

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)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 47
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105782 ngày 16/08/2025 (thay đổi lần thứ 8), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 59 Quang Trung, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội .

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Vũ Tùng Dương	Chủ tịch	
Ông: Nguyễn Đức Toàn	Phó chủ tịch	
Ông: Ngô Trọng Thùy	Phó chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)
Ông: Trần Anh Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)
Bà: Trần Thị Nguyệt	Thành viên	
Ông: Nguyễn Công Tuyên	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Công Tuyên	Tổng Giám đốc	
Ông: Cấn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Nguyễn Trường Giang	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 02 tháng 08 năm 2025)
Ông: Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 02 tháng 08 năm 2025)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Đỗ Thị Tuyết	Trưởng ban	
Bà: Trần Thị Lan Nhung	Thành viên	
Bà: Trần Thị Thu Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)
Bà: Trần Thị Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Nguyễn Công Tuyên - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu của Luật chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 về việc sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC và Thông tư số 68/2024/TT-BTC.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Công Tuyên
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2026

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.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

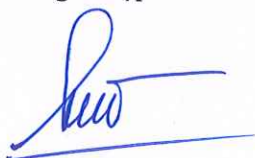
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		982.140.048.248	983.126.047.652
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	72.940.128.111	68.381.594.512
111	1. Tiền		59.957.883.111	55.399.349.512
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.982.245.000	12.982.245.000
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		1.074.264.182.349	1.083.223.161.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 (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 21 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tuyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			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		13.158.706.147	15.245.499.243
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.645	1.906

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Kim Cúc

Tô Ngọc Sơn

Nguyễn Công Tuyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 (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 số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
			VND	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105782 ngày 16/08/2025 (thay đổi lần thứ 8), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59 Quang Trung, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 80.000.000.000 VND; tương đương 8.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 164 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 153 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông (cầu, đường, sân bay, bến cảng), thủy lợi (đê, đập, kênh mương), bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, thương mại du lịch (lữ hành nội địa, quốc tế);
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển giao (BOT) các dự án giao thông, thủy điện;
- Xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, các công trình cấp thoát nước và trạm bơm;
- Lắp đặt và sửa chữa các thiết bị cơ điện nước công trình, thiết bị điện dân dụng, công nghiệp, điện máy, điện lạnh và gia nhiệt;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, các loại vật tư, xăng dầu, vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường thường theo thời gian thi công của các công trình/ dự án.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong năm 2025, doanh thu của Công ty tăng đáng kể so với năm 2024 chủ yếu do một số công trình xây lắp lớn đã hoàn thành và được nghiệm thu, quyết toán với chủ đầu tư như công trình Dream City Hưng Yên, Vinhomes Ocean Park 3-The Crown (Đại An Hưng Yên)... Đồng thời, trong năm Công ty đã thực hiện bàn giao và ghi nhận doanh thu đối với các căn hộ còn lại tại dự án Bất động sản Times - Tower, dẫn đến doanh thu bất động sản ghi nhận trong kỳ tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 102	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 103	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 106	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Gia công Cơ khí	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Ban Quản lý Các dự án Phát triển nhà	Thành phố Hà Nội	Quản lý dự án bất động sản

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

2.4. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Tài sản cố định dùng trong quản lý	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 30 năm
--------------------------	-------------

2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 6 tháng đến 03 năm.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí liên quan đến dự án bất động sản, công trình xây lắp... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác. Công ty ghi nhận khoản nhận tạm ứng thực hiện hợp đồng xây lắp, nhận đặt trước tiền mua Bất động sản, đã xuất hóa đơn thu theo tiến độ trên chỉ tiêu Doanh thu chưa thực hiện.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động xây lắp

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

Giá vốn hoạt động xây lắp

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo hình thức giao khoán; theo đó, Công ty kết chuyển giá vốn theo tỷ lệ giao khoán tương ứng theo từng hợp đồng giao khoán cụ thể, bao gồm cả chi phí lãi vay phát sinh tương ứng với từng công trình.

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	869.295.242	499.121.959
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.088.587.869	54.900.227.553
Các khoản tương đương tiền	12.982.245.000	12.982.245.000
	72.940.128.111	68.381.594.512

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 12.982.245.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 1,9%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền gửi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội đang được phong tỏa số tiền có giá trị 3.000.000.000 VND của Công ty để ký quỹ thực hiện bảo lãnh công trình Chung cư HH1-HH2 phường Thủy Nguyên.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	30.800.000.000	(6.655.771.498)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
	30.800.000.000	(6.655.771.498)	30.800.000.000	(2.025.058.014)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2025:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Hà Nội	22%	22%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	39.295.087.106	(980.808.694)	68.931.938.165	(980.808.694)
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	36.199.111.971	(980.808.694)	23.946.263.005	(980.808.694)
- Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam	3.076.652.412	-	7.820.547.411	-
- Công ty Cổ phần Dược phẩm thiết bị Y tế Hà Nội	19.322.723	-	193.227.231	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	-	-	36.971.900.518	-
Bên khác	414.193.674.095	(83.356.563.796)	396.651.296.817	(64.888.868.246)
- Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	157.794.032.414	(887.381.233)	153.745.040.984	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà mới	58.211.100.588	-	38.706.649.904	-
- Các khách hàng khác	198.188.541.093	(82.469.182.563)	204.199.605.929	(64.888.868.246)
	453.488.761.201	(84.337.372.490)	465.583.234.982	(65.869.676.940)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	81.215.207.250	-	39.943.365.759	-
- Công ty TNHH EQCons	3.081.853.533	-	3.354.926.734	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	4.095.992.775	-	5.736.943.402	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật công nghệ TANACO	14.396.178.831	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Việt Hồng	7.107.690.319	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Hưng Anh	6.299.900.639	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	46.233.591.153	-	30.851.495.623	-
	81.215.207.250	-	39.943.365.759	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025(Đã điều chỉnh)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ký cược, ký quỹ	-		18.490.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Phải thu Chủ nhiệm công trình và Giám đốc Chi nhánh liên quan thi công công trình và các khoản phải thu khác	153.739.592.502	(860.402.584)	145.811.300.051	(860.402.584)
	154.512.092.502	(1.632.902.584)	146.602.290.051	(1.632.902.584)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	1.092.315.669	-	-	-
	1.092.315.669	-	-	-

8. NỢ QUÁ HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Phải thu khách hàng	98.857.141.113	14.519.768.623	70.191.772.760	4.322.095.820
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	980.808.694	-	980.808.694	-
Công ty TNHH Tân Long	5.939.869.743	-	7.139.869.743	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	7.260.228.770	-	7.260.228.770	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	-
Các đối tượng khác	58.767.416.667	14.519.768.623	28.902.048.314	4.022.095.820
+ Phải thu khác	1.632.902.584	-	1.632.902.584	-
Công ty Cổ phần Tư vấn & ĐTCT Xây dựng Thăng Long	772.500.000	-	772.500.000	-
Hà Thanh Lâm	416.921.940	-	416.921.940	-
Nguyễn Sỹ Hành	443.480.644	-	443.480.644	-
	100.490.043.697	14.519.768.623	71.824.675.344	4.322.095.820

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025(Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	5.180.903.248	-	4.965.703.145	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	4.050.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	293.235.244.625	-	301.746.332.198	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	39.691.534.181	-	37.792.025.032	-
Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)	39.691.534.181	-	37.792.025.032	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	253.543.710.444	-	263.954.307.166	-
Dream City Hưng Yên - Thi công các tuyến đường còn lại	12.224.513.210	-	16.356.996.344	-
Dream City Hưng Yên - Khu thấp tầng	767.913.870	-	20.515.091.134	-
Cọc đại trà tường vây chung cư HH1-HH2 phường Thủy Nguyên	60.167.178.536	-	-	-
Thi công sân bay Long Thành gói thầu 5.10 thuộc hợp đồng 2331/2023	16.023.865.398	-	15.972.052.786	-
Nâng cấp mở rộng bệnh viện 30-4 Bộ Công An - TP HCM	9.517.288.161	-	23.745.990.759	-
Công trình khác	154.842.951.269	-	187.364.176.143	-
- Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
- Hàng hóa bất động sản	-	-	12.833.340.472	-
	299.177.113.778	-	320.310.391.720	-

(*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội;
 - Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;
 - Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích đất 70,1 ha;
 - Tổng mức đầu tư: 606 tỷ VND;
 - Thời gian thực hiện dự án: đến hết tháng 12/2010; điều chỉnh thời gian thực hiện đến hết quý 1 năm 2026;
 - Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2025: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, phần còn lại còn có vướng mắc, đang tiếp tục thi công các gói thầu về điện, đường, trường, trạm của dự án.
 - Số dư cuối kỳ là các chi phí xây lắp, thi công, nhân công của các hạng mục điện, đường, trường, trạm của dự án.
 (Xem thêm tại Thuyết minh số 36).

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.932.343.627	35.321.761.592	7.262.747.085	3.837.140.547	48.353.992.851
- Mua trong năm	-	-	90.681.818	-	90.681.818
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.237.220.161)	-	(1.237.220.161)
Số dư cuối năm	1.932.343.627	35.321.761.592	6.116.208.742	3.837.140.547	47.207.454.508
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.928.772.198	35.015.237.565	6.323.426.454	3.827.666.208	47.095.102.425
- Khấu hao trong năm	3.571.429	306.524.027	197.934.832	8.198.070	516.228.358
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.237.220.161)	-	(1.237.220.161)
Số dư cuối năm	1.932.343.627	35.321.761.592	5.284.141.125	3.835.864.278	46.374.110.622
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	3.571.429	306.524.027	939.320.631	9.474.339	1.258.890.426
Tại ngày cuối năm	-	-	832.067.617	1.276.269	833.343.886
- Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là				18.084.064.615	VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:				45.911.886.326	VND

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Hệ thống phần mềm kế toán. Tại ngày 31/12/2025, tài sản có Nguyên giá là 189.000.000 VND đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà, Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh)	136.686.291.733	136.686.291.733
- Tăng khác	477.603.254	477.603.254
Số dư cuối năm	137.163.894.987	137.163.894.987
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm (Đã điều chỉnh)	67.009.587.968	67.009.587.968
- Khấu hao trong năm	4.316.192.895	4.316.192.895
Số dư cuối năm	71.325.780.863	71.325.780.863
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm (Đã điều chỉnh)	203.695.879.701	69.676.703.765
Tại ngày cuối năm	65.838.114.124	65.838.114.124

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty gồm Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Khối tầng hầm thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower và Tầng hầm thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 - T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn. Trong đó:

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 20.906.804.353 VND. (Năm 2024 là 18.801.004.751 VND)
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành kiểm toán quyết toán đầu tư dự án và thực hiện quyết toán dự án toàn thành đối với dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower và dự án Chung cư cao tầng N03T5.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.193.314.163	1.811.199.329
	1.193.314.163	1.811.199.329
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	216.131.920	386.578.072
	216.131.920	386.578.072

14. VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	
Bên liên quan	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân (1)	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
Bên khác						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	44.191.758.318	44.191.758.318	89.724.588.637	116.507.004.755	17.409.342.200	17.409.342.200
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Sở Giao dịch (3)	-	-	3.176.322.690	-	3.176.322.690	3.176.322.690
+ Các khoản vay cán bộ nhân viên và bên khác (4)	7.110.670.148	7.110.670.148	2.903.687.402	5.439.471.056	4.574.886.494	4.574.886.494
	69.960.428.466	69.960.428.466	95.804.598.729	121.946.475.811	43.818.551.384	43.818.551.384

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
							VND	VND
Bên liên quan								
Công ty Cổ phần số HD	VND	0,0%	Bắt đầu từ ngày 09 tháng 05 năm 2011	đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn	Bổ sung vốn KD	Tín chấp	18.658.000.000	18.658.000.000
Đầu tư Phát triển 01/2011/VX							18.658.000.000	18.658.000.000
Đô thị Vạn Xuân 05 năm 2011								
Bên khác								
Ngân hàng TMCP số	VND	Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể			Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	(i)	25.160.551.384	51.302.428.466
Đầu tư và Phát triển Việt Nam - HĐTD ngày 02							17.409.342.200	44.191.758.318
Chi nhánh Hà Nội tháng 12 năm 2024								
Ngân hàng TMCP số	VND	Theo từng Giấy nhận nợ cụ thể;	Theo từng Giấy nhận nợ cụ thể nhưng không vượt quá 09 tháng;		Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh để thực hiện các công trình thi công xây lắp;	Tín chấp	3.176.322.690	-
Đông Nam Á - REF2435830399								
Chi nhánh Sở ngày 26 tháng 12 năm 2024								
Giao dịch								
Các khoản vay cán bộ nhân viên và bên khác	VND	0,0%	Thỏa thuận tại thời điểm đáo hạn cho từng hợp đồng vay;		Bổ sung vốn lưu động phục vụ xây dựng công trình;	Tín chấp	4.574.886.494	7.110.670.148
							43.818.551.384	69.960.428.466

(i) Tài sản đảm bảo bao gồm:

+ Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:

- + Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (Quyền sử dụng đất với thửa đất tại TTTM khu đô thị Cao Xanh Hà Khánh B - Hạ Long, Quảng Ninh) số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
- + Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/134616/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
- + Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBĐ ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
- + Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;

Các hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ và các văn bản khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	228.599.222	228.599.222	143.658.418	143.658.418
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	228.599.222	228.599.222	143.658.418	143.658.418
Bên khác	425.003.832.574	425.003.832.574	466.921.353.101	466.921.353.101
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	28.534.731.886	28.534.731.886	28.563.064.173	28.563.064.173
- Công ty TNHH Xây dựng Trần Gia	17.871.608.925	17.871.608.925	17.111.642.472	17.111.642.472
- Công ty Cổ phần VGHAU	32.403.487.361	32.403.487.361	20.364.933.606	20.364.933.606
- Đối tượng khác	346.194.004.402	346.194.004.402	400.881.712.850	400.881.712.850
	425.232.431.796	425.232.431.796	467.065.011.519	467.065.011.519

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	12.766.176.963	47.997.130.633
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	12.766.176.963	47.997.130.633
Bên khác	167.112.722.974	106.752.545.863
- Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	13.316.194.175	15.170.026.485
- Công ty Cổ phần FECON	-	4.335.571.619
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai	-	7.870.594.000
- Ban quản lý dự án "Phát triển các Đại học Quốc gia Việt Nam - Tiểu dự án Đại học Quốc gia Hà Nội"	44.446.122.881	50.090.505.929
- Công ty Cổ phần tập đoàn xây dựng SCG	4.600.440.399	19.938.729.448
- Ban Quản lý dự án chuyên ngành Giao thông và Dân dụng tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu	28.945.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản CRV	51.260.491.367	-
- Các khách hàng khác	24.544.474.152	9.347.118.382
	179.878.899.937	154.749.676.496

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm (Đã điều chỉnh) VND	Số phải nộp đầu năm (Đã điều chỉnh) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
- Thuế giá trị gia tăng	7.920.039.136	83.557.876	10.157.651.024	2.321.169.764	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.395.230.452	3.477.882.997	4.567.887.594	-	3.305.225.855
- Thuế thu nhập cá nhân	-	47.815.583	842.498.189	836.432.452	-	53.881.320
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	76.336.959	-	2.698.691.504	2.698.691.504	76.336.959	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-
	7.996.376.095	4.526.603.911	17.183.723.714	10.431.181.314	76.336.959	3.359.107.175

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	25.367.729	53.207.370
- Trích trước chi phí đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	420.000.000	1.213.500.000
- Trích trước chi phí đối với Công trình xây lắp	19.528.826.859	17.389.474.980
	19.974.194.588	18.656.182.350

19. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	10.244.611.954	10.694.522.878
- Kinh phí Đảng	4.056.453.769	4.176.653.769
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	847.747.292	949.724.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	68.513.951.445	36.962.690.103
<i>Phí bảo trì giữ hộ Ban Quản trị các Dự án Chung cư</i>	<i>5.953.972.269</i>	<i>6.047.603.111</i>
<i>Đặt cọc tiền thuê Văn phòng tại 59 Quang Trung</i>	<i>2.862.410.140</i>	<i>2.844.119.187</i>
<i>Phải trả Chủ nhiệm công trình, Giám đốc chi nhánh tiền thi công và các khoản khác</i>	<i>59.697.569.036</i>	<i>28.070.967.805</i>
	83.662.764.460	52.783.590.750

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Cổ tức phải trả cho Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	-	184.898.408
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác	847.747.292	764.825.592
	847.747.292	949.724.000

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Nhận trước tiền mua bất động sản của khách hàng	73.512.972.810	71.912.931.902
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	2.898.233.406	3.090.791.042
- Nhận trước tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	5.424.208.248	10.353.390.688
	81.835.414.464	85.357.113.632

Đối với tiền khách hàng nhận trước về tiền mua Bất động sản của khách hàng và tiền nhận trước về tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng đang được Công ty ghi nhận vào chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn".

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	7.064.908.115	5.314.035.810
	7.064.908.115	5.314.035.810

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối (Đã điều chỉnh)	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	36.751.678.000	57.848.873.376	35.170.616.639	209.771.168.015
Lãi trong năm trước	-	-	-	15.245.499.243	15.245.499.243
Phân phối lợi nhuận	-	-	889.450.496	(10.278.900.992)	(9.389.450.496)
Số dư cuối năm trước	80.000.000.000	36.751.678.000	58.738.323.872	40.137.214.890	215.627.216.762
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	58.738.323.872	40.137.214.890	215.627.216.762
Lãi trong năm nay	-	-	-	13.158.706.147	13.158.706.147
Phân phối lợi nhuận	-	-	943.235.256	(10.386.470.512)	(9.443.235.256)
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	59.681.559.128	42.909.450.525	219.342.687.653

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 435/NQ/ĐHĐCĐ/2025 ngày 23 tháng 06 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền VND
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	943.235.256
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	943.235.256
Trích Quỹ Khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	500.000.000
Chi trả cổ tức	8.000.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	40.288.650.000	50,36	40.288.650.000	50,36
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Thịnh	7.709.080.000	9,64	7.709.080.000	9,64
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BRG	7.039.060.000	8,80	7.039.060.000	8,80
Công ty TNHH Thung Lũng Vua	4.199.210.000	5,25	4.199.210.000	5,25
Cổ đông khác	20.764.000.000	25,95	20.764.000.000	25,95
	80.000.000.000	100,00	80.000.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	949.724.000	856.971.700
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	8.000.000.000	8.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.000.000.000	8.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền và bằng bù trừ công nợ	8.101.976.708	7.907.247.700
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.101.976.708	7.907.247.700
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	847.747.292	949.724.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	59.681.559.128	58.738.323.872
	59.681.559.128	58.738.323.872

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn để cho thuê. Số tiền cho thuê tối thiểu trong năm 2026 là 16.182.192.857 VND.

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang thuê các khu đất sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Mục đích thuê	Ghi chú
Khu đất tại Số 59, phố Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	622 m2	Trụ sở văn phòng và cho thuê	Trả tiền thuê hàng năm
Khu đất tại đường Phùng Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội	12.200 m2	Văn phòng và bãi vật liệu	Trả tiền thuê hàng năm

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Mục đích thuê	Ghi chú
Khu đất tại Số 242 Minh Khai, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	498 m ²	Văn phòng và kho	Trả tiền thuê hàng năm
Khu đất tại Số 2.6-NO Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	1.794,98 m ²	Dự án bất động sản	Trả tiền thuê hàng năm

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 Công ty đang sử dụng quản lý và nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế đối với các mảnh đất do UBND Thành phố Hà Nội giao đất nhưng chưa ký hợp đồng thuê đất hoặc đã hết hạn chưa được gia hạn. Cụ thể:

- + Diện tích 498 m² tại 242 Minh Khai (Được giao năm 1961);
- + Diện tích 12.200 m² tại Phùng Hưng, Kiến Hưng, Hà Đông (Được giao năm 1974);
- + Diện tích 622 m² tại 59 Quang Trung, Hà Nội (Hợp đồng thuê đất đã hết hạn năm 2022);

Trong năm 2025, Công ty đã có các văn bản gửi cơ quan có thẩm quyền để báo cáo tình hình quản lý, sử dụng đất và đề nghị ký mới hoặc gia hạn Hợp đồng thuê đất, gồm: Báo cáo số 781/BC-HACC1 và Công văn số 782/CV-HACC1 ngày 20/10/2025 đối với khu đất tại 242 Minh Khai; Báo cáo số 778/BC-HACC1 và Văn bản số 780/ĐXTD-HACC1 ngày 20/10/2025 đối với khu đất tại Phùng Hưng; Công văn số 106/HACC1-CV ngày 27/10/2025 đối với khu đất tại 59 Quang Trung. Các thủ tục hiện đang được Công ty tiếp tục thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ	USD	731,24	757,64

d) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Orion – Hanel	2.004.697.022	-
- Công ty Truyền tải điện 1	697.583.175	-
- Trường Trung cấp Kinh tế – Du lịch Hoa Sữa	1.835.872.540	-
- Tập đoàn Bảo Việt	954.307.905	-
- Các khách hàng khác	548.253.685	-
	6.040.714.327	-

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.983.618.061	15.236.193.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.887.261.861	25.619.872.306
Doanh thu hợp đồng xây dựng	524.983.931.223	243.506.157.947
	582.854.811.145	284.362.223.614
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	83.569.796.695	113.131.302.665

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	12.833.340.472	(7.065.222.881)
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.294.614.818	15.001.163.962
Giá vốn hoạt động xây lắp	496.199.196.599	238.179.539.200
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.903.912.305	(2.263.254.486)
	520.231.064.194	243.852.225.795

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.828.181.495	843.959.817
	4.828.181.495	843.959.817
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	162.082.192

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.763.075.529	5.910.901.700
Dự phòng tổn thất đầu tư	4.630.713.484	-
	7.393.789.013	5.910.901.700

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí hoa hồng giới thiệu bán căn hộ	963.219.828	-
	963.219.828	-

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	259.010.047	375.292.878
Chi phí nhân công	14.251.318.169	12.738.880.994
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.132.902	248.153.397
Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng	24.508.409.878	1.265.540.625
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.015.726.549	2.509.372.458
Chi phí khác bằng tiền	3.179.879.143	1.477.054.525
	43.420.476.688	18.614.294.877

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	1.760.313.657	723.452.105
Các khoản công nợ không phải trả	-	627.392.786
Thu nhập từ phạt hợp đồng, chênh lệch khi thanh lý hợp đồng và các khoản thu nhập khác	582.724.148	1.518.345.716
	2.343.037.805	2.869.190.607

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	47.488.889	-
Các khoản bị phạt	554.830.837	-
Chi phí khác	778.571.852	255.564.029
	1.380.891.578	255.564.029

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	6.085.561.272	10.573.500.078
Các khoản điều chỉnh tăng	752.825.842	1.533.884.339
- Chi phí không hợp lệ	554.825.842	1.395.884.339
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất	198.000.000	138.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.838.387.114	12.107.384.417
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.367.677.423	2.421.476.882
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	1.634.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.367.677.423	2.423.110.882
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	191.727.745
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.787.394.362	1.762.181.976
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(2.794.110.082)	(1.589.626.241)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	1.360.961.703	2.787.394.362
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	10.551.027.872	8.868.887.559
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.551.027.872	8.868.887.559
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.110.205.574	1.773.777.512
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	1.607.836.090	(165.941.422)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(1.773.777.512)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	1.944.264.152	1.607.836.090
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.477.882.997	4.196.888.394
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	3.305.225.855	4.395.230.452

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	13.158.706.147	15.245.499.243
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	13.158.706.147	15.245.499.243
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.645	1.906

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	72.070.832.869	-	-	72.070.832.869
Phải thu khách hàng, phải thu khác	522.030.578.629	1.092.315.669	-	523.122.894.298
	594.101.411.498	1.092.315.669	-	595.193.727.167
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.882.472.553	-	-	67.882.472.553
Phải thu khách hàng, phải thu khác	544.682.945.509	-	-	544.682.945.509
	612.565.418.062	-	-	612.565.418.062

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 31/12/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	43.818.551.384	-	-	43.818.551.384
Phải trả người bán, phải trả khác	508.895.196.256	-	-	508.895.196.256
Chi phí phải trả	19.974.194.588	-	-	19.974.194.588
	572.687.942.228	-	-	572.687.942.228
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	69.960.428.466	-	-	69.960.428.466
Phải trả người bán, phải trả khác	519.848.602.269	-	-	519.848.602.269
Chi phí phải trả	18.656.182.350	-	-	18.656.182.350
	608.465.213.085	-	-	608.465.213.085

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	95.804.598.729	167.020.531.199
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	121.946.475.811	210.249.085.630

36. THÔNG TIN KHÁC

a) Thông tin về Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B

Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 và Thông báo kết luận số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001 - 2010), theo đó Thanh tra Chính phủ yêu cầu thu hồi các khoản tiền liên quan đến việc UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất giảm trừ theo phương pháp trừ lùi, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và quyết toán phần san lấp mặt bằng tại Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Ngày 20/10/2014, sau khi nghiên cứu Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 của Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nêu ý kiến về việc Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội phải nộp số tiền thu hồi là không có cơ sở, trách nhiệm bồi thường (nếu có) thuộc Sở Tài chính - Vật giá Quảng Ninh và Hội đồng đền bù thành phố Hạ Long, không thuộc trách nhiệm của Công ty.

Ngày 25/08/2016, Cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 2015 và các thời kỳ trước của Công ty. Theo đó, cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngày 21/09/2016, sau khi nghiên cứu kết luận số 2096/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có văn bản số 5879/UBND-XD1 báo cáo và đề nghị Thanh tra Chính phủ báo cáo Thủ Tướng Chính phủ cho phép tỉnh Quảng Ninh “không tính thêm và không thu hồi số tiền đã khấu trừ trong phương án tính giá đất của tỉnh trước đây tại dự án KĐT Cao Xanh - Hà Khánh B.

Ngày 03/10/2016, UBND tỉnh Quảng Ninh đã giải trình kiến nghị bổ sung tại văn bản số 6207/UBND-XD1 với nội dung “UBND tỉnh Quảng Ninh đề nghị Thanh tra chính phủ kiến nghị Thủ tướng cho phép tỉnh Quảng Ninh làm việc lại với các Doanh nghiệp để rà soát, thực hiện đối trừ cho những phần công việc mà Doanh nghiệp đã đầu tư nhưng chưa đưa vào quyết toán” vì lý do dự án có bổ xung nhiều hạng mục công trình so Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt theo Quyết định số 4228/QĐ-UB ngày 21/11/2002, Quyết định số 663/QĐ-UB ngày 10/3/2003, Quyết định số 4533/QĐ-UBND ngày 6/12/2005 của UBND Tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 15/08/2018, Thanh tra Bộ Tài chính đã có Kết luận về công tác thanh tra năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội. Theo đó, Thanh tra Bộ Tài chính cũng đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Công ty đã có Văn bản số 195/CV-CT ngày 11/04/2016 gửi Tổ Kiểm tra của Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 172/CV-CT ngày 15/03/2017 gửi Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 711/CV ngày 27/10/2017 gửi Vụ Giám sát, thẩm định và xử lý sau thanh tra về việc không thu tạm giữ số tiền liên quan đến Kết luận Thanh tra Chính phủ và xem xét lại trách nhiệm của Công ty liên quan đến các sai phạm. Tuy nhiên, đến nay chưa được xem xét giải quyết.

Ngày 18/09/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 6754/UBND-XD4. Theo đó:

Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:

- Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại như điện, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện, chất lượng trình Sở Công thương, Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt trước ngày 30/09/2019;
- Tổ chức triển khai hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án (cấp điện, nước, thảm mặt đường, mặt cầu, thoát nước....) xong trong năm 2019 để bàn giao cho UBND thành phố Hạ Long quản lý;
- Lập bảng tiến độ chi tiết các công việc còn lại của dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt xong trước ngày 30/09/2019 làm cơ sở quản lý, giám sát và tổ chức thực hiện.

Yêu cầu UBND thành phố Hạ Long:

- Tiếp tục thực hiện các giao dịch hành chính đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội;
- Phê duyệt bảng tiến độ chi tiết do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội lập và tổ chức quản lý, giám sát, đôn đốc thực hiện;
- Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vi phạm bất cứ mốc tiến độ nào đã quy định thì đề xuất UBND tỉnh thu hồi toàn bộ diện tích thuộc dự án mà chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tổ chức bán đấu giá tạo nguồn kinh phí triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án; dừng toàn bộ các giao dịch đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; tăng cường công tác kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đổ rác bừa bãi trên mặt bằng dự án cũng như dự án lân cận.

Thực hiện Quyết định nêu trên, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã triển khai hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B như sau:

- Hạng mục cấp điện: Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt, bàn giao vận hành và đưa vào sử dụng 3 trạm biến áp. Công ty sẽ thực hiện lắp đặt bàn giao vận hành 13 trạm biến áp khi UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu;
- Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành sục xả vệ sinh đường ống và đang hoàn thiện các hạng mục cấp nước;
- Hạng mục thảm mặt đường, mặt cầu: Đã thi công hoàn thành mặt đường, mặt cầu của dự án;
- Hạng mục thoát nước, xử lý nước thải: Đã thi công mở rộng tuyến ống B1500 tại tuyến rãnh RD05 để đấu nối phục vụ thoát nước.

Ngày 27/10/2020, Công ty đã có Tờ trình số 629/TTr-HACC1 về việc xin điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B phục vụ công tác giải trình Kết luận số 2096/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 25/11/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 8107/UBND-XD4, trong đó xác định:

- Sở Xây dựng đã thẩm định dự toán Dự án tại văn bản số 112/TĐ-SXD ngày 31/8/2020 trên cơ sở khối lượng thi công thực tế ngoài hiện trường và được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông (đơn vị tư vấn giám sát) xác nhận khối lượng;
- Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành khác tại thời điểm hiện nay thuộc thẩm quyền của Nhà đầu tư;

Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:

- Lập, phê duyệt dự án căn cứ kết quả thẩm định của Sở Xây dựng và đảm bảo các quy định hiện hành;
- Thực hiện việc quyết toán chi phí đầu tư trình Sở Tài chính thẩm định làm cơ sở xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án theo đúng quy định, kết luận của Thanh tra Chính phủ và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3287/UBND-XD1 ngày 12/05/2017;

Ngày 19/03/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 91/UBND-XD1-m về việc đôn đốc thực hiện Kết luận số 2096/TTTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 04/05/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 1478/KHĐT-TĐGSĐT về việc đôn đốc thực hiện kết luận số 2096/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 07/05/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có văn bản số 2757/UBND-XD4 về việc đơn đốc thực hiện Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, yêu cầu Công ty thực hiện các chỉ đạo của tỉnh trước ngày 25/05/2021 để gửi kết quả về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Ngày 31/05/2021, Tổng Giám đốc Công ty ban hành Quyết định số 320/QĐ-HACC1 về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B (giai đoạn I và giai đoạn II). Theo đó, tổng mức đầu tư sau điều chỉnh là 437.707.324.700 VND (Chưa bao gồm tiền sử dụng đất), phục vụ giải trình Kết luận 2096/TTCP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 23/07/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có thông báo số 387/TB-UBND-m gửi Thanh tra tỉnh Quảng Ninh về việc giao Thanh tra tỉnh tổng hợp báo cáo tổng thể tình hình, kết quả triển khai thực hiện các nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận số 2096/KL-TTTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 12/08/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có quyết định số 5399/UBND-XD4. Trong đó, UBND tỉnh Quảng Ninh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp cùng UBND thành phố Hạ Long cùng các sở ban ngành có liên quan nghiên cứu những nội dung kiến nghị của Công ty về việc tiếp nhận, quản lý, vận hành các trạm điện và trạm xử lý nước thải (trong tình trạng thiếu phụ tải); hướng dẫn thủ tục bàn giao các hạng mục đã đầu tư của dự án; hướng dẫn áp dụng chế độ, chính sách có liên quan để quyết toán...để có văn bản hướng dẫn Công ty thực hiện đảm bảo đúng quy định trên.

Ngày 18/10/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có thông báo số 9985/UBND sau khi nhận được văn bản số 607/HACC1 ngày 27/09/2021 của Công ty về việc hướng dẫn tiếp nhận hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu Công ty cung cấp hồ sơ làm cơ sở tiếp nhận hạ tầng của dự án: hồ sơ chuẩn bị đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, hồ sơ thi công và nghiệm thu công trình xây dựng, quy cách và số lượng hồ sơ hoàn thành công trình...

Ngày 19/04/2022, Công ty có văn bản số 256/HACC1 gửi UBND thành phố Hạ Long về việc thực hiện hướng dẫn tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B do văn bản hướng dẫn số 9985/UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh chưa thấy nêu rõ Công ty nộp hồ sơ pháp lý và làm việc với cơ quan nào về công tác nghiệm thu, bàn giao các hạng mục của dự án.

Ngày 03/06/2022, theo Biên bản làm việc giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh, Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh, UBND thành phố Hạ Long và Công ty, Liên ngành thống nhất báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh các nội dung sau:

- Yêu cầu UBND thành phố Hạ Long đưa dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B ra khỏi danh sách các dự án chậm tiến độ;
- Giao Sở Xây dựng và UBND thành phố Hạ Long tiếp tục đơn đốc, hướng dẫn Công ty hoàn thiện hồ sơ để nghiệm thu, bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án;
- Yêu cầu Công ty khẩn trương liên hệ với UBND thành phố Hạ Long và Sở Xây dựng để tổ chức nghiệm thu bàn giao các công trình đã hoàn thiện. Đối với công tác thi công, nghiệm thu và bàn giao thiết bị của hệ thống cấp điện (trạm biến áp) và trạm xử lý nước thải, yêu cầu Công ty có văn bản cam kết với UBND thành phố Hạ Long về tiến độ triển khai thực hiện.

Ngày 28/04/2023, Công ty đã thực hiện bàn giao hạng mục hạ tầng kỹ thuật hệ thống cấp nước giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần nước sạch Quảng Ninh, Xí nghiệp nước Hồng Gai quản lý vận hành.

Ngày 25/05/2023, Công ty có công văn số 291/HACC1 gửi Công ty Điện lực Quảng Ninh, Điện lực thành phố Hạ Long về việc đề nghị Công ty Điện lực Quảng Ninh có văn bản thống nhất việc nhận bàn giao hệ thống điện, hướng dẫn thủ tục bàn giao tài sản lưới điện.

Ngày 30/05/2023, Công ty Điện lực Quảng Ninh đã có văn bản số 1989/PCQN-KHVT về việc phúc đáp công văn đề nghị tiếp nhận bàn giao tài sản lưới điện Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó, Công ty Điện lực Quảng Ninh sẽ phối hợp với Công ty trong công tác bàn giao, tiếp nhận tài sản lưới điện theo đúng quy định trong từng trường hợp cụ thể sau khi có văn bản hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 28/06/2023, Công ty có văn bản số 359/HACC1 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh, Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long về việc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận nhận bàn giao từng phần, từng hạng mục đã hoàn thành của dự án.

Ngày 06/09/2023, Công ty có văn bản số 493/HACC1 gửi Công ty Cổ phần nước sạch Quảng Ninh về việc kiểm tra, tiếp nhận bàn giao vận hành hệ thống cấp nước sạch giai đoạn II của dự án.

Ngày 27/12/2024, Thanh tra tỉnh UBND tỉnh Quảng Ninh gửi giấy mời số 1670/TTr-GSKT về việc mời Công ty làm việc để giải quyết nội dung kiến nghị của các hộ dân đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty làm chủ đầu tư.

Ngày 10/02/2025, UBND tỉnh Quảng Ninh có Công văn số 434/UBND-GTCN&XD về việc chỉ đạo, đôn đốc xử lý giải quyết tồn tại của dự án Khu đô thị Cao Xanh- Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Ngày 23/05/2025, Nghị quyết số 346/2025.NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã thông qua phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án. Cụ thể:

- Điều chỉnh thời hạn hoàn thành dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Cao Xanh - Hà Khánh B - Giai đoạn II" trước ngày 01/10/2025.
- Riêng 02 hạng mục Hệ thống Điện và thiết bị Trạm xử lý nước thải do không đủ phụ tải sử dụng để hoàn thành, Công ty cam kết hoàn thành trước ngày 31/12/2025.

Ngày 18/08/2025, Nghị quyết số 601/NQ-HĐQT của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã thông qua phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án, Tổng mức đầu tư sau khi điều chỉnh (Đã có thuế VAT) là: 606.812.974.540 VND.

Ngày 28/08/2025, Nghị quyết số 3353/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ninh đã thông qua phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Ngày 28/08/2025, Nghị quyết số 3354/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Ninh đã thông qua phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đó bổ sung tiếp tục thực hiện hoàn thành và bàn giao hạng mục trạm biến áp và thiết bị trạm xử lý nước thải.

Ngày 07/01/2026, Thông báo số 03/TB-UBND về việc Kết luận của đồng chí Lê Tuấn Vũ, Chủ tịch UBND phường, tại cuộc họp nghe báo cáo công tác phối hợp, giải quyết các kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại điểm, khoản 1, tiểu mục II, mục C, Kết luận số 2096/KL-TTCTP ngày 05/09/2014 và phương án giải quyết các tồn tại, vướng mắc của dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu đô thị mới Cao Xanh – Hà Khánh B (giai đoạn I và giai đoạn II).

Trong thời gian tới, căn cứ vào ý kiến của các cơ quan chức năng và tình hình thực tế, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để quyết toán dự án và giải quyết dứt điểm các vấn đề nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

b) Tranh chấp Hợp đồng kinh tế với Công ty TNHH Tân Long

Ngày 09/08/2024, Tòa án nhân dân quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội ra Bản án sơ thẩm số 109/2024/KDTM-ST về tranh chấp hợp đồng kinh tế giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và bị đơn là Công ty TNHH Tân Long. Trong đó, Tòa án nhân dân quận Ba Đình - Thành phố Hà Nội ra phán quyết:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty TNHH Tân Long hoàn trả cho Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội số tiền nợ gốc sau khi đã ký thanh lý hợp đồng và nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng là 7.439.869.743 VND.

+ Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Công ty TNHH Tân Long hoàn trả cho Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội số tiền nợ lãi là 4.73.241.000 VND;

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Xây dựng số 1 đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Tân Long phải thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán nợ gốc của Hợp đồng;

Ngày 23/10/2025, Cục Quản lý thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội đã có quyết định thi hành án số 1965/QĐ-THDS buộc Công ty TNHH Tân Long thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội số tiền là 6.539.869.743 VND.

Kể từ thời điểm quyết định thi hành án, Công ty TNHH Tân Long đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội số tiền là 600.000.000 VND.

c) Tình hình pháp lý về dự án nhà chung cư số 2.6 Lê Văn Lương

Tại dự án nhà chung cư 2.6 Lê Văn Lương, do chưa kịp thời rà soát các điều chỉnh về quy hoạch và diện tích kinh doanh theo các văn bản của cơ quan có thẩm quyền, Công ty đã điều chỉnh diện tích kinh doanh tại dự án sau khi dự án được điều chỉnh quy hoạch. Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, việc sử dụng một phần diện tích tầng kỹ thuật chưa phù hợp với hồ sơ dự án và phương án kiến trúc được phê duyệt.

Liên quan đến nội dung này, Thanh tra Chính phủ đang tạm giữ số tiền 10.800 triệu VND để chờ xác định nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) từ việc điều chỉnh quy hoạch và sử dụng diện tích nêu trên. Trong năm 2025, Công ty tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền nhằm rà soát, xác định lại nghĩa vụ tài chính và thực hiện xử lý khoản tiền tạm giữ theo quy định hiện hành.

37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài nội dung trình bày tại Thuyết minh số 36 không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có giao dịch trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị HANCORP	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam	Tổ chức có liên quan đến bà Trần Thị Nguyệt - Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Dược phẩm Thiết bị Y tế Hà Nội	Tổ chức có liên quan đến bà Trần Thị Nguyệt - Thành viên HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng và Công nghệ HANCORP 5	Tổ chức có liên quan đến ông Nguyễn Đức Toàn - Phó Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	Tổ chức có liên quan đến ông Ngô Trọng Thủy - Phó Chủ tịch HĐQT
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm tài chính với các bên liên quan như sau:

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		83.569.796.695	113.131.302.665
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP		78.436.234.636	106.586.953.311
Công ty cổ phần Dịch vụ Đô thị HANCORP		2.045.454.550	2.518.181.823
Công ty Cổ phần Intimex Việt Nam		502.316.506	3.668.339.325
Công ty Cổ phần Dược phẩm Thiết bị Y tế Hà Nội		-	357.828.206
Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội		2.585.791.003	-
Mua hàng		127.652.875	499.140.267
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP		127.652.875	499.140.267
Doanh thu tài chính		-	162.082.192
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP		-	162.082.192
Chi trả cổ tức		8.101.976.708	7.907.247.700
Chi trả cổ tức cho các cổ đông thực trả bằng tiền và bù trừ công nợ		8.101.976.708	7.907.247.700
	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Vũ Tùng Dương	Chủ tịch	-	45.000.000
- Nguyễn Đức Toàn	Phó chủ tịch	72.000.000	12.000.000
- Ngô Trọng Thủy	Phó chủ tịch	31.696.000	-
	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)		
- Trần Anh Tuấn	Thành viên	40.304.000	72.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)		
- Trần Thị Nguyệt	Thành viên	54.000.000	54.000.000
- Nguyễn Công Tuyên	Thành viên	54.000.000	9.000.000
		252.000.000	192.000.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Đỗ Thị Tuyết	Trưởng ban	54.000.000	54.000.000
- Trần Thị Lan Nhung	Thành viên	36.000.000	36.000.000
- Trần Thị Hà	Thành viên	20.152.000	36.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)		
- Trần Thị Thu Hương	Thành viên	15.848.000	-
	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 06 năm 2025)		
		126.000.000	126.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác

- Vũ Tùng Dương	Chủ tịch HĐQT	567.000.000	532.290.000
- Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2024)	-	709.640.000
- Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2024)	-	786.000.000
- Trần Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	30.000.000	37.000.000
- Nguyễn Đức Toàn	Phó Chủ tịch HĐQT	30.000.000	-
- Nguyễn Công Tuyên	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	562.326.000	253.500.000
- Trần Thị Nguyệt	Thành viên HĐQT	30.000.000	37.000.000
- Cấn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	402.328.000	478.056.000
- Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	399.541.000	501.124.000
- Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 02 tháng 08 năm 2025)	279.955.400	481.900.000
- Nguyễn Trường Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02 tháng 08 năm 2025)	115.600.000	-
- Tô Ngọc Sơn	Kế toán trưởng	461.400.000	470.400.000
		2.878.150.400	4.286.910.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 căn cứ theo Thông báo kết quả kiểm toán số 433/TB-KTNN ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
a/ Bảng cân đối kế toán					
- Phải thu ngắn hạn khác	136	108.547.133.705	146.602.290.051	38.055.156.346	(1)
- Hàng tồn kho	141	357.643.664.268	320.310.391.720	(37.333.272.548)	(2)
- Bất động sản đầu tư	230	63.865.059.297	69.676.703.765	5.811.644.468	(5)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.470.085.859	4.526.603.911	1.056.518.052	(3)
- Phải trả ngắn hạn	319	53.119.727.217	52.783.590.750	(336.136.467)	(4)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	34.324.068.209	40.137.214.890	5.813.146.681	(6)
b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
- Doanh thu bán hàng	01	284.445.781.490	284.362.223.614	(83.557.876)	(3)
- Giá vốn hàng bán	11	250.385.754.061	243.852.225.795	(6.533.528.266)	(5)
- Thu nhập khác	31	2.533.054.140	2.869.190.607	336.136.467	(4)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	12.656.280.780	19.442.387.637	6.786.106.857	(6)
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	3.223.928.218	4.196.888.394	972.960.176	(6)
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	9.432.352.562	15.245.499.243	5.813.146.681	(6)

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ					
- Lợi nhuận trước thuế	01	12.656.280.780	19.442.387.637	6.786.106.857	
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(11.309.132.935)	26.117.770.455	37.426.903.390	
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.688.175.552	13.603.673.032	9.915.497.480	
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	93.581.060.129	93.328.481.538	(252.578.591)	
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		- (15.820.772.790)	(15.820.772.790)	

(1);(2);(3);(4);(5);(6) là các khoản điều chỉnh theo kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước số 433/TB-KTNN ngày 17 tháng 10 năm 2025. Riêng đối với Bất động sản đầu tư được điều chỉnh căn cứ thêm vào Báo cáo kiểm toán quyết toán vốn đầu tư dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại - Times Tower và dự án Chung cư cao tầng NO3T5 ban hành năm 2025 nhưng được KTNN điều chỉnh hồi tố.

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