

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1
VINACONEX 1

Số: 0710 /2026/CV-TCKT

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 07 năm 2026

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (Mã chứng khoán: VC1), có trụ sở chính tại: D9, Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ theo quy định tại Thông tư hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 xin giải trình về việc biến động kết quả hoạt động kinh doanh trên Báo cáo tài chính Quý II/2026 so với Quý II/2025 (biến động giảm quá 10%) như sau:

1. Số liệu so sánh kết quả kinh doanh:

- Lợi nhuận sau thuế Quý II/2025: 1.744.606.690 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế Quý II/2026: 1.524.814.573 đồng.
- Chênh lệch giảm: -219.792.117 đồng (Tương đương giảm 12,6%).

2. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến lợi nhuận sau thuế giảm:

Mặc dù doanh thu thuần trong Quý II/2026 đạt **269.061.461.733 đồng**, tăng mạnh **45,8%** (tương đương tăng 84.463.036.493 đồng) so với cùng kỳ năm trước nhờ đẩy mạnh tiến độ thi công các công trình, nhưng lợi nhuận sau thuế vẫn sụt giảm 12,6% do các nguyên nhân đặc thù sau:

- Thay đổi cơ cấu hạch toán Chi phí bảo hành công trình theo Thông tư mới:

Trong Quý II/2026, Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Theo quy định mới, các khoản trích trước chi phí bảo hành công trình xây lắp được phân loại hạch toán trực tiếp vào **Chi phí bán hàng (TK 641)** thay vì trích trước vào giá vốn/chi phí sản xuất chung (TK 627) như trước đây. Việc thay đổi này khiến số liệu Chi phí bán hàng phát sinh kỹ thuật đột biến **481.532.394 đồng** (cùng kỳ năm ngoái không ghi nhận).

- Giá vốn hàng bán chịu áp lực lớn từ biến động thị trường xây dựng:
Là doanh nghiệp hoạt động xây lắp là chủ yếu, giá thành sản xuất của Công ty phụ thuộc lớn vào biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào (sắt, thép, xi



măng...) và chi phí nhân công ngoài thị trường. Sự gia tăng mạnh của chi phí vật liệu trong kỳ khiến Giá vốn hàng bán Quý II/2026 tăng 44,8% (tương đương tăng thêm 79.052.850.595 đồng). Dù biên lợi nhuận gộp kỹ thuật có cải thiện nhẹ lên 5,05% nhờ bóc tách chi phí bảo hành, mức thặng dư vẫn chưa đủ bù đắp các chi phí vận hành gia tăng trong kỳ.

- **Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh 107,5% (tương đương tăng 3.629.285.991 đồng):**
 - *Chi phí nhân viên quản lý:* Tăng **2.101.598.077 đồng** (tăng 149,7%). Sự gia tăng này mang tính chất kỹ thuật do Công ty áp dụng phương pháp trích trước chi phí nhân sự quản lý theo tỷ lệ % doanh thu thực hiện trong kỳ (và sẽ quyết toán thực tế vào cuối năm). Do doanh thu thuần quý này tăng mạnh 45,8%, dẫn đến giá trị trích trước tăng cao tương ứng, hoàn toàn không phải do phát sinh tăng lương cố định.
 - *Chi phí dự phòng phải thu khó đòi phát sinh do chủ đầu tư chậm thanh toán:* Do tình hình thị trường bất động sản và xây dựng nói chung còn nhiều khó khăn, các chủ đầu tư kéo dài thời gian nghiệm thu khối lượng, chậm phê duyệt hồ sơ quyết toán dẫn đến việc chậm trễ thanh toán công nợ cho nhà thầu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng tài chính, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi số tiền **2.450.483.372 đồng** đối với các khoản nợ xây lắp quá hạn theo quy định (cùng kỳ năm trước không phát sinh).
- **Chi phí khác phát sinh do thanh lý tài sản phục vụ dự án mới:** Chi phí khác Quý II/2026 ghi nhận tăng thêm 828.583.186 đồng. Nguyên nhân chủ yếu do công ty xử lý phá dỡ trụ sở cũ tại địa chỉ quận Thanh Xuân để giải phóng mặt bằng, phục vụ triển khai "*Dự án Nhà ở hỗn hợp*". Do đó, doanh nghiệp phải hạch toán giảm tài sản và ghi nhận một lần phần giá trị còn lại của tài sản cố định này vào chi phí khác trong kỳ với số tiền là **621.929.753 đồng**. Dự án chiến lược này đã hoàn tất công tác chuẩn bị mặt bằng và chính thức được khởi công vào cuối tháng 06/2026.
- **Chi phí tài chính gia tăng:**

Chi phí tài chính tăng 34% (tương đương tăng 871.716.623 đồng) do doanh nghiệp phải tăng cường sử dụng hạn mức vay vốn lưu động để ứng trước chi phí thi công trong bối cảnh bị chủ đầu tư đọng vốn.

3. Biện pháp khắc phục trong thời gian tới:

Để giải quyết các khó khăn đặc thù và nâng cao hiệu quả hoạt động, Ban điều hành Công ty đang quyết liệt triển khai các giải pháp:



- Tập trung đẩy nhanh tiến độ thi công và bán hàng tại Dự án Nhà ở hỗn hợp vừa khởi công cuối tháng 6/2026 nhằm sớm ghi nhận nguồn doanh thu và lợi nhuận đột phá cho công ty trong các giai đoạn tới.
- Tích cực làm việc với các chủ đầu tư hiện tại để đẩy nhanh tiến độ nghiệm thu khối lượng, ký biên bản quyết toán công trình nhằm sớm thu hồi dòng tiền và hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi.
- Tối ưu hóa công tác thu mua, chủ động ký hợp đồng nguyên tắc dài hạn với các nhà cung ứng vật liệu lớn để bình ổn giá đầu vào, hạn chế tối đa rủi ro biến động giá thị trường.
- Theo dõi sát sao doanh thu thực hiện để cân đối và quyết toán chuẩn xác chi phí nhân viên vào thời điểm cuối năm tài chính.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 cam kết các thông tin giải trình trên đây là hoàn toàn đúng sự thật.

Xin trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như K/g;
- Lưu.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Hoàng Văn Trinh

