

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
Tại Đại hội đồng cổ công thường niên 2026

Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ:

- Điều lệ của Công ty cổ phần Xây dựng số 1 (sau đây gọi tắt là Công ty),
- Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty
- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC,
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát trong năm 2025.

Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025 như sau:

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

1. Cơ cấu Tổ chức Ban Kiểm soát:

Thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong năm 2025 gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự và tham gia ý kiến tại các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu, thông tin của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.
- Ban Kiểm soát được cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban Kiểm soát.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Về các mặt hoạt động của công ty :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổng nợ phải thu và hàng tồn kho cuối năm 2025 là 601,8 tỷ đồng (tăng 6,3 tỷ đồng so với cuối năm 2024) và vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng tài sản (cuối năm 2024 là 595,5 tỷ đồng, chiếm 84,1% tổng tài sản; cuối năm 2025 là 601,7 tỷ đồng chiếm 82,6% tổng tài sản) và nhiều nợ xấu, gây ứ đọng vốn và tiềm ẩn rủi ro, làm tăng nợ vay và chi phí tài chính, ảnh hưởng đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

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

V. Thẩm định Báo cáo tài chính 2025

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

105
VGT
PH
ỨNG
HỒ

“Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh :

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

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

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

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

VI. Đánh giá thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025:

1. Thực hiện các chỉ tiêu kinh tế:

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

2. Kết quả thực hiện các nội dung khác:

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

VII. Kiến nghị của Ban kiểm soát:

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



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

Trên đây là báo cáo kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2025 của Ban Kiểm soát. Ban Kiểm soát xin chân thành cảm ơn các Quý cổ đông, các ông/bà thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ công nhân viên Công ty CP Xây dựng số 1 đã phối hợp, tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ trong năm vừa qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2026,
- Các thành viên BKS,
- Lưu TCHC.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Vũ Văn Mạnh

C.P