

Số: 270 /HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 05 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp của Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội được ĐHCĐ TN năm 2021 thông qua.
- Căn cứ Nghị quyết số 75/NQ-HĐQT ngày 05/02/2026, Nghị quyết điều chỉnh số 106/NQ-HĐQT ngày 27/02/2026 của HĐQT Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội về việc thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty CP Xây dựng số 1 Hà Nội thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán (có báo cáo kiểm toán kèm theo).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Nơi nhận:

- Như trên.
- BKS.
- Lưu: HĐQT, P.TCLĐHC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



VŨ TÙNG DƯƠNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



100
CỔ
CỔ
Y
1H
PH



Số: 230326.012/BCTC.KT7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 21 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

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 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 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 báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 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- TTCP 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 tháng 10 năm 2025 của Kiểm toán Nhà nước.



Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1
Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Đức Trọng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4062-2024-002-1

SIAM
*
M.S.D.N.
*
T.H.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

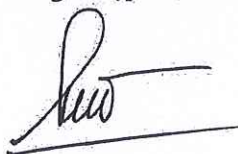
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	01/01/2025 (Đã điều chỉnh)	
			31/12/2025 VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		982.140.048.248	983.126.047.652
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	72.940.128.111	68.381.594.512
111	1. Tiền		59.957.883.111	55.399.349.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.982.245.000	12.982.245.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		603.245.785.878	584.626.311.268
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	453.488.761.201	465.583.234.982
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	81.215.207.250	39.943.365.759
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	154.512.092.502	146.602.290.051
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(85.970.275.075)	(67.502.579.524)
140	III. Hàng tồn kho	09	299.177.113.778	320.310.391.720
141	1. Hàng tồn kho		299.177.113.778	320.310.391.720
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6.777.020.481	9.807.750.152
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.193.314.163	1.811.199.329
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		5.507.369.359	174.728
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	76.336.959	7.996.376.095
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		92.124.134.101	100.097.114.249
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.092.315.669	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	1.092.315.669	-
220	II. Tài sản cố định		833.343.886	1.258.890.426
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	833.343.886	1.258.890.426
222	- Nguyên giá		47.207.454.508	48.353.992.851
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.374.110.622)	(47.095.102.425)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		189.000.000	189.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(189.000.000)	(189.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	65.838.114.124	69.676.703.765
231	- Nguyên giá		137.163.894.987	136.686.291.733
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(71.325.780.863)	(67.009.587.968)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	24.144.228.502	28.774.941.986
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.800.000.000	30.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.655.771.498)	(2.025.058.014)
260	V. Tài sản dài hạn khác		216.131.920	386.578.072
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	216.131.920	386.578.072
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.074.264.182.349</u>	<u>1.083.223.161.901</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		854.921.494.696	867.595.945.139
310	I. Nợ ngắn hạn		854.921.494.696	867.595.945.139
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	425.232.431.796	467.065.011.519
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	179.878.899.937	154.749.676.496
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.359.107.175	4.526.603.911
314	4. Phải trả người lao động		6.692.368.653	6.327.462.454
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	19.974.194.588	18.656.182.350
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	81.835.414.464	85.357.113.632
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	83.662.764.460	52.783.590.750
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	43.818.551.384	69.960.428.466
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	7.064.908.115	5.314.035.810
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.402.854.124	2.855.839.751
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		219.342.687.653	215.627.216.762
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	219.342.687.653	215.627.216.762
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		36.751.678.000	36.751.678.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		59.681.559.128	58.738.323.872
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.909.450.525	40.137.214.890
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		29.750.744.378	24.891.715.647
421b	LNST chưa phân phối năm nay		13.158.706.147	15.245.499.243
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.074.264.182.349	1.083.223.161.901

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Công Tuyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	
			Năm 2025 VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	582.854.811.145	284.362.223.614
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		582.854.811.145	284.362.223.614
11	4. Giá vốn hàng bán	25	520.231.064.194	243.852.225.795
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.623.746.951	40.509.997.819
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	4.828.181.495	843.959.817
22	7. Chi phí tài chính	27	7.393.789.013	5.910.901.700
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.763.075.529	5.910.901.700
25	8. Chi phí bán hàng	28	963.219.828	
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	43.420.476.688	18.614.294.877
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.674.442.917	16.828.761.059
31	11. Thu nhập khác	30	2.343.037.805	2.869.190.607
32	12. Chi phí khác	31	1.380.891.578	255.564.029
40	13. Lợi nhuận khác		962.146.227	2.613.626.578
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.636.589.144	19.442.387.637
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.477.882.997	4.196.888.394
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>13.158.706.147</u>	<u>15.245.499.243</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	<u>1.645</u>	<u>1.906</u>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc




Nguyễn Công Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2024	
		Năm 2025 VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	16.636.589.144	19.442.387.637
	2. Điều chỉnh cho các khoản	33.657.310.954	17.672.901.054
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.832.421.253	13.603.673.032
03	- Các khoản dự phòng	30.889.995.667	(997.713.861)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(4.828.181.495)	(843.959.817)
06	- Chi phí lãi vay	2.763.075.529	5.910.901.700
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	50.293.900.098	37.115.288.691
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(41.807.355.652)	(91.508.967.580)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	21.133.277.942	26.117.770.455
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	12.389.360.907	93.328.481.538
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	788.331.318	4.080.920.264
14	- Tiền lãi vay đã trả	(2.790.915.170)	(5.995.261.437)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4.567.887.594)	(1.589.626.241)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(896.220.883)	(2.818.817.320)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	34.542.490.966	58.729.788.370
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(568.285.072)	(15.820.772.790)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(7.107.779.832)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	9.907.917.328
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	4.828.181.495	843.959.817
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	4.259.896.423	(12.176.675.477)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay	95.804.598.729	167.020.531.199
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(121.946.475.811)	(210.249.085.630)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(8.101.976.708)	(7.907.247.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(34.243.853.790)	(51.135.802.131)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
		VND	(Đã điều chỉnh) VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.558.533.599	(4.582.689.238)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		68.381.594.512	72.964.283.750
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	72.940.128.111	68.381.594.512

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tuyên