

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**V/v: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026****Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều biến động phức tạp khi áp lực lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn tiềm ẩn rủi ro, chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia duy trì trạng thái thận trọng, cùng với những bất ổn địa chính trị và xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Ở trong nước, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực nhờ sự điều hành linh hoạt của Chính phủ, ổn định kinh tế vĩ mô được giữ vững, đầu tư công được đẩy mạnh và môi trường kinh doanh từng bước cải thiện. Tuy nhiên, sức cầu thị trường vẫn chưa thực sự bền vững, áp lực về vốn và chi phí tài chính vẫn là thách thức đối với doanh nghiệp.

Đối với lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản, năm 2025 tiếp tục là giai đoạn chuyển mình quan trọng. Ngành xây dựng được hưởng lợi từ việc gia tăng đầu tư công, đặc biệt là các dự án hạ tầng trọng điểm, song vẫn chịu tác động từ biến động giá nguyên vật liệu và cạnh tranh ngày càng gay gắt. Trong khi đó, thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau giai đoạn trầm lắng, với khung pháp lý dần hoàn thiện và tâm lý nhà đầu tư cải thiện, tuy nhiên vẫn tồn tại những khó khăn về thanh khoản, nguồn vốn và cơ cấu sản phẩm. Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp trong ngành cần chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị và tối ưu hóa nguồn lực để tận dụng cơ hội và vượt qua thách thức.

Dưới chỉ đạo sát sao của HĐQT và nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cùng tập thể cán bộ công nhân viên, VINACONEX tiếp tục tăng trưởng quy mô và duy trì hiệu quả hoạt động trên cả ba trụ cột là xây dựng - bất động sản - đầu tư tài chính, tạo tiền đề vững vàng để VINACONEX sẵn sàng bứt phá trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc.

Ban Tổng giám đốc trân trọng báo cáo Quý cổ đông về kết quả hoạt động SXKD trong năm tài chính 2025 và kế hoạch SXKD năm 2026 như sau:

I. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2025**1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chính đã thực hiện trong năm 2025**

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% TH/KH Năm 2025	% TH 2025/2024
1. Hợp nhất TCT					
- Tổng doanh thu, TN	13.176	15.500	19.868	128%	151%
- Lợi nhuận sau thuế	1.108	1.200	3.865	322%	349%

2. Công ty mẹ					
- Tổng doanh thu, TN	9.746	11.500	15.169	132%	156%
- Lợi nhuận sau thuế	861	1.000	3.453	345%	401%
- Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	16%	100%	100%

2. Đánh giá tổng quan về hiệu quả hoạt động SXKD năm 2025

- Kết quả kinh doanh Hợp nhất: Tổng doanh thu 19.868 tỷ đồng, đạt 128% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 151% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế 3.865 tỷ đồng, đạt 322% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 349% so với thực hiện năm 2024.
- Kết quả kinh doanh Công ty Mẹ: Tổng doanh thu 15.169 tỷ đồng, đạt 132% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 156% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận sau thuế 3.453 tỷ đồng, đạt 345% so với kế hoạch năm 2025 và bằng 401% so với thực hiện năm 2024.
- Năm 2025 quy mô hoạt động của Tổng công ty đạt mức tăng trưởng cao nhất từ trước tới nay. Lợi nhuận năm 2025 vượt kế hoạch đề ra và tăng trưởng ở mức cao so với kết quả thực hiện năm 2024.

3. Về hoạt động xây lắp

Trong năm 2025, công tác đấu thầu và phát triển dự án tiếp tục là một trong những trụ cột tăng trưởng quan trọng của Tổng công ty. Tổng giá trị hợp đồng trúng thầu mới đạt trên **9.200 tỷ đồng**, tạo nguồn việc ổn định cho năm 2026 và làm tiền đề cho các năm tiếp theo, góp phần củng cố năng lực cạnh tranh và vị thế của VINACONEX trên thị trường xây dựng.

Tổng công ty đã trúng thầu và triển khai nhiều dự án xây dựng dân dụng và hạ tầng giao thông quy mô lớn, có ý nghĩa chiến lược, tiêu biểu như: Dự án mở rộng cao tốc Bắc – Nam phía Đông đoạn La Sơn – Hòa Liên; Dự án mở rộng đoạn cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành; Dự án cao tốc Ninh Bình – Hải Phòng (đoạn qua Nam Định, Thái Bình); các gói thầu thuộc Dự án Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam – Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội. Song song với việc đấu thầu các dự án trong nước, VINACONEX tích cực mở rộng quan hệ hợp tác, làm việc với các tổng thầu và chủ đầu tư quốc tế đến từ Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan, Nhật Bản nhằm gia tăng sự hiện diện của VINACONEX trong chuỗi dự án FDI – một phân khúc có yêu cầu cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, quản trị và tính chuyên nghiệp.

Công tác quản trị hoạt động xây lắp tiếp tục được tăng cường theo hướng chuyên nghiệp, kiểm soát hiệu quả - chất lượng - tiến độ - chi phí, qua đó nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo an toàn lao động và phát triển thương hiệu VINACONEX. Nhiều dự án do VINACONEX thực hiện đã hoàn thành vượt tiến độ, được các cơ quan quản lý Nhà nước, chủ đầu tư đánh giá cao, tiêu biểu như Dự án cao tốc Bắc – Nam đoạn Vân Phong – Nha Trang. Kết quả đạt được trong năm 2025 của hoạt động xây lắp tiếp tục khẳng định năng lực tổng thầu của VINACONEX trong các dự án trọng điểm, có quy mô lớn.

Cùng với việc nâng cao năng lực thi công, Tổng công ty đã chủ động triển khai chuyển đổi số trong lĩnh vực xây lắp, từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị dự án hiện đại. Cụ thể, VINACONEX đã đầu tư và đưa vào áp dụng phần mềm V-EST (Hàn Quốc) trong công tác bóc tách, quản lý khối lượng trên nền tảng 3D, phục vụ hiệu quả cho cả giai đoạn đấu thầu và quản lý thực hiện dự án. Việc ứng dụng V-EST giúp nâng cao độ chính xác trong kiểm soát khối lượng, giảm thiểu sai sót so với phương pháp truyền thống, đồng thời tăng năng suất lao động và khả năng kiểm soát thay đổi thiết kế. Bên cạnh đó, VINACONEX tiếp tục triển khai áp dụng hệ thống phần mềm quản lý xây lắp (ERP) cho các dự án đang thực hiện, qua đó tăng cường tính minh bạch, đồng bộ dữ liệu và khả năng kiểm soát xuyên suốt từ lập kế hoạch, quản lý chi phí, hợp đồng đến tiến độ thi công. Việc kết hợp giữa mô hình quản lý khối lượng 3D và hệ thống ERP đang từng bước hình thành nền tảng quản trị dự án theo hướng số hóa, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và năng lực cạnh tranh của VINACONEX.

Hiệu quả tài chính của hoạt động xây lắp trong năm 2025 tiếp tục được duy trì ổn định, đóng góp quan trọng vào việc hoàn thành mục tiêu lợi nhuận chung của Tổng công ty, đồng thời tạo dư địa cho các chiến lược đầu tư và phát triển trong giai đoạn tiếp theo.

VINACONEX tiếp tục được ghi nhận với nhiều giải thưởng và danh hiệu uy tín trong ngành xây dựng, tiêu biểu như: Top 2 Nhà thầu xây dựng uy tín năm 2025, Top 10 Doanh nghiệp ESG – nhóm Tổng thầu xây dựng, Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Đông Nam Á (Fortune Southeast Asia 500)..., qua đó nâng cao hình ảnh và thương hiệu trên thị trường trong nước và khu vực.

Bên cạnh việc nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động xây lắp, VINACONEX luôn chú trọng đào tạo và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật. Năm 2025, VINACONEX tiếp tục phối hợp với Trường Đại học Xây dựng Hà Nội tổ chức chương trình đào tạo trình độ đại học ngành Kỹ thuật xây dựng – chuyên ngành đường sắt tốc độ cao và đường sắt đô thị để đào tạo lực lượng cán bộ nòng cốt, nâng cao nội lực và chuẩn bị sẵn sàng nguồn nhân lực cho các dự án hạ tầng quy mô lớn trong tương lai.

4. Về hoạt động đầu tư

- Dự án VINACONEX Diamond Tower hoàn thành công tác cải tạo và chuyển nhượng 36.000 m² sàn văn phòng hạng A cho khách hàng, đưa tòa nhà đi vào hoạt động kinh doanh.
- Dự án Khu công nghệ cao Hòa Lạc tiếp tục hoàn thiện đầu tư san lấp mặt bằng, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp công nghệ cao 1 và công nghệ cao 2. Tiếp tục đẩy mạnh việc tìm kiếm khách hàng, hoàn thành thủ tục cho nhà đầu tư mới thuê lại đất tại dự án.
- Dự án khu công nghiệp Đông Anh với quy mô 300 ha, tổng vốn đầu tư khoảng 6.338 tỷ đồng đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận VINACONEX là nhà đầu tư thực hiện Dự án. Đến cuối năm 2025, Dự án đã được phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000.



- Dự án khu đô thị Đại lộ Hòa Bình kéo dài tại thành phố Móng Cái đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, triển khai thi công phần xây thô, đủ điều kiện pháp lý để triển khai bán hàng đối với diện tích thuộc giai đoạn 1. Hiện tại dự án đã và đang triển khai công tác bán hàng, ký hợp đồng chuyển nhượng và thu tiền của khách hàng theo tiến độ.
- Dự án đầu tư xây dựng công trình TMDV, văn phòng, khách sạn cao cấp Capital One tại Khu đô thị mới Kim Văn Kim Lũ, phường Định Công, Hà Nội. Diện tích đất 13.141 m², đang thực hiện triển khai thi công đầu tư xây dựng phần ngầm.
- Dự án khu nghỉ dưỡng Condotel Resort ven biển tại Tuy Hòa, Phú Yên có quy mô diện tích đất sử dụng 93.800,3 m², đã hoàn thành thủ tục pháp lý và đang thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.
- Dự án khu khách sạn Resort nghỉ dưỡng, nhà hàng thuộc khu du lịch sinh thái và bãi tắm Hạ Thanh, Tam Kỳ, Quảng Nam, quy mô diện tích 19.725 m² đang được triển khai các thủ tục pháp lý chuẩn bị cho các bước đầu tư xây dựng dự án.

Bên cạnh đó, VINACONEX đã triển khai thủ tục đầu tư một số dự án như Tòa nhà văn phòng cho thuê tại khu đô thị Trung Hoà - Nhân Chính, Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội; Khu đô thị Ngân Câu Quảng Nam (VINACONEX 25); nghiên cứu đầu tư một số dự án khu đô thị, khu công nghiệp tại Hà Nội, Quảng Ninh, Phú Thọ, Khánh Hòa, TP. Hồ Chí Minh.

- Công tác khai thác tài sản sau đầu tư tiếp tục được duy trì ổn định, hiệu quả. Hoạt động tái cấu trúc tài sản sau đầu tư được thực hiện hiệu quả, góp phần tạo nguồn vốn đầu tư vào các dự án tiếp theo.

5. Về hoạt động đầu tư tài chính

- Trong năm 2025, mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng từ khó khăn chung của kinh tế vĩ mô nhưng do đẩy mạnh công tác quản trị, nâng cao hiệu quả kiểm tra, giám sát nên phần lớn các công ty con đều kinh doanh có lãi. Các công ty có lợi nhuận lớn bao gồm: VINACONEX Invest, VINACONEX CM, VIWACO, NEDI2, Hệ thống giáo dục Lý Thái Tổ, Bách Thiên Lộc. Một số công ty thành viên đạt doanh thu trên một ngàn tỷ đồng bao gồm: VINACONEX CM, VINACONEX 25, VIWACO.
- Năm 2025 Tổng công ty đã thực hiện thành công việc thoái vốn tại một số công ty: VINACONEX 12, VINACONEX ITC. Kết quả này ngoài việc đem lại dòng tiền và nguồn lợi nhuận lớn cho Tổng công ty, còn giúp cải thiện tình hình tài chính, tạo nguồn vốn sẵn có để hiện thực các cơ hội đầu tư và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của các công ty thành viên tiếp tục được tăng cường phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động cho Công ty và mang lại lợi ích cho hệ thống VINACONEX.

6. Công tác tài chính, kế toán

Công tác tài chính kế toán, lập, kiểm toán và công bố các báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng và năm được thực hiện đầy đủ, tuân thủ các chuẩn mực kế toán, quy định của pháp luật về công bố thông tin đối với công ty niêm yết.

7. Các hoạt động khác

- Tổng công ty đã kiện toàn bộ phận kiểm soát nội bộ để tăng cường công tác kiểm soát, nâng cao hiệu quả và quản trị rủi ro.
- Công tác tổ chức, nhân sự, đối ngoại, pháp chế, truyền thông, văn phòng... tiếp tục đáp ứng tốt yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi cho cán bộ công nhân viên được duy trì ổn định.
- Hoạt động của các tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên của VINACONEX luôn được quan tâm và phát huy hiệu quả, góp phần xây dựng và củng cố văn hóa doanh nghiệp.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Năm 2026, trong bối cảnh xung đột địa chính trị tại Trung Đông tiếp tục diễn biến phức tạp, kéo theo biến động khó lường của giá xăng dầu và chi phí năng lượng toàn cầu, các doanh nghiệp xây lắp và kinh doanh bất động sản trong năm 2026 sẽ chịu tác động đa chiều, vừa có khó khăn, vừa xuất hiện một số cơ hội nhất định.

Thuận lợi:

- Trước hết, nền kinh tế vĩ mô được kỳ vọng duy trì ổn định. Hoạt động đầu tư công tiếp tục được Chính phủ đẩy mạnh, đặc biệt trong các dự án hạ tầng giao thông, đô thị và năng lượng, qua đó mở ra nhiều cơ hội việc làm cho các doanh nghiệp xây lắp.
- Khung pháp lý liên quan đến bất động sản ngày càng hoàn thiện (như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi) góp phần nâng cao tính minh bạch và niềm tin của thị trường. Nhu cầu nhà ở, đặc biệt tại các đô thị lớn và phân khúc nhà ở vừa túi tiền, vẫn duy trì ở mức cao, tạo nền tảng cho sự phục hồi của thị trường.
- Việc dịch chuyển chuỗi cung ứng và dòng vốn đầu tư quốc tế khỏi những khu vực bất ổn có thể giúp Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn, qua đó thúc đẩy nhu cầu phát triển khu công nghiệp, logistics và bất động sản công nghiệp.

Khó khăn:

- Đối với lĩnh vực xây lắp, biến động giá nguyên vật liệu, chi phí nhân công gia tăng và áp lực cạnh tranh về giá thầu sẽ làm suy giảm biên lợi nhuận. Ngoài ra, yêu cầu ngày càng cao về tiêu chuẩn kỹ thuật, môi trường và chuyển đổi số cũng đòi hỏi doanh nghiệp phải đầu tư thêm nguồn lực để thích ứng.
- Thị trường bất động sản phục hồi chưa đồng đều giữa các phân khúc, thanh khoản ở một số khu vực vẫn thấp, khiến việc triển khai và tiêu thụ dự án gặp nhiều thách thức.
- Bên cạnh việc phải đối mặt với áp lực về dòng tiền và chi phí tài chính trong bối cảnh việc kiểm soát tín dụng vào lĩnh vực bất động sản tuy có nới lỏng nhưng chưa hoàn toàn thông thoáng, Doanh nghiệp đang phải chịu áp lực kép từ việc biến động mạnh của giá xăng dầu, nhân công và các chi phí nguyên vật liệu đầu vào

Với mục tiêu duy trì ổn định trên cả 3 trụ cột phát triển, tiếp tục duy trì vị thế hàng đầu của VINACONEX trong ngành xây dựng, VINACONEX xây dựng kế hoạch SXKD năm 2026 tiếp tục có sự tăng trưởng so với năm 2025, cụ thể:



1. Các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	KH 2026	TH 2025	% KH 2026/TH 2025
1. Hợp nhất toàn Tổng công ty			
- Tổng doanh thu, thu nhập	15.423	19.868	77,6%
- Lợi nhuận sau thuế	1.037	3.865	26,8%
2. Công ty mẹ			
- Tổng doanh thu, thu nhập	10.740	15.169	70,8%
- Lợi nhuận sau thuế	1.018	3.453	29,5%
- Tỷ lệ cổ tức (%)	16%	16%	100%

2. Định hướng và giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2026

VINACONEX xác định năm 2026 là năm cần chủ động tái cấu trúc, nâng cao năng lực tài chính, quản trị rủi ro và lựa chọn chiến lược phát triển phù hợp nhằm tận dụng cơ hội từ quá trình phục hồi thị trường và giảm thiểu các tác động bất lợi, tập trung vào một số giải pháp sau:

- Thứ nhất, củng cố nền tảng tài chính và quản trị rủi ro.

Tập trung rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng an toàn, giảm phụ thuộc vào vốn vay ngắn hạn, tăng cường quản trị dòng tiền và kiểm soát chi phí chặt chẽ. Đồng thời, xây dựng các kịch bản ứng phó với biến động giá nguyên vật liệu, lãi suất và thị trường, nhằm hạn chế rủi ro trong quá trình triển khai dự án.

- Thứ hai, tập trung vào các lĩnh vực và phân khúc có tiềm năng.

Ưu tiên phát triển các dự án có tính thanh khoản tốt, đáp ứng nhu cầu thực như nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội, bất động sản khu công nghiệp và logistics. Trong lĩnh vực xây lắp, đẩy mạnh tham gia các dự án hạ tầng trọng điểm và các công trình có nguồn vốn ổn định, hạn chế dàn trải vào các dự án rủi ro cao.

- Thứ ba, nâng cao quản trị, năng lực thi công và tối ưu chi phí.

Tăng cường ứng dụng công nghệ trong thiết kế, thi công và quản lý dự án nhằm nâng cao năng suất, tiết kiệm chi phí và rút ngắn tiến độ. Đồng thời, chủ động xây dựng chuỗi cung ứng vật tư ổn định, thiết lập quan hệ lâu dài với các nhà cung cấp để giảm thiểu tác động của biến động giá. Tối ưu hóa quản trị và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực.

- Thứ tư, đẩy mạnh chuyển đổi số và cải tiến quản trị doanh nghiệp.

Ứng dụng các giải pháp số trong quản lý dự án xây lắp, tài chính, nhân sự nhằm nâng cao tính minh bạch và hiệu quả vận hành. Đây cũng là nền tảng giúp doanh nghiệp nâng cao năng lực cạnh tranh và thích ứng nhanh với thay đổi của thị trường.

- Thứ năm, phát huy giá trị thương hiệu và kinh nghiệm tích lũy.

Tận dụng uy tín, năng lực đã được khẳng định với bề dày 37 năm để mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tham gia các dự án quy mô lớn và nguồn tài chính phù hợp, đồng thời củng cố niềm tin của khách hàng và nhà đầu tư.

- Thứ sáu, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao.

Tăng cường đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và năng lực quản lý cho đội ngũ cán bộ, kỹ sư; đồng thời xây dựng cơ chế thu hút, giữ chân nhân tài, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của ngành xây dựng và bất động sản.

- Thứ bảy, hướng tới phát triển bền vững.

Chú trọng các tiêu chuẩn về môi trường, tiết kiệm năng lượng và phát triển xanh trong thiết kế, thi công và vận hành dự án. Đây không chỉ là xu hướng tất yếu mà còn giúp doanh nghiệp nâng cao giá trị thương hiệu và khả năng tiếp cận nguồn vốn trong dài hạn.

Với nền tảng kinh nghiệm phát triển hơn 37 năm, trải qua nhiều giai đoạn thăng trầm và phát triển vững mạnh, VINACONEX hoàn toàn tin tưởng có thể vượt qua giai đoạn khó khăn, nắm bắt cơ hội phục hồi của thị trường và tiếp tục khẳng định vị thế trong thời kỳ phát triển mới.

Ban Tổng Giám đốc xin trân trọng cảm ơn sự ủng hộ, đồng hành của quý vị cổ đông, nhà đầu tư, đối tác đã dành cho VINACONEX. Chúng tôi cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực, phấn đấu hoàn thành kế hoạch SXKD đã đề ra.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Đông