

Số: **0790** /2026/CV-TCKT

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

V/v: Giải trình lợi nhuận bán niên 2026 giảm
quá 10% so với bán niên 2025.

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà nội

Căn cứ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán đối với các công ty niêm yết, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Mã chứng khoán: VC1, địa chỉ trụ sở chính tại: D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội) xin trân trọng giải trình về việc kết quả hoạt động kinh doanh bán niên lũy kế 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính đã được soát xét biến động giảm quá 10% so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

I. SỐ LIỆU SO SÁNH KẾT QUẢ KINH DOANH LŨY KẾ 6 THÁNG

Chỉ tiêu (Đơn vị: Đồng)	Lũy kế 6 tháng năm 2026 (Đã soát xét)	Lũy kế 6 tháng năm 2025 (Đã soát xét)	Chênh lệch tăng/giảm	Tỷ lệ biến động
Doanh thu thuần	403.691.660.775	273.610.895.748	130.080.765.027	+47,54%
Giá vốn hàng bán	384.012.667.659	259.072.782.418	124.939.885.241	+48,23%
Lợi nhuận sau thuế	1.979.462.182	2.370.307.431	-390.845.249	-16,49%

II. NGUYÊN NHÂN CHỦ YẾU DẪN ĐẾN LỢI NHUẬN SAU THẾ LŨY KẾ GIẢM

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã đẩy mạnh thi công và hoàn thành nghiệm thu khối lượng tại các công trình lớn, giúp Doanh thu thuần tăng trưởng mạnh **47,54%** (tăng ròng hơn 130 tỷ đồng). Tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế lũy kế soát xét giảm **16,49%** do tác động từ các yếu tố chi phí và kỹ thuật hạch toán kế toán sau:

1. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh do tăng chi phí nhân viên quản lý và dự phòng

Chi phí quản lý doanh nghiệp lũy kế 6 tháng tăng mạnh **80,12%** (tương đương tăng **4.728.763.183 đồng**), trong đó nguyên nhân cốt lõi bao gồm:

- Chi phí nhân viên quản lý tăng (Tăng 2.128.385.789 đồng so với cùng kỳ):**
Biến động này hoàn toàn mang tính chất kỹ thuật kế toán do áp dụng phương pháp trích trước chi phí nhân sự quản lý theo tỷ lệ % doanh thu thực hiện trong kỳ. Do doanh thu thuần 6 tháng tăng mạnh 47,54%, giá trị trích trước trên sổ

sách tăng cao tương ứng và sẽ được đối chiếu, quyết toán thực tế dựa trên quỹ lương vào cuối năm tài chính.

- **Chi phí dự phòng phải thu khó đòi tăng (Chênh lệch tăng 2.456.085.032 đồng so với cùng kỳ):** Để đảm bảo tính minh bạch và nguyên tắc thận trọng tài chính trước thực trạng các chủ đầu tư động vốn kéo dài, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu đối với các khoản nợ xây lắp quá hạn. Trong khi cùng kỳ năm 2025 Công ty được **hoàn nhập dự phòng 275.680.223 đồng** (ghi giảm chi phí), thì kỳ này phải phát sinh trích lập thực tế, tạo ra khoản chênh lệch tăng chi phí lớn làm giảm trực tiếp lợi nhuận kỳ này.

2. Áp lực giá vốn đầu vào từ thị trường xây lắp

Giá vốn hàng bán tăng **48,23%**, vượt tốc độ tăng của doanh thu (47,54%). Biên lợi nhuận gộp của Công ty bị thu hẹp trực tiếp bởi đà tăng giá của nhóm vật liệu xây dựng cốt lõi (sắt, thép, xi măng...) và chi phí nhân công ngoài thị trường trong nửa đầu năm 2026, khiến thặng dư từ hoạt động sản xuất chưa đủ bù đắp các định phí phát sinh khi mở rộng quy mô.

3. Thay đổi cơ cấu phân loại chi phí theo quy định kế toán mới

Thực hiện chuyển đổi hạch toán theo Thông tư mới của Bộ Tài chính, các khoản trích trước chi phí bảo hành công trình xây lắp từ năm 2026 được điều chuyển hạch toán trực tiếp vào Chi phí bán hàng (TK 641) thay vì đưa vào giá vốn như trước. Yếu tố kỹ thuật này làm phát sinh chi phí bán hàng **481.532.394 đồng** (cùng kỳ năm trước không ghi nhận).

4. Chi phí khác tăng do giải phóng mặt bằng chuẩn bị dự án đầu tư

Chi phí khác bán niên tăng **555,94%** (tăng **736.312.260 đồng**). Nguyên nhân do trong kỳ công ty xử lý phá dỡ, thanh lý tài sản là trụ sở cũ tại quận Thanh Xuân để giải phóng mặt bằng sạch, phục vụ khởi công **"Dự án Nhà ở hỗn hợp"** vào cuối tháng 06/2026 (giá trị còn lại của tài sản ghi giảm một lần vào chi phí là **621.929.753 đồng**).

5. Chi phí tài chính gia tăng do tài trợ vốn lưu động

Chi phí tài chính lũy kế đạt **5.926.189.283 đồng** (tăng **14,81%**). Do áp lực bị chiếm dụng vốn từ phía các chủ đầu tư, doanh nghiệp bắt buộc phải tăng cường sử dụng hạn mức vay tín dụng ngân hàng để bổ sung vốn lưu động kịp thời, đảm bảo tiến độ thi công công trình, làm phát sinh tăng chi phí lãi vay trong 6 tháng.

III. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC TRONG CÁC THÁNG CUỐI NĂM

Để tối ưu hóa hiệu quả tài chính kinh doanh 6 tháng cuối năm, Ban điều hành Công ty tập trung quyết liệt vào các giải pháp:

105479
CÔNG TY
PHÂN
DỰNG SỔ
PHỔ HẠ

1. **Khai thác thương mại dự án mới:** Đẩy nhanh tiến độ thi công tại *Dự án Nhà ở hỗn hợp* (vừa khởi công cuối tháng 6) nhằm sớm đủ điều kiện mở bán, tạo nguồn thu và dòng lợi nhuận đột phá cho doanh nghiệp.
2. **Quyết liệt thu hồi công nợ:** Đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu giai đoạn với chủ đầu tư để thu hồi dòng tiền, giảm áp lực dư nợ vay ngân hàng (giảm chi phí tài chính) và thực hiện hoàn nhập các khoản dự phòng phải thu khó đòi đã trích lập khi công nợ được thanh toán.
3. **Cân đối định phí vận hành:** Cân đối và điều chỉnh chuẩn xác chi phí nhân sự quản lý dựa trên doanh thu thực tế vào thời điểm quyết toán cuối năm tài chính để tránh lệch pha chi phí sổ sách.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 cam kết các thông tin giải trình trên đây là hoàn toàn đúng sự thật và tuân thủ đúng các quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như K/g,
- Lưu.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trình

