

TCT XÂY DỰNG HÀ NỘI
CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

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

Số: *A&L*/2025/HACCI-BCTN

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2025

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105782 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 8 ngày 16/08/2025.
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 VNĐ (*Tám mươi tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 80.000.000.000 VNĐ (*Tám mươi tỷ đồng*)
- Địa chỉ: 59 Quang Trung, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.3 9 426967 Số fax: 024.3 9 426956
- Website: haccl.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): HC1

Quá trình hình thành và phát triển:

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội tiền thân là Công ty Kiến trúc Hà Nội được thành lập năm 1958, năm 1960 được Bộ Xây dựng đổi tên thành Công ty Kiến trúc khu Nam Hà Nội. Năm 1977 đổi tên thành Công ty Xây dựng số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng, năm 1982 trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội.

Năm 2005, Công ty thực hiện tiến trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và chuyển thành Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội, Tổng công ty xây dựng Hà Nội nắm giữ 50,36% vốn điều lệ.

Ngày 27/12/2019, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã có thông báo số 1526/TB-SGDHN về việc chính thức đưa cổ phiếu Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vào giao dịch trên thị trường Upcom. Ngày giao dịch đầu tiên: 06/01/2020.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính: xây dựng và đầu tư bất động sản.
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Ninh Bình, Huế, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và các tỉnh thành trong cả nước.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: theo mô hình công ty cổ phần

- Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty (theo điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020): Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc.

- Các công ty con, công ty liên kết: đầu tư góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và PT đô thị Vạn Xuân để thực hiện Dự án “Khu dân cư đô thị Tân Thành” tại Hải Phòng.

4. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Bảo toàn, nâng cao giá trị nguồn vốn Nhà nước và các cổ đông, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
- Phát huy thế mạnh thi công xây lắp, năng lực tài chính, kinh nghiệm sẵn có, đảm bảo an toàn lao động.
- Nâng cao năng lực, áp dụng và đẩy nhanh công tác chuyển đổi số.
- Phát huy nội lực xây lắp, năng lực tài chính, kinh nghiệm thực hiện dự án để phát triển các dự án.
- Tạo công ăn việc làm ổn định, đảm bảo phúc lợi, nâng cao thu nhập để đảm bảo đời sống cho người lao động.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Hoàn thiện cơ chế quản lý, quy trình làm việc, tiêu chuẩn sản phẩm, đảm bảo đáp ứng tốt các yêu cầu của khách hàng, đáp ứng tốt các yêu cầu về tiến độ, chất lượng, an toàn, hiệu quả, thẩm mỹ tại các dự án mà Công ty tham gia, xây dựng hình ảnh của Công ty để xây dựng thương hiệu, nâng cao hiệu quả hoạt động, tập trung phát triển đạt thương hiệu top đầu, uy tín, năng lực hàng đầu trong ngành xây dựng, làm tăng giá trị cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	KH 2025	TH 2025	TH/KH
1	Giá trị SXKD	tỷ đồng	703,648	657,864	93,49%
2	Doanh thu (không kể VAT)	tỷ đồng	706,425	590,026	83,52%
3	Thu vốn	tỷ đồng	695,798	654,463	94,06%
4	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	16,483	16,636	100,93%
5	Lương bình quân	trđ/người/tháng	10,0	11,0	
6	Cổ tức dự kiến	%	8%	Dự kiến: 10%	

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành: gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán

trưởng Công ty.

Nguyễn Công Tuyên	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo Pháp luật (ngày bổ nhiệm: 01/10/2024) Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. Sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết 2.000 CP + 828.865 CP đại diện cho TCT Xây dựng Hà Nội - CTCP.
Cán Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (ngày bổ nhiệm lại: 06/08/2022). Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Thạc sỹ quản trị kinh doanh. Sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết: 13.661 CP.
Tổng Văn Định	Phó Tổng Giám đốc (ngày bổ nhiệm lại: 18/07/2021). Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế. Sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết: 31.054 CP.
Nguyễn Trường Giang	Phó Tổng Giám đốc (ngày bổ nhiệm: 02/08/2025). Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp. Sở hữu CP có quyền biểu quyết: không
Tô Ngọc Sơn	Kế toán trưởng (ngày bổ nhiệm lại 01/06/2023) Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết: không

- Những thay đổi trong Ban điều hành:

Ninh Văn Nam	Thôi là Phó Tổng Giám đốc kể từ ngày 02/08/2025 (theo nguyện vọng cá nhân). Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng. Sở hữu CP có quyền biểu quyết: 5.328 CP.
--------------	---

- Số lượng cán bộ, nhân viên (đóng bảo hiểm): 166 người.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Do tình hình khó khăn chung của thị trường, từ năm 2023 Công ty hạn chế đầu tư mới, chủ yếu là tập trung vào công tác quyết toán các dự án đã đầu tư từ những năm trước. Cụ thể:

- Dự án “Chung cư cao tầng N03 T5” thuộc Khu đoàn Ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm - Hà nội: Dự án đã được hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2018. Công ty đã cấp xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 196/196

căn hộ thuộc Dự án. Đã được HĐQT phê duyệt quyết toán đầu tư dự án hoàn thành. Hiện tại Công ty vẫn đang tiếp tục phối hợp với TCT Xây dựng Hà Nội - CTCT để hoàn thành thủ tục pháp lý công nhận Chủ đầu tư thứ phát và cấp Giấy chứng nhận cho phân diện tích dịch vụ thương mại của Dự án.

- Dự án “Nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại” tại 35 Lê Văn Lương, Thanh Xuân (trước đây là lô đất 2.6NO đường Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân), thành phố Hà Nội: Dự án đã được Công ty hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2017. Công ty đã cấp xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ 100% căn hộ và phân diện tích dịch vụ thương mại tại Dự án. Dự án đã được HĐQT phê duyệt quyết toán đầu tư dự án hoàn thành.

Hiện tại Công ty đang làm việc với BQT Tòa nhà và Thanh tra Chính phủ giải quyết tồn tại về diện tích sử dụng của các bên.

- Dự án Cao Xanh Hà Khánh B, phường Cao Xanh (trước đây là thành phố Hạ Long), tỉnh Quảng Ninh:
 - Trong năm 2025, Công ty thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng, lắp đặt một số hạng mục còn lại (Hệ thống chiếu sáng giao thông - G/đ 1, G/đ 2; Hệ thống cấp nước sạch - G/đ 2; Hệ thống Trạm biến áp) để bàn giao quản lý vận hành cho cơ quan ban ngành.

Các công việc đang tiếp tục thực hiện:

- Liên hệ, làm việc với các sở ngành của Tỉnh Quảng Ninh để được hướng dẫn công tác hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành.
- Thực hiện/ký Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất/cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng và giải quyết các công việc có liên quan.
- Tiếp tục phối hợp với UBND phường Cao Xanh và các Sở ngành tỉnh Quảng Ninh thực hiện giải trình kết luận số 2096/KL-TTCT của Thanh tra Chính Phủ.
- Chi phí quản lý và chi phí thực hiện năm 2025 là 1,875 tỷ đồng.
- Đầu tư, mua sắm máy móc, thiết bị thi công trong kỳ báo cáo: HĐQT đã phê duyệt phương án đầu tư 01 xe ô tô tải gắn cầu 13 tấn phục vụ sản xuất kinh doanh, Công ty đang thực hiện đầu tư.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

- Đầu tư góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và PT đô thị Vạn Xuân (Chủ đầu tư):
 - Giá trị vốn góp: 30,8 tỉ đồng. Các đối tác tham gia góp vốn hiện đang thực hiện điều chỉnh giảm giá trị góp vốn của Dự án.
 - Cuối năm 2023, UBND Thành phố Hải Phòng đã có thông báo thu hồi Dự án Khu đô thị Tân Thành, Hải Phòng của Công ty CPĐT và PT đô thị Vạn Xuân. Hiện tại, Công ty vẫn đang tiếp tục phối hợp với Chủ đầu tư, Luật sư cùng các đơn vị thành viên tham gia góp vốn làm việc với các Sở ban ngành, Thanh tra, UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư và đề nghị xác định chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản hình thành trên đất tại dự án, đánh giá lại tài sản đối với tài sản

gắn liền với đất, hoàn trả lại giá trị đã đầu tư hợp pháp khi UBND Thành phố Hải Phòng có quyết định thu hồi đất, thực hiện bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Chủ đầu tư và các cổ đông của dự án.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	% tăng giảm
	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh sau BB KTNN		
Tổng giá trị tài sản	1.076.689.633.635	1.083.223.161.901	1.074.264.182.349	99,17%
Doanh thu thuần	284.445.781.490	284.362.223.614	582.854.811.145	204,97%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	10.378.790.669	16.828.761.059	15.674.442.917	93,14%
Lợi nhuận khác	2.277.490.111	2.613.626.578	962.146.227	36,81%
Lợi nhuận trước thuế	12.656.280.780	19.442.387.637	16.636.589.144	85,57%
Lợi nhuận sau thuế	9.432.352.562	15.245.499.243	13.158.706.147	86,31%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ Benchmarks	Năm 2024 (số liệu điều chỉnh sau KTNN)	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,13	1,15	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,76	0,80	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,80	0,80	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	4,02	3,90	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,73	1,68	
+ Vòng quay tổng tài sản:	0,27	0,54	

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm 2024 (số liệu điều chỉnh sau KTNN)	Năm 2025	Ghi chú
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân			
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,02	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,07	0,06	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,01	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,06	0,03	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần:

- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 8.000.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: không

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông TCT Xây dựng Hà Nội - CTCP: 4.028.865 cổ phần, chiếm 50,36% vốn góp chủ sở hữu.
- Cổ đông lớn là tổ chức sở hữu: 1.894.735 cổ phần, chiếm 23,68%.
- Cổ đông khác: 2.076.400 cổ phần, chiếm: 25,96%.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có.

e) Các chứng khoán khác: không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:

6.1. Tác động lên môi trường: không có

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: thép, bê tông, cát, đá, xi măng, đất, gạch...

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: không.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: điện, xăng dầu.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ

tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không.

6.4. *Tiêu thụ nước*: (mức tiêu thụ của các hoạt động kinh doanh trong năm):

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: nước sạch do các nhà máy cung cấp.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng : không.

6.5. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường*:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

6.6. *Chính sách liên quan đến người lao động*

a) Số lượng lao động đóng bảo hiểm: 166 người.

Mức lương trung bình đối với người lao động: 11 trđ/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Công ty duy trì việc tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho người lao động.
- Công ty luôn ưu tiên phê duyệt/thực hiện các biện pháp thi công trước khi thi công công trình đúng quy định, nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách về Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, hưu trí tử tuất, ốm đau thai sản, TNLĐNN (nếu có), đảm bảo chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ theo quy định của Nhà nước. Ngoài ra còn tổ chức cho người lao động đi tham quan, nghỉ mát, thưởng nhân các dịp Lễ, Tết,... cho người lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động: thường xuyên thảo luận về kỹ thuật ngay tại công trình trong quá trình triển khai thi công, tổ chức đào tạo nội bộ về chuyên môn, về an toàn lao động, vệ sinh môi trường cho CBCNV Công ty.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, mỗi cán bộ công nhân của Công ty đều đã hết sức nỗ lực thực hiện công việc, đảm bảo tiến độ, chất lượng, an toàn, hiệu quả, chủ động đấu thầu, tiếp thị, tìm kiếm công ăn việc làm.

Trong điều kiện chung của ngành xây dựng Việt nam, hoạt động SXKD của Công ty còn gặp nhiều khó khăn, phản ánh qua kết quả các chỉ tiêu Giá trị SXKD, Doanh thu và Thu vốn đều chưa đạt kế hoạch năm 2025 mà ĐHCĐ thường niên Công ty năm 2025 thông qua, tuy nhiên Công ty vẫn đảm bảo được chỉ tiêu Lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch đề ra.

2. Tình hình tài chính:



a) Tình hình tài sản:

Công ty luôn cố gắng nâng cao hiệu quả khai thác tài sản bất động sản đầu tư; nghiệm thu - bàn giao sản phẩm sớm; chuyển từ tài sản là nguyên vật liệu đầu vào thành doanh thu, thu vốn; quyết liệt thu vốn,... nhằm nâng cao hiệu quả tài chính cho Công ty.

b) Tình hình nợ phải trả:

Từ các hoạt động nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý tài sản như trên, Công ty đã cải thiện các chỉ số nợ như sau:

+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	2025: 0,80	2024: 0,80
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2025: 3,90	2024: 4,02

- Nợ phải trả quá hạn: Công ty vẫn liên tục đôn đốc, đồng thời sử dụng thêm các giải pháp để thu hồi công nợ (mời đơn vị tư vấn luật,...).

- Ảnh hưởng chênh lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty: không bị ảnh hưởng do Công ty không giao dịch ngoại tệ.

- Ảnh hưởng chênh lệch lãi vay: Năm 2025 không ảnh hưởng bởi Nghị định 132 về giao dịch liên kết.

3. *Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:* Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị Doanh nghiệp, các Quy chế nội bộ được Công ty ban hành và điều chỉnh bổ sung phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:*

- Hoạt động của Công ty phù hợp với mô hình của Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Doanh nghiệp đã ban hành.
- Vốn chủ sở hữu được bảo toàn, đảm bảo lợi ích của các cổ đông.
- HĐQT với những chỉ đạo sát sao, luôn song hành cùng Ban Điều hành trong mọi hoạt động của Công ty: đã tổ chức triển khai thực hiện và chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tốt Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

Năm 2025 vẫn là một năm khó khăn với thị trường bất động sản, việc cạnh tranh đấu thầu xây dựng đã ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động xây dựng - ngành nghề hoạt động chính của Công ty. Trong năm, dù lũy kế sản lượng chưa cao, Công ty vẫn phải từ chối thực hiện những hợp đồng lớn có độ rủi ro cao (do Chủ đầu tư không đảm bảo về vốn), tuy nhiên, công tác thị trường đã kịp thời bổ sung phần sản lượng thiếu hụt này.

- Công ty đã đảm bảo đời sống CBCNV: tạo công ăn việc làm ổn định, thu nhập cho người lao động tăng.
- Áp dụng các giải pháp và đã giải quyết được một phần các tồn tại của Công ty trong thời gian trước.
- Đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 cho các cổ đông với mức chi trả 10%

vốn điều lệ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty:

HĐQT đánh giá cao về hoạt động của Ban điều hành trong năm 2025, đặc biệt là kết quả lợi nhuận, trong công tác thu vốn, các chỉ tiêu Sản lượng, Doanh thu cũng chưa hoàn thành kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua, nhưng là cả sự nỗ lực cố gắng của Ban điều hành, các Phòng/Ban và các cán bộ công nhân viên trong giai đoạn này.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

- Ông Vũ Tùng Dương: Chủ tịch HĐQT, sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 53.799 cổ phần + 1.600.000 CP đại diện cho Tổng Công ty xây dựng Hà Nội- CTCP (tương đương 20% vốn điều lệ tại Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội).
- Ông Nguyễn Đức Toàn: Phó Chủ tịch HĐQT, sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 1.600.000 cổ phần đại diện cho Tổng Công ty xây dựng Hà Nội- CTCP (tương đương 20% vốn điều lệ tại Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội).
- Ông Nguyễn Công Tuyên: Thành viên HĐQT, sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết 2.000 cổ phần + 828.865 cổ phần đại diện cho Tổng Công ty xây dựng Hà Nội- CTCP (tương đương 10,36% vốn điều lệ tại Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội).
- Ông Ngô Trọng Thủy: Phó Chủ tịch HĐQT, đại diện cho nhóm cổ đông Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội kể từ ngày 23/06/2025.
- Bà Nguyễn Thị Nguyệt: Thành viên HĐQT, đại diện cho nhóm cổ đông Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội.
- Ông Trần Anh Tuấn: Thôi là TV Hội đồng quản trị kể từ ngày 23/06/2025.

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện nghiêm túc theo Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị đã được ban hành. Trong năm 2025 HĐQT đã tiến hành 10 phiên họp và 11 lần lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản, nội dung các cuộc họp đều đáp ứng các yêu cầu của sản xuất và đầu tư, kinh doanh dự án.
- Chủ động nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để đưa ra các quyết sách phù hợp thời điểm sản xuất kinh doanh.
- Chủ động tăng cường, phối hợp Ban điều hành giải quyết tồn tại trong quá trình sản xuất.

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

- Bà Đỗ Thị Tuyết - Trưởng BKS. Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 2.000 CP.
- Bà Trần Thị Lan Nhung - TV BKS. Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không.
- Bà Trần Thị Thu Hương - TV BKS kể từ ngày 23/06/2025. Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không.
- Bà Trần Thị Hà: thôi là TV BKS kể từ ngày 23/06/2025 (sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: không).

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: Theo quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Năm 2025 Ban kiểm soát đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ theo quy định.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý được thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và công bố chi tiết tại kỳ ĐHĐCĐ.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: không.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

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 CP Xây dựng số 1 Hà nội 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: Lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 36 của Báo cáo tài chính, trong đó mô tả Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 và Văn bản số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 của Thanh tra Chính phủ về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001-2010) tại Dự án Cao Xanh Hà Khánh B do Công ty làm chủ đầu tư và Thuyết minh số 39 của Báo cáo tài chính, trong đó mô tả việc Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính năm 2024 theo kết luận tại Thông báo Kiểm toán Nhà nước số 433/TB-KTNN ngày 17/10/2025 của Kiểm toán Nhà nước.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2025: đính kèm theo.

Nơi nhận:

- Sở GD&ĐT Hà nội
- Lưu: HĐQT, P.TCLĐHC.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA
CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Công Tuyên 10

**HANOI CONSTRUCTION
CORPORATION
HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK
COMPANY NO.1**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: *A.8.1./2025/HACC1-BCTN*

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Hanoi, 30/03/2026

ANNUAL REPORT IN 2025

I. General information

1. Overview information

- Transaction Name: **HANOI CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1**
- Business registration certificate No. 0100105782 issued by the Business Registration Department and Corporate Finance - Hanoi Department of Finance, amended for the 8th time on 16/08/2025.
- Charter capital: 80.000.000.000 VNĐ (Eighty billion Vietnamese dong)
- Owner's equity: 80.000.000.000 VNĐ (Eighty billion Vietnamese dong)
- Address: No. 59 Quang Trung, Hai Ba Trung Ward, Hanoi City, Vietnam
- Phone No.: 024.3 9 426967 Fax No.: 024.3 9 426956
- Website: hacc1.com.vn
- Stock code (if any): HC1

History and Development:

- History and Development:

Hanoi Construction Joint Stock Company No. 1, formerly known as Hanoi Architecture Company, was established in 1958. In 1960, it was renamed South Hanoi Architecture Company by the Ministry of Construction. In 1977, the company was renamed Construction Company No. 1 under the Ministry of Construction, and in 1982, it became a subsidiary of Hanoi Construction Corporation.

In 2005, the Company underwent the state-owned enterprise privatization process and was transformed into Hanoi Construction Joint Stock Company No. 1, Hanoi Construction Corporation holding 50.36% of the charter capital.

On 27/12/2019, the Hanoi Stock Exchange issued Notice No. 1526/TB-SGDHN regarding the official listing of shares of Hanoi Construction Company No. 1 on the Upcom market. First trading day: 06/01/2020.

2. Business sectors and Geographical Areas:

- Main business activities: Construction and real estate investment.
- Operating locations: Hanoi, Hai Phong, Quang Ninh, Ninh Binh, Hue, Ho Chi Minh City, Dong Nai, and other provinces and nationwide.

3. Governance model, organization and management systems.

- Governance model: according to the joint-stock company model
- The company's management structure (pursuant to point a, clause 1, Article 137 of the 2020 Enterprise Law): General Meeting of Shareholders, Board of Directors, Supervisory Board, and General Director.
- Subsidiaries and affiliated companies: invested capital in Van Xuan Urban Investment and Development Joint Stock Company to implement "Tan Thanh Urban Residential Area" project in Hai Phong.

4. Development orientation:

- The Company's key objectives:
 - Preserve and enhance the value of state capital and shareholders' assets, and fulfill all financial obligations to the State.
 - Promote strengths in construction and installation, financial capacity, and existing experience, ensuring occupational safety.
 - Enhance capacity, implement and accelerate digital transformation
 - Leverage internal construction strengths, financial capacity, and project execution experience to develop new projects.
 - Create stable jobs, ensure employee welfare, and increase income to improve the living standards of laborers.
- Medium and long-term development strategy: To improve management mechanisms, work processes, and product standards, ensuring that customer requirements are met effectively, and that projects in which the Company participates meet requirements regarding progress, quality, safety, efficiency, and aesthetics; to build the Company's image to establish a brand; to enhance operational efficiency; and to focus on developing a top-tier brand with leading reputation and capabilities in the construction industry, thereby increasing the Company's share value in the market.

II. Operating performance during the year

1. Business and production performance

No	Key targets	Unit	2025 plan	2025 Executed	Executed/ Plan
1	Total production value	<i>billion Vietnamese dong</i>	703,648	657,864	93.49%
2	Revenue (excluding VAT)	<i>billion Vietnamese dong</i>	706,425	590,026	83.52%
3	Receivables	<i>billion Vietnamese</i>	695,798	654,463	94.06%

No	Key targets	Unit	2025 plan	2025 Executed	Executed/ Plan
		<i>dong</i>			
4	Total net profit before tax	<i>billion Vietnamese dong</i>	16,483	16,636	100.93%
5	Average income	<i>million Vietnamese dong /person/month</i>	10,0	11,0	
6	Expected dividend	%	8%	Estimated: 10%	

2. Organization and personnel:

- List of Board of Management: including the General Director, Deputy General Directors, and Chief Accountant.

Nguyen Cong Tuyen General Director, Legal Representative (Date of appointment: 01/10/2024)

Professional qualifications: Civil Engineer.

Ownership of voting shares: 2,000 + 828,865 shares representing Hanoi Construction Corporation - JSC.

Can Van Tuan Deputy General Director (date of re-appointment: 06/08/2022).

Professional qualifications: Bachelor of Economics, Master of Business Administration (MBA)

Ownership of voting shares: 13,661 shares.

Tong Van Dinh Deputy General Director (Date of re-appointment: 18/07/2021).

Professional qualifications: Bachelor of Economics

Ownership of voting shares: 31,054 shares

Nguyen Truong Giang Deputy General Director (Date of appointment: 02/08/2025).

Professional qualifications: Civil and industrial construction engineer.

Ownership of voting shares: None

To Ngoc Son Chief Accountant (date of re-appointment date: 01/06/2023)

Professional qualifications: Bachelor of Economics

Ownership of voting shares: None

- Changes in the Board of Directors:

Ninh Van Nam Resigned from the position of Deputy General Director Effective from 02/08/2025 (at personal request).
Professional qualifications: Civil Engineer.
Ownership of voting shares: 5,328 shares.

- Number of employees (insured): 166 people.

3. *Investment and project implementation status*

a) Major investments:

Due to the general market difficulties, since 2023, the Company has restricted new investments, focusing primarily on the final settlement of projects invested in previous years. Specifically:

- “N03 T5 High-Rise Apartment Building” project, located in the Diplomatic Quarter, Xuan Tao Ward, Bac Tu Liem District, Hanoi: The project was completed and handed over for use in 2018. The company has issued Certificates of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land for all 196/196 apartments. The Board of Directors has approved the final investment settlement of the completed project. Currently, the company is continuing to coordinate with Hanoi Construction Corporation – JSC to complete the legal procedures for recognizing the secondary investor and issuing Certificates for the commercial service area of the project.
- “Commercial and Service Housing” project at 35 Le Van Luong, Thanh Xuan (formerly plot 2.6NO, Le Van Luong Road, Thanh Xuan District), Hanoi: The project was completed and handed over for use by the Company in 2017. The Company has issued Certificates of Land Use Rights, Ownership of Houses and Other Assets Attached to Land for 100% of the apartments and the commercial service area. The Board of Directors has approved the final investment settlement of the completed project.

Currently, the Company is working with the Building Management Board and the Government Inspectorate to resolve outstanding issues regarding the usable area of the parties.

- Cao Xanh Ha Khanh B Project, Cao Xanh Ward (formerly Ha Long City), Quang Ninh Province
 - In 2025, the Company has carried out repairs, maintenance, and installation of the remaining items (Traffic Lighting System – Phase 1 and Phase 2; Clean Water Supply System – Phase 2; and the Transformer Station System) for handover to the relevant authorities for operational management

Work is ongoing:

- Coordinate and work with relevant departments of Quang Ninh Province

to obtain guidance on the documentation for the final settlement of completed projects.

- Execute/sign land use right transfer contracts/issue ownership certificates to customers and handle related matters.
- Continue to coordinate with the People's Committee of Cao Xanh ward and relevant departments of Quang Ninh province to implement the explanation regarding Conclusion No. 2096/KL-TTTP of the Government Inspectorate.
- Management and implementation costs for 2025 are 1,875 billion VND.
- Investment and procurement of construction machinery and equipment during the reporting period: The Board of Directors has approved the investment plan for one 13-ton truck-mounted crane to serve production and business activities. The company is currently implementing the procurement.

b) Subsidiaries and affiliated companies:

- Capital contribution to Van Xuan Urban Development and Investment JSC (Project Investor)
 - Capital contribution value: VND 30,8 billion. The contributing partners are currently adjusting to reduce their capital contribution values.
 - At the end of 2023, the People's Committee of Hai Phong City announced the revocation of the Tan Thanh Urban Area Project in Hai Phong from Van Xuan Urban Development and Investment Joint Stock Company. Currently, the company is continuing to cooperate with the investor, lawyers, and contributing members to work with relevant departments, inspectorates, and the People's Committee of Hai Phong City regarding the termination of the investment project and to request the determination of the legal owner of the assets formed on the land at the project, a reassessment of the assets attached to the land, and the reimbursement of the legally invested value when the People's Committee of Hai Phong City issues a decision to revoke the land, thereby protecting the lawful rights of the investor and shareholders of the project.

4. Financial status

a) Financial status

Target	2024		2025	Percentage increase/decrease
	Before adjustment	Adjustments after the State Audit report		
Total asset value	1,076,689,633,635	1,083,223,161,901	1,074,264,182,349	99.17%
Net revenue	284,445,781,490	284,362,223,614	582,854,811,145	204.97%
Profit from Operating	10,378,790,669	16,828,761,059	15,674,442,917	93.14%

Target	2024		2025	Percentage increase/decrease
	Before adjustment	Adjustments after the State Audit report		
activites				
Other profits	2,277,490,111	2,613,626,578	962,146,227	36.81%
Net Profit before tax	12,656,280,780	19,442,387,637	16,636,589,144	85.57%
Net Profit after tax	9,432,352,562	15,245,499,243	13,158,706,147	86.31%

b) Key financial targets:

Target	2024 (Adjusted figures after State Audit)	2025	Note
<i>1. Solvency ratios:</i>			
+ Short-term liquidity ratio Current assets/Current liabilities	1.13	1.15	
+ Quick ratio: <u>Current assets - Inventory</u> Current liabilities	0.76	0.80	
<i>2. Capital structure:</i>			
+ Debt ratio/Total Assets	0.80	0.80	
+ Debt ratio/Owner's equity	4.02	3.90	
<i>3. Operating capacity:</i>			
+ Inventory turnover Cost of goods sold/Average inventory	0.73	1.68	
+ Total assets: Net revenue/Average total assets	0.27	0.54	
<i>4. Profitability ratios</i>			
+ Net Profit after tax ratio/Net Revenue	0.05	0.02	
+ Net profit after tax ratio/Owner's equity	0.07	0.06	
+ Net profit after tax ratio /Total Assets	0.01	0.01	
+ Operating profit ratio/Net Revenue	0.06	0.03	

5. Shareholder structure, changes in owner's equity.

a) Shares:

- Number of outstanding shares: 8,000,000 shares
- Number of restricted shares: None

b) Shareholder structure:

- Shareholders of Hanoi Construction Corporation - JSC: 4,028,865 shares, representing 50.36% of owner's equity.
- Major shareholder is an organization owning: 1,894,735 shares, representing 23.68%.
- Other shareholders: 2,076,400 shares, representing 25.96%.

c) Changes in owners' equity: None

d) Treasury share transactions: None

e) Other securities: None

6. *Environmental and social impact report.*

6.1. *Environmental impact: none*

6.2. *Materials management:*

a) The total amount of raw materials used to produce and package the organization's main products and services during the year includes: steel, concrete, sand, stone, cement, soil, and bricks....

b) Report the percentage of recycled materials used in the production of the organization's core products and services: None

6.3. *Energy consumption:*

a) Direct and indirect energy consumption: electricity, gasoline.

b) Energy saved through energy efficiency initiatives: None

c) Reports on energy saving initiatives (providing energy-saving products and services or using renewable energy); reports on the results of these initiatives: None

6.4. *Water consumption:* (consumption level of business activities during the year):

a) Water supply and usage: clean water supplied by water treatment plants.

b) Percentage and total volume of water recycled and reused: none

6.5. *Comply with environmental protection laws:*

a) Number of times penalized for violations of environmental laws and regulations: none

b) Total amount of fines for violations of environmental laws and regulations: none

6.6. *Policies related to employees*

a) Number of employees with social insurance coverage: 166 people

Average salary for employee: 11 million VND/person/month

b) Labor policies aim to ensure the health, safety, and well-being of employees.

- The Company maintains annual health check-ups for all employees.
- The company always prioritizes approving/implementing construction methods before implementing construction work in accordance with regulations, in order to ensure the safety of workers.
- Fully implement all policies and regulations regarding social insurance, health insurance, retirement and death benefits, sick leave and maternity leave, and occupational accident insurance (if any), ensuring leave and holidays as prescribed by the State. In addition, organize trips and vacations for employees, and provide bonuses during holidays and Tet (Lunar New Year).

c) Employee training activities: Regularly discussing technical issues on-site during construction, organizing internal training on professional skills, occupational safety, and environmental hygiene for company employees.

III. Report and Assessment of the Executive Board

1. Assessment of Business and Production Performance result

In 2025, every employee of the Company made every effort to perform their work, ensuring progress, quality, safety, and efficiency, proactively bidding, marketing, and seeking new projects.

In the general conditions of the Vietnamese construction industry, the Company's production and business activities still face many difficulties, reflected in the fact that the results of the Production and Business Value, Revenue, and Capital Collection indicators have not yet met the 2025 plan approved by the Company's Annual General Meeting of Shareholders. However, the Company still ensured that the Pre-tax Profit target exceeded the set plan.

2. Financial status:

a) Asset situation:

The Company consistently strives to improve the exploitation efficiency of investment real estate assets; ensure early acceptance and handover of products; convert assets from raw materials into revenue and capital recovery; and resolutely accelerate capital collection... in order to enhance the Company's financial efficiency

b) Liability situation:

Through the aforementioned activities to enhance asset management efficiency, the Company has improved its debt ratios as follows:

+ Debt ratio/Total Assets	2025: 0.80	2024: 0.80
+ Debt ratio/Owner's equity	2025: 3.90	2024: 4.02

- Overdue debts: The company continues to follow up on payments and employs additional solutions to recover outstanding debts (including hiring legal consultants, etc.).

- The impact of exchange rate differences on the company's business performance:

no impact because the company does not trade in foreign currency.

- Impact of interest expense differentials: In 2025, there was no impact from Decree 132 regarding related party transactions.

3. *Improvements in organizational structure, policies, and management*: The charter of organization and operation, the internal regulations on corporate governance, and other internal regulations issued and amended by the Company to suit the Company's production and business activities.

IV. Board of Directors' Assessment of Company Operations

1. Board of Directors' Assessment of Company Operations.

- Company operations are conducted in accordance with the Charter of Organization and Operation, as well as the Internal Regulations on Corporate Governance
- Owner's equity is preserved, ensuring the interests of all shareholders
- The Board of Directors provided close guidance and closely collaborated with the Management Board in all Company activities: successfully implementing and directing the Management Board to effectively execute the Resolutions of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.
- 2025 remained a difficult year for the real estate market, and competition in construction bidding greatly affected the Company's core construction activities. During the year, although accumulated output was not high, the Company had to decline large high-risk contracts (due to investors not guaranteeing capital); however, market development efforts promptly compensated for this shortfall.
- The Company ensured employee welfare: stable employment was maintained and employee income increased.
- Solutions were implemented, resolving part of the Company's previous issues.
- Dividends for 2024 were paid to shareholders at 10% of charter capital in accordance with the resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

2. Evaluation by the Board of Directors on the performance of the Executive Board

- Board of Directors highly appreciates the Executive Board's performance in 2025. Although the output, revenue have, capital recovery have not yet met the plans approved by the General Meeting of Shareholders (GMS), However, the profit target exceeded the plan, these results the great efforts and dedication of the Executive Board, Departments, and all employees during this period.

V. Corporate governance

1. Board of Directors

a) Members and structure of the Board of Directors

- Vu Tung Duong: The Chairman of the Board of Directors owns 53,799 voting shares + 1,600,000 shares on behalf of Hanoi



- Construction Corporation – JSC (equivalent to 20% of the charter capital at Hanoi Construction Joint Stock Company No. 1).
- Nguyen Duc Toan: The Vice Chairman of the Board of Directors owns 1,600,000 voting shares on behalf of Hanoi Construction Corporation – JSC (equivalent to 20% of the charter capital at Hanoi Construction Company Joint Stock Company No. 1).
 - Nguyen Cong Tuyen: Member of the Board of Directors owns 2,000 voting shares + 828,865 shares on behalf of Hanoi Construction Corporation - JSC (equivalent to 10.36% of the charter capital at Hanoi Construction Joint Stock Company No. 1).
 - Ngo Trong Thuy: Vice Chairman of the Board of Directors, on behalf of the shareholder group of Hanoi Construction Joint Stock Company No.1 effective from 23/06/2025.
 - Nguyen Thi Nguyet: Member of the Board of Directors, on behalf of the shareholder group of Hanoi Construction Joint Stock Company No. 1.
 - Tran Anh Tuan: Resigned as a Member of the Board of Directors, effective from 23/06/2025

b) Activities of the Board of Directors:

- Strictly adhering to the issued Board of Directors' operating regulations. In 2025, the Board of Directors held 10 meetings and conducted 11 written voting sessions; the content of these meetings met the requirements of production, investment, and project business.
- Proactively monitoring the Company's business and production status to make timely and appropriate decisions for operations
- Proactively strengthen the Executive Board to address existing issues in production.

2. *Supervisory Board:*

a) Members and structure of the Supervisory Board:

- Ms.Do Thi Tuyet - Head of the Supervisory Board. Ownership of voting shares: 2,000 shares.
- Ms.Tran Thi Lan Nhung - Member of the Supervisory Board. Ownership of Voting shares: None
- Ms. Tran Thi Thu Huong - Member of the Supervisory Board, effective from 23/06/2025. Ownership of voting shares: None
- Ms. Tran Thi Ha: Ceased to be a Member of the Supervisory Board, effective from 23/06/2025 (Ownership of Voting shares: None).

b) In accordance with the operation regulations of the Supervisory Board, in 2025 the Supervisory Board successfully performed its functions and duties as prescribed.

3. *Transactions, remuneration, and benefits of the Board of Directors, the Management Board, and the Supervisory Board.*

a) Salaries, bonuses, remuneration, other benefits, and expenses for each member of the Board of Directors, Supervisory Board, General Director, and management staff are implemented according to the resolutions of the General Meeting of Shareholders and announced in detail at the General Meeting of Shareholders.

b) Insider stock transactions: none.

c) Contracts or transactions with insiders: none.

VI. Financial statements

1. *Audit opinion:*

The financial statements fairly and fairly reflect, in all material respects, the financial position of Hanoi Construction Company No. 1 as of December 31, 2025, as well as the results of business operations and cash flow for the fiscal year ended on the same date, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations regarding the presentation of financial statements.

Emphasized matters: Readers of financial statements should refer to Note 36 of the Financial Statements, which describes the Conclusion of Inspection No. 2096/KL-TTCP dated September 5, 2014 and Document No. 3034/TB-TTCP dated October 23, 2015 of the Government Inspectorate on the management of investment and construction by the People's Committee of Quang Ninh province (period 2001-2010) at the Cao Xanh Ha Khanh B Project, for which the Company is the investor, and Note No. 39 of the Financial Statements, which describes the Company's retrospective adjustment of the 2024 Financial Statement data according to the conclusions in State Audit Notice No. 433/TB-KTNN dated October 17, 2025 of the State Audit Office.

2. *Audited financial statements for 2025: attached*

Recipients:

- Hanoi Stock Exchange
- Filed: Board of Directors, Administration Department

LEGAL REPRESENTATIVE OF HANOI
CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Công Tuyên