thực hiện việc chuyển đổi mục đích đầu tư sang đầu tư dự án tòa nhà văn phòng để đủ điều kiện pháp lý thực hiện đầu tư.

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

Công tác quản lý tài chính:

- Tăng cường các biện pháp kiểm soát tài chính đối với các đơn vị thi công, chuẩn bị tốt các phương án tài chính cho hoạt động SXKD.

- Đẩy mạnh và quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ tồn đọng lâu ngày, đề xuất các biện pháp xử lý công nợ khó đòi.

- Tập trung giải quyết dứt điểm công tác thanh quyết toán các công trình đã hoàn thành.

- Tiếp tục rà soát một số khoản nợ phải thu khó đòi kéo dài nhiều năm trình HĐQT.

- Rà soát, làm rõ số liệu tài chính một số công trình, dự án đã thi công xong để có phương án kiểm soát tài chính phù hợp, sâu sát, quyết liệt thực hiện những giải pháp linh hoạt để thu hồi công nợ, tăng cường giám sát kiểm tra các đơn vị trực thuộc để phản ánh kịp thời hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước nâng cao chất lượng hoạt động và hiệu quả sản xuất kinh doanh trong năm 2024.

Công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ:

Tiếp tục thực hiện quyết liệt theo chỉ đạo và định hướng của HĐQT Công ty trong công tác này, thực hiện quyết liệt công tác quyết toán thu hồi công nợ đối với các công trình đã thi công xong thời gian gần. Đặt mục tiêu trọng tâm là hoàn thành quyết toán đối với các nhóm công trình cụ thể như sau:

- Công tác thanh quyết toán các công trình đã thi công xong:

+ Hoàn thành công tác quyết toán cụm công trình của tập đoàn BIM tại Hạ Long, Bệnh viện nội tiết TW, Chung cư HH1 Chúc Sơn,...

+ Hoàn thành quyết toán 2 gói thầu Nhà ở thấp tầng đã ký với Tập đoàn Nam Cường là: 39 căn tại KĐT Đô Nghĩa, 62 căn tại KĐT Dương Nội.

+ Hoàn thành quyết toán công trình CN5 Thành Công - Quảng Ninh

- Công tác thu hồi công nợ nội bộ: Ban điều hành Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc rà soát công nợ của từng đơn vị, phân tích đánh giá khách quan từng công trình dự án để đề xuất HĐQT phương án xử lý hợp lý, đúng pháp luật.

Công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, tổ chức cán bộ và đào tạo:

- Trình HĐQT phương án tái cấu trúc, thành lập các đơn vị sản xuất mới trên cơ sở, nền tảng một số đơn vị sản xuất hiện tại để đáp ứng nhiệm vụ SXKD trong tình hình mới.

- Tăng cường công tác tuyển dụng cán bộ để tăng cường, thay thế những bộ phận không đáp ứng được yêu cầu công việc.



- Tăng cường công tác đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, trình độ quản lý cho đội ngũ cán bộ, nhân viên nhằm tăng cường sức mạnh của Công ty trong chiến lược kinh doanh giai đoạn hiện nay.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh.

Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc là những cán bộ có kinh nghiệm, năng lực, trình độ và tinh thần trách nhiệm. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; xây dựng cơ chế làm việc minh bạch, phân quyền cụ thể để mỗi thành viên có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực công tác được giao.

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.

Một số điểm chính trong các tác điều hành của Tổng giám đốc trong năm 2023:

- **Trong hoạt động xây lắp:** Ban Tổng giám đốc đã đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn lao động tại các dự án được triển khai như: Thi công Khu biệt thự, nhà ở liền kề của Tập đoàn Flamingo, Thi công nhà điều hành và các công trình phụ trợ khu văn phòng tại Khu bến cảng Lạch Huyện, Hải Phòng, thi công Khách sạn quốc tế Đồ Sơn của Tập đoàn Nam Cường; Thi công nhà xưởng và nhà văn phòng Tổ hợp công nghệ ô tô của Tập đoàn Thành Công tại Quảng Ninh.

Trong năm 2023, theo uỷ quyền tại Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và theo quyết định của HĐQT, Tổng giám đốc Công ty đã ký kết một số hợp đồng, giao dịch với 01 đơn vị thành viên của Tổng công ty cổ phần Vinaconex (nắm giữ 55.14% cổ phần tại Công ty) là Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM), bao gồm:

+ Hợp đồng thầu phụ số 225/2023/HĐTTP/CM-VC1, ký ngày 22/05/2023 về việc Thi công xây dựng phần nền, kết cấu thân, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 74 căn biệt thự khu A3,A4 Cát Bà với giá trị 130.110.000.000 đồng.

+ Hợp đồng thầu phụ số 298/2023/HĐTTP/CM-VC1, ký ngày 29/08/2023 về việc Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp công nghệ cao 2 – Khu công nghệ cao Hoà Lạc. Giá trị thực hiện 100.585.950.482 đồng.

+ Hợp đồng thầu phụ số 0110/2023/HĐTTP/CM-VC1, ký ngày 01/10/2023 về việc Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật tuyến 6.31-6.35, tuyến 4.4, tuyến 4.6 – Dự án Khu du lịch Cái Giá – Cát Bà. Giá trị thực hiện: 120.246.898.003 đồng.



Về công tác đấu thầu: Công ty đã trúng thầu nhiều dự án với giá trị đạt 527 tỷ đồng, tiêu biểu như: Gói thầu Thi công xây dựng, hoàn thiện các hạng mục xường hàn, xường lắp ráp các hạng mục phụ trợ - Dự án đầu tư xây dựng nhà máy ô tô Thành Công Việt Hưng; gói thầu Thi công nhà điều hành và các hạng mục phụ trợ - Dự án đầu tư xây dựng bến số 5 của Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Hateco; Thi công hoàn thiện khối 18 tầng Khách sạn quốc tế Đồ Sơn...

- Trong hoạt động kinh doanh bất động sản: Công ty đã duy trì hiệu quả công tác cho thuê diện tích thương mại, văn phòng thuộc sở hữu của Công ty và khai thác có hiệu quả 02 tầng hầm trống giữ xe tại Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex 1.
- **Trong các hoạt động khác:** Công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin được thực hiện tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Các hoạt động của Đảng ủy và Công đoàn công ty tiếp tục được duy trì tốt.

Một số tồn tại trong năm 2023

- Năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức và sự bất ổn của nền kinh tế toàn cầu, tiềm ẩn nhiều nguy cơ đối với sự phát triển ổn định của các doanh nghiệp.
- Nhu cầu xây dựng thấp, giá xăng dầu, vật liệu xây dựng, chi phí nhân công và lãi vay đều tăng cao ảnh hưởng trực tiếp lợi nhuận xây lắp của doanh nghiệp.
- Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản hiện còn tồn tại một số công việc chưa được giải quyết dứt điểm tại lo đất D9 Khuất Duy Tiến, dự án Toà chung cư C1 chưa được phép bán hàng để thu hồi vốn đã đầu tư.

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 KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2023

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 2023, 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 2023 thì những kết quả



SXKD có được cũng rất đáng ghi nhận, đặc biệt là nửa cuối năm 2023, tình hình SXKD của Công ty đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc.

II. ĐÁNH GIÁ VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2023

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

Tại kỳ họp thường niên năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã tiến hành kiện toàn nhân sự Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2019 – 2024, bầu bổ sung 02 thành viên thay thế thành viên từ nhiệm, 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 2023, 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:

- Chỉ đạo Ban điều hành đầu tư mua tài sản bất động sản sàn thương mại dịch vụ tại Dự án Sunsine City (15/01/2023)
- Chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 (17/01/2023)
- Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Đỗ Lê Tân (07/03/2023)
- Thành lập Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 (20/03/2023)
- Bổ nhiệm lại chức vụ Tổng giám đốc Công ty đối với ông Hoàng Văn Trình (ngày 22/03/2023)
- Thông qua việc ký kết hợp đồng thầu phụ gói thầu thi công xây dựng phần ngầm, kết cấu phần thân, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 74 căn biệt thự A3 A4 - Dự án KĐT Cái Giá - Cát Bà (22/05/2023)
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2023 (28/06/2024)
- Thông qua việc ký kết hợp đồng thầu phụ thi công xây lắp dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp công nghệ cao - Khu công nghệ cao Hoà Lạc (26/08/2023)
- Thông qua việc ký kết hợp đồng thầu phụ gói thầu thi công xây lắp hạ tầng kỹ thuật tuyến 6.31-6.35, tuyến 4.4, tuyến 4.6 - Dự án KĐT Cái Giá - Cát Bà (26/09/2023).

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 thường niên năm 2023 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ 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 tình hình quản trị công ty năm 2023 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ www.vinaconex1.com.vn.

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

Ban Tổng giám đốc, đứng đầu là Tổng giám đốc, đã điều hành hoạt động SXKD của Công ty tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ và Đăng ký kinh doanh.

Các thành viên trong Ban Tổng giám đốc là những cán bộ có kinh nghiệm, năng lực, trình độ và tinh thần trách nhiệm. Tổng giám đốc đã chỉ đạo triển khai đầy đủ, kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; xây dựng cơ chế làm việc minh bạch, phân quyền cụ thể để mỗi thành viên có thể phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo và chịu trách nhiệm trong lĩnh vực công tác được giao.

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.

Một số điểm chính trong các tác điều hành của Tổng giám đốc trong năm 2023:

- **Trong hoạt động xây lắp:** Ban Tổng giám đốc đã đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn lao động tại các dự án được triển khai như: Thi công Khu biệt thự, nhà ở liền kề của Tập đoàn Flamingo, Thi công nhà điều hành và các công trình phụ trợ khu văn phòng tại Khu bến cảng Lạch Huyện, Hải Phòng, thi công Khách sạn quốc tế Đồ Sơn của Tập đoàn Nam Cường; Thi công nhà xưởng và nhà văn phòng Tổ hợp công nghệ ô tô của Tập đoàn Thành Công tại Quảng Ninh.

Trong năm 2023, theo uỷ quyền tại Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/03/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và theo quyết định của HĐQT, Tổng giám đốc Công ty đã ký kết một số hợp đồng, giao dịch với 01 đơn vị thành viên của Tổng công ty cổ phần Vinaconex (nắm giữ 55.14% cổ phần tại Công ty) là Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng (Vinaconex CM), bao gồm:



+ Hợp đồng thầu phụ số 225/2023/HĐTP/CM-VC1, ký ngày 22/05/2023 về việc Thi công xây dựng phần nền, kết cấu thân, xây thô và hoàn thiện mặt ngoài 74 căn biệt thự khu A3,A4 Cát Bà với giá trị 130.110.000.000 đồng.

+ Hợp đồng thầu phụ số 298/2023/HĐTP/CM-VC1, ký ngày 29/08/2023 về việc Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp công nghệ cao 2 – Khu công nghệ cao Hoà Lạc. Giá trị thực hiện 100.585.950.482 đồng.

+ Hợp đồng thầu phụ số 0110/2023/HĐTP/CM-VC1, ký ngày 01/10/2023 về việc Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật tuyến 6.31-6.35, tuyến 4.4, tuyến 4.6 – Dự án Khu du lịch Cái Giá – Cát Bà. Giá trị thực hiện: 120.246.898.003 đồng.

Về công tác đấu thầu: Công ty đã trúng thầu nhiều dự án với giá trị đạt 527 tỷ đồng, tiêu biểu như: Gói thầu Thi công xây dựng, hoàn thiện các hạng mục xường hàn, xường lắp ráp các hạng mục phụ trợ - Dự án đầu tư xây dựng nhà máy ô tô Thành Công Việt Hưng; gói thầu Thi công nhà điều hành và các hạng mục phụ trợ - Dự án đầu tư xây dựng bến số 5 của Công ty TNHH Cảng Container Quốc tế Hateco; Thi công hoàn thiện khối 18 tầng Khách sạn quốc tế Đồ Sơn...

- Trong hoạt động kinh doanh bất động sản: Công ty đã duy trì hiệu quả công tác cho thuê diện tích thương mại, văn phòng thuộc sở hữu của Công ty và khai thác có hiệu quả 02 tầng hầm trông giữ xe tại Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex 1.
- **Trong các hoạt động khác:** Công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin được thực hiện tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Các hoạt động của Đảng ủy và Công đoàn công ty tiếp tục được duy trì tốt.

IV. MỘT SỐ VẤN ĐỀ TỒN TẠI TRONG NĂM 2023:

- Năm 2023, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều thách thức và sự bất ổn của nền kinh tế toàn cầu, tiềm ẩn nhiều nguy cơ đối với sự phát triển ổn định của các doanh nghiệp.
- Nhu cầu xây dựng thấp, giá xăng dầu, vật liệu xây dựng, chi phí nhân công và lãi vay đều tăng cao ảnh hưởng trực tiếp lợi nhuận xây lắp của doanh nghiệp.
- Trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản hiện còn tồn tại một số công việc chưa được giải quyết dứt điểm tại lô đất D9 Khuất Duy Tiến, dự án Tòa chung cư C1 chưa được phép bán hàng để thu hồi vốn đã đầu tư.

V. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024:

Từ cuối năm 2023, tình hình SXKD của Công ty đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc, thể hiện bằng việc Công ty liên tiếp trúng thầu thi công nhiều công trình. Trên cơ sở đánh giá, phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến các lĩnh vực SXKD của Công ty, nhưng với quyết vượt khó của toàn thể ban lãnh đạo và người lao động, HĐQT xác định một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện như sau:

- Tập trung chỉ đạo, phối hợp và giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các giải pháp nhằm thực hiện thành công kế hoạch SXKD năm 2024 được ĐHCĐ phê duyệt.



- Tiếp tục tập trung nguồn lực để hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng các dự án thi công xây lắp.
- Tiếp tục tập trung tìm kiếm nguồn việc xây lắp, đẩy mạnh công tác cho thuê mặt bằng tại các diện tích thương mại hiện có.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh của VINACONEX 1 trong mọi lĩnh vực; đẩy mạnh công tác đấu thầu các dự án của chủ đầu tư có nguồn vốn tốt; triển khai công tác bán hàng tại dự án Tòa chung cư C1 khi có chủ trương của Thành phố.
- Quản lý và sử dụng dòng tiền một cách khoa học, linh hoạt, đúng quy định, đảm bảo an toàn tài chính; tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, quyết toán các dự án dở dang.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông để nâng cao hình ảnh, thương hiệu của VINACONEX 1.
- Đảm bảo việc làm và duy trì thu nhập cho CBNV. Thực hiện tốt trách nhiệm của danh nghiệp với cộng đồng, xã hội.

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 2023 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 2023, các Kiểm soát viên và Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các 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 và Ban điều hành, cụ thể như sau:

- Đánh giá hoạt động của HĐQT, Ban điều hành, thẩm định báo cáo tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2022; Thông qua các Báo cáo/Tờ trình của Ban kiểm soát trình ĐHCĐ thường niên 2023.
- 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 2023; 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 2023 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 2023.
- Giám sát 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 2023 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 2023 của Công ty được đăng tải trên website của Công ty.

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

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

- 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.

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

Trong năm 2023, 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 chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ được ĐHĐCĐ giao. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.

Trong năm 2023, 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 2023 và tổ chức thành công Đại hội.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán và soát xét các BCTC của Công ty năm 2023.
- 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.
- Bổ nhiệm lại chức vụ Tổng Giám đốc và Phó Tổng giám đốc 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 2023, các Nghị quyết và quyết định của HĐQT.

Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm.

III. 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 cổ đông, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

- Về thực hiện các chỉ tiêu kinh tế: Doanh thu là 222,69 tỷ đồng (bằng 51,9% so với thực hiện năm 2022 và đạt 48,4% kế hoạch); lợi nhuận sau thuế là 2,6 tỷ đồng (bằng 104,8% so với thực hiện năm 2022 và đạt 165,9% kế hoạch năm 2023). Nguyên nhân doanh thu đạt thấp mà lợi nhuận đạt vượt mức kế hoạch chủ yếu do tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu hoạt động



cho thuê máy móc thiết bị, sàn văn phòng, kho tăng so với kế hoạch và từ hoàn nhập dự phòng, tiết giảm chi phí quản lý. Công ty đang trình ĐHĐCĐ phê duyệt không chi trả cổ tức năm 2023 do dự án C1 chưa được phép bán hàng thu hồi vốn để có dòng tiền.

- Về các mặt hoạt động của công ty :
- + Hoạt động xây lắp: Doanh thu năm 2023 là 208,27 tỷ đồng, bằng 49,6% so với thực hiện năm 2022 và 46,3% so với kế hoạch; Lợi nhuận gộp là 8,65 tỷ đồng bằng 43,4% so với năm 2022. Hoạt động xây lắp năm 2023 đạt doanh thu thấp do nguồn việc chuyển tiếp từ năm 2022 sang không nhiều; các hợp đồng thi công ký mới chỉ tập trung trong 6 tháng cuối năm nên không ghi nhận được nhiều doanh thu trong năm 2023 như kỳ vọng.
- + Công tác đấu thầu, tìm kiếm công việc trong năm 2023 không thuận lợi do khó khăn chung của nền kinh tế. Tuy nhiên, trong 6 tháng cuối năm Công ty đã ký được một số hợp đồng thi công với giá trị lớn để tăng giá trị sản xuất kinh doanh trong năm 2023 và có nguồn việc chuyển tiếp sang năm 2024.
- + Hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản: Hoạt động này vẫn chưa được cải thiện so với năm 2022, do vướng mắc cơ chế chính sách nên Công ty vẫn chưa bàn giao được Dự án Tòa nhà C1 đã hoàn thành để ghi nhận doanh thu, thu hồi vốn cũng như không thể triển khai dự án đầu tư khác như kế hoạch
- + Hoạt động kinh doanh khác: Hoạt động cho thuê máy móc thiết bị, sàn văn phòng, kho và dịch vụ quản lý chung cư mang lại doanh thu 14,41 tỷ đồng bằng 153% so với thực hiện năm 2022; lợi nhuận gộp là 8,06 tỷ đồng bằng 179% so với thực hiện năm 2022.
- + Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 là 1,28 tỷ đồng, giảm mạnh so với năm 2022 và kế hoạch 2023 ; nguyên nhân giảm mạnh chủ yếu do Công ty giảm chi phí dịch vụ mua ngoài, chi phí tiền lương quản lý và tăng được hoàn nhập dự phòng công nợ phải thu khó đòi.
- + Công tác thanh quyết toán & thu hồi công nợ được Công ty tiếp tục chú trọng thực hiện:
Đã hoàn thành quyết toán các công trình đã thi công xong từ lâu như công trình phần thân chung cư HH1 Nam Cường (218 tỷ đồng); Các hạng mục phụ trợ toà nhà Louis de Palace Tân Hoàng Minh đã thống nhất ký Quyết toán công trình với giá trị gần 30 tỷ đồng.
Đối với thu hồi công nợ cũ : Đã thu hồi hết công nợ các công trình Tập đoàn Sunshine (chuyển đổi thành diện tích thương mại), Khu nhà ở Tiền Phương Thanh Hoá, Nhà xưởng Việt Trì, Chung cư Tasco Pháp Vân; Thu hồi thêm 1 phần công nợ công trình Chung cư HH1 Chúc Sơn.
- + Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho vẫn có giá trị lớn và chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản (tại thời điểm đầu năm là 614 tỷ đồng, chiếm 90,6% tổng giá trị tài sản; cuối năm là 610 tỷ đồng, chiếm 86% tổng tài sản), gây ứ đọng vốn và tiềm ẩn rủi ro trong công tác nghiệm thu, quyết toán và thu hồi công nợ, ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát đánh giá, dưới sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong năm 2023 đã tích cực điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, giải quyết các vấn đề tồn tại và thu được kết quả tích cực, tiếp tục đưa Công ty từng bước vượt qua khó khăn.

IV. Thẩm định Báo cáo tài chính 2023

- Báo cáo tài chính năm 2023 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 2023.



- Ý kiến của Kiểm toán viên về BCTC năm 2023 của Công ty: 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 31/12/2023, 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.
- Ban kiểm soát đánh giá, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cùng với ý kiến của kiểm toán viên phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 và kết quả kinh doanh năm 2023, Ban Kiểm soát nhất trí với Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

V. Đánh giá thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế:

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch 2023	Thực hiện năm 2023	Thực hiện/Kế hoạch 2023
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	460.131	222.688	48,4%
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	1.580	2.621	165,9%
3	Cổ tức	%	0%	Dự kiến 0%	

2. Kết quả thực hiện các nội dung khác:

Công ty thực hiện tuân thủ các nội dung được ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua, cụ thể:

- Thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023, Công ty đã không phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2022.
- Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán BCTC năm 2023 theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023.
- Chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022: Công ty thực hiện chi trả theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ 2023

3. Thù lao, tiền lương của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc:

Đơn vị: triệu đồng

TT	DIỄN GIẢI	Chức danh	Số tháng	Số tiền
I	Hội đồng quản trị			660.000.000
1	Ông Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch HĐQT	12	180.000.000
2	Ông Hoàng Văn Trình	Thành viên HĐQT	12	120.000.000
3	Ông Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 23/03/2023)	09	90.000.000
4	Ông Nguyễn Minh Thắng	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm 23/03/2023)	09	90.000.000
5	Ông Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên độc lập HĐQT (Bổ nhiệm 23/03/2023)	09	90.000.000



TT	DIỄN GIẢI	Chức danh	Số tháng	Số tiền
6	Ông Đỗ Lê Tân	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm 23/03/2023)	3	30.000.000
7	Ông Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên HĐQT (Từ nhiệm 23/03/2023)	3	30.000.000
II	Ban kiểm soát			240.000.000
1	Ông Vũ Văn Mạnh	Trưởng BKS	12	120.000.000
2	Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên BKS	12	60.000.000
3	Ông Chu Quang Minh	Thành viên BKS	12	60.000.000

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 2023, 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 2023 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>.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh