

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

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

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY  
DỰNG SỐ 1

Digitally signed by CÔNG  
TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
SỐ 1  
Date: 2026.03.19 11:24:50  
+07'00'



**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 - 46
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 - 46

CHÍNH  
NG  
A  
NH

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 (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 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Hà Nội) cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 03 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.  
Văn phòng Công ty đặt tại 289A đường Khuất Duy Tiến, P.Đại Mỗ, TP 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: Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên
Ông: Hoàng Văn Trình	Thành viên
Ông: Lại Đức Toàn	Thành viên
Ông: Nguyễn Thành Nhơn	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: Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban
Ông: Chu Quang Minh	Thành viên
Bà: Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Hoàng Văn Trình - Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho 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 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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ 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, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 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, Thông tư số 68/2024/TT-BTC và Thông tư số 18/2025/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 17 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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 46, 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 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 đến Thuyết minh số 1, Thuyết minh số 32 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả lần lượt về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và các vụ kiện mà Công ty đang tranh chấp chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án, kết quả thực hiện thi hành án.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả về Dự án Tòa chung cư C1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các thủ tục kiểm toán đã thực hiện chỉ nhằm mục đích đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 mà không bao gồm các thủ tục theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Hàng tồn kho, Tài sản cố định trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



**Cát Thị Hà**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2026

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1

## 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	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>667.234.569.443</b>	<b>625.839.347.014</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	27.892.267.016	427.854.451
111	1. Tiền		16.892.267.016	427.854.451
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	37.479.530.909	29.938.642.192
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		37.479.530.909	29.938.642.192
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		398.528.907.050	347.705.794.904
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	251.015.957.151	285.126.518.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	29.587.505.624	9.725.538.591
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	212.115.297.014	137.845.788.995
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(94.189.852.739)	(84.992.051.514)
140	IV. Hàng tồn kho	09	203.226.279.337	247.767.055.467
141	1. Hàng tồn kho		203.226.279.337	247.767.055.467
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		107.585.131	-
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	107.585.131	-
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>61.435.850.542</b>	<b>82.427.861.703</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	50.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.000.000	50.000.000
220	II. Tài sản cố định		11.720.616.206	11.400.489.854
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	11.720.616.206	11.400.489.854
222	- Nguyên giá		52.696.018.693	51.688.564.669
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.975.402.487)	(40.288.074.815)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	47.572.139.599	68.422.434.853
231	- Nguyên giá		120.358.343.280	139.269.771.390
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(72.786.203.681)	(70.847.336.537)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	1.650.000.000	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	200.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(200.000.000)	(200.000.000)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.650.000.000	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		443.094.737	2.554.936.996
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	443.094.737	2.554.936.996
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>728.670.419.985</b>	<b>708.267.208.717</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>471.200.871.829</b>	<b>456.860.161.522</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>471.036.581.829</b>	<b>456.695.871.522</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	118.690.846.843	175.936.153.301
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	172.480.695.472	52.182.283.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	7.258.547.685	7.301.823.513
314	4. Phải trả người lao động		32.535.470.627	32.873.159.664
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.969.956.335	3.329.021.594
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	30.155.004.206	41.617.676.165
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	105.174.847.611	142.157.963.545
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.900.423.249	-
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		870.789.801	1.297.789.801
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>164.290.000</b>	<b>164.290.000</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	164.290.000	164.290.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>257.469.548.156</b>	<b>251.407.047.195</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>257.469.548.156</b>	<b>251.407.047.195</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		86.000.164	86.000.164
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		70.020.770.628	70.020.770.628
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		67.362.777.364	61.300.276.403
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		61.300.276.403	57.712.338.787
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		6.062.500.961	3.587.937.616
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>728.670.419.985</b>	<b>708.267.208.717</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	557.050.573.629	508.497.357.574
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		557.050.573.629	508.497.357.574
11	4. Giá vốn hàng bán	22	515.836.313.242	477.647.503.859
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.214.260.387	30.849.853.715
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	967.194.263	794.539.732
22	7. Chi phí tài chính	24	8.125.534.134	10.541.952.480
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.125.534.134	10.236.647.309
25	8. Chi phí bán hàng		-	81.000.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23.612.104.002	12.287.281.495
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.443.816.514	8.734.159.472
31	11. Thu nhập khác		1.818.182	449.098.182
32	12. Chi phí khác	26	1.145.569.456	3.019.509.866
40	13. Lợi nhuận khác		(1.143.751.274)	(2.570.411.684)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.300.065.240	6.163.747.788
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	3.237.564.279	2.575.810.172
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>6.062.500.961</u>	<u>3.587.937.616</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	505	299

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		9.300.065.240	6.163.747.788
	2. Điều chỉnh cho các khoản		21.006.715.979	5.469.999.034
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.751.969.816	2.581.301.876
03	- Các khoản dự phòng		11.098.224.474	(7.744.865.444)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(442.946)	(1.366.151)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(968.569.499)	(1.232.171.763)
06	- Chi phí lãi vay		8.125.534.134	10.236.647.309
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	1.630.453.207
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		30.306.781.219	11.633.746.822
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(59.937.858.564)	106.141.772.886
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		62.318.975.216	(83.544.387.268)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		49.043.174.132	(40.553.767.565)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.111.842.259	(2.158.399.965)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(7.934.920.181)	(10.309.372.946)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.575.810.172)	(6.648.330.416)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(427.000.000)	(498.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		72.905.183.909	(25.936.738.452)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(838.280.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.818.182	406.100.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.790.888.717)	(22.600.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		17.600.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		776.111.379	522.299.356
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(8.412.959.156)	(22.509.880.462)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1 Tiền thu từ đi vay		265.061.829.063	293.480.517.050
34	2 Tiền trả nợ gốc vay		(302.044.944.997)	(253.158.502.698)
36	3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(45.139.200)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(37.028.255.134)	40.322.014.352
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		27.463.969.619	(8.124.604.562)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		427.854.451	8.551.092.862
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		442.946	1.366.151
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>27.892.267.016</u>	<u>427.854.451</u>

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Thụy Phương

  
Nguyễn Văn Hà

  
Hoàng Văn Trình



## 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 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Hà Nội) cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 03 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.  
Văn phòng Công ty đặt tại 289A đường Khuất Duy Tiến, P.Đại Mỗ, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 VND; tương đương 12.000.000 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: 128 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 102 người).

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

#### Khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, các khoản phải trả người bán đã quá hạn của Công ty 27,2 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 27,9 tỷ VND), phải trả khác quá hạn của Công ty là 4,78 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 3,9 tỷ VND). Vấn đề này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng thiếu hụt dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các công trình theo các hợp đồng xây lắp đã ký kết và tiếp tục triển khai bán dự án Tòa chung cư C1. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ phải thu để thanh toán các khoản công nợ đến hạn phải trả. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

#### **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, sau giai đoạn khó khăn chung của ngành xây dựng, số lượng hợp đồng ký mới và khởi công xây dựng của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2024 cùng với việc ghi nhận doanh thu từ bán căn hộ thuộc Dự án tòa chung cư C1. Do những tín hiệu tích cực này, lợi nhuận gộp trong năm 2025 của Công ty tăng thêm 10,36 tỷ VND, tương đương mức tăng thêm 34% so với cùng kỳ năm 2024.

## **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. 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 phải trả;
- Ước tính giá vốn hợp đồng xây dựng và giá vốn bất động sản;
- 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.

## 2.4. 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. 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.

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định 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 khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- 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.

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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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.

Tòa nhà văn phòng D9 của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng, vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn. Vì vậy, toàn bộ giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên khoản mục Tài sản cố định hữu hình với nguyên giá tại ngày 31/12/2025 là: 2.603.662.855 VND.

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	25 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 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	25 - 45 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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận từ BCC.

### 2.14. 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 không quá 3 năm.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

#### 2.15. 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.

#### 2.16. 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.

#### 2.17. 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.

#### 2.18. 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... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.19. 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 xây lắp và bất động sản bàn giao được Công ty trích lập theo giá trị dự toán bảo hành tùy thuộc vào đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

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.

## 2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

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.

## 2.21. 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 năm tài chính sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị năm tài chính và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.22. 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 hợp đồng xây dựng*

- 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 kinh doanh bất động sản*

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

### *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 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.

### **2.23. 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 kỳ, 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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;

### **2.24. Chi phí tài chính**

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

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

### **2.25. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

### **2.26. 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.

### **2.27. 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 nắm 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.

## 2.28. 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	774.647.955	58.302.230
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.117.619.061	369.552.221
Các khoản tương đương tiền	11.000.000.000	-
	<b>27.892.267.016</b>	<b>427.854.451</b>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng có giá trị 11.000.000.000 VND với lãi suất 3,6% - 4,75%/năm được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt.

Công ty đã thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn này với tổng giá trị 1.000.000.000 VND để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại Thuyết minh số 13).

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	37.479.530.909	-	29.938.642.192	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	37.479.530.909	-	29.938.642.192	-
<b>Đầu tư dài hạn</b>	1.650.000.000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(2)</sup>	1.650.000.000	-	-	-
	<b>39.129.530.909</b>	<b>-</b>	<b>29.938.642.192</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Tại ngày 31/12/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,95%/năm theo các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

<sup>(2)</sup> Tại ngày 31/12/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng với lãi suất 4,2%/năm theo các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

Công ty đã thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn này với tổng giá trị 39.040.888.717 VND để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại Thuyết minh số 13).

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
	<b>200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>	<b>200.000.000</b>	<b>(200.000.000)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các 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
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	Hà Nội	1,33%	1,33%	Kinh doanh thương mại

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.123.659.253	(7.637.035.969)	21.444.855.084	(8.927.172.855)
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	-	-	11.589.241.937	-
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	(3.315.897.695)	6.154.899.472	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	(1.066.138.000)	1.066.138.000	(1.066.138.000)
<b>Bên khác</b>				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	35.412.016.769	(4.558.449.981)	49.269.337.915	(6.670.271.324)
- Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng Tân Hưng	31.575.803.080	-	-	-
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng	38.476.624.564	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	21.303.430.269	-	27.258.447.315	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Thanh Xuân	23.236.578.170	-	41.330.680.407	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	32.512.607.544	-	41.473.132.834	-

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN (tiếp theo)**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng dự án Hà Khánh - Quảng Ninh	1.337.533.800	-	1.337.533.800	-
- Các khách hàng khác (*)	47.816.666.230	(16.059.965.970)	84.202.252.068	(23.217.528.688)
	<b>251.015.957.151</b>	<b>(28.255.451.920)</b>	<b>285.126.518.832</b>	<b>(38.814.972.867)</b>

(\*) Trong số dư phải thu khách hàng khác bao gồm 11.945.375.229 VND phải thu các khách hàng mà Công ty đã thực hiện một số thủ tục pháp lý để thu hồi các khoản công nợ phải thu khách hàng này (Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 32).

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một số các khoản phải thu hình thành từ hợp đồng thi công xây lắp do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ vốn được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này; Hàng hóa và các khoản phải thu hình thành từ các hợp đồng kinh tế cụ thể do Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này. Tổng giá trị các khoản phải thu khách hàng tương ứng của các hợp đồng đang được bảo đảm trên là 242.207.363.794 VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 13).

**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
<b>Bên khác</b>				
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	1.801.291.220	(1.801.291.220)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Thái An	6.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TM Hải Anh	3.442.028.921	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	18.344.185.483	(2.552.351.920)	7.924.247.371	(2.526.961.895)
	<b>29.587.505.624</b>	<b>(4.353.643.140)</b>	<b>9.725.538.591</b>	<b>(4.328.253.115)</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	578.255.121	-	387.615.183	-
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công	206.447.593.934	(58.669.406.281)	128.390.880.317	(38.997.474.134)
- Tạm ứng cho cá nhân phục vụ hoạt động kinh doanh	2.959.054.395	(851.351.398)	2.661.630.355	(851.351.398)
- Ký cược, ký quỹ	2.001.000.000	(2.000.000.000)	5.148.523.744	(2.000.000.000)
- Phải thu khác	129.393.564	(60.000.000)	1.257.139.396	-
	<b>212.115.297.014</b>	<b>(61.580.757.679)</b>	<b>137.845.788.995</b>	<b>(41.848.825.532)</b>

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<i>Bên liên quan</i>				
- Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	-	-	500.000.000	-
<i>Bên khác</i>				
- Ban 9	55.751.278.481	-	3.496.232.456	-
- Ban 6 (Ban điều hành Khu đô thị Cái Giá BT4 cũ)	44.607.990.425	-	31.012.902.607	-
- Phải thu đối tượng khác	111.756.028.108	(61.580.757.679)	102.836.653.932	(41.848.825.532)
	<b>212.115.297.014</b>	<b>(61.580.757.679)</b>	<b>137.345.788.995</b>	<b>(41.848.825.532)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<i>Bên khác</i>				
- Sở Tài chính Tỉnh Quảng Ninh	50.000.000	-	50.000.000	-
	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>

## 8. NỢ XẤU

	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				
<b>+ Phải thu khách hàng</b>	<b>86.220.337.949</b>	<b>57.964.886.029</b>	<b>115.984.933.225</b>	<b>77.169.960.358</b>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.123.659.253	8.868.658.979	21.444.855.084	13.583.820.229
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	2.839.001.777	6.154.899.472	6.154.899.472
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	-	1.066.138.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	-	-	5.048.703.617	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	35.412.016.769	30.853.566.788	49.269.337.915	42.599.066.591
- Các đối tượng khác	31.463.624.455	15.403.658.485	33.000.999.137	14.832.174.066
<b>+ Trả trước cho người bán</b>	<b>4.353.643.140</b>	<b>-</b>	<b>4.328.253.115</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	-	1.801.291.220	-
- Các đối tượng khác	2.552.351.920	-	2.526.961.895	-

	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
<b>+ Phải thu khác</b>	<b>61.580.757.679</b>	<b>-</b>	<b>41.848.825.532</b>	<b>-</b>
- Đội xây dựng số 6	2.051.872.663	-	2.051.872.663	-
- Đội xây dựng số 10	3.120.355.148	-	3.120.355.148	-
- Ban chủ nhiệm số 25	1.667.978.437	-	1.667.978.437	-
- Các đối tượng khác	54.740.551.431	-	35.008.619.284	-
<b>+ Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu</b>	<b>9.661.560.811</b>	<b>-</b>	<b>9.661.560.811</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	8.232.116.406	-	8.232.116.406	-
- Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam	1.429.444.405	-	1.429.444.405	-
	<b>161.816.299.579</b>	<b>57.964.886.029</b>	<b>171.823.572.683</b>	<b>77.169.960.358</b>

## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	93.400.277.658	-	247.767.055.467	-
+ Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) tại 289A Khuất Duy Tiến <sup>(1)</sup>	-	-	123.879.209.799	-
+ Công trình Nhà điều hành, công trình phụ trợ Bến số 5, 6 Cảng Lạch Huyện	-	-	33.234.185.703	-
+ Công trình Nhà máy ô tô Thành Công Việt Hưng	8.433.524.525	-	26.821.199.943	-
+ Công trình Cảng Lạch Huyện BK7B	-	-	26.820.210.255	-
+ Công trình Nhà liền kề dự án Lê Hồ, Hà Nam	18.907.132.661	-	-	-
+ Công trình Khu đô thị Nam An Khánh	16.802.738.354	-	-	-
+ Công trình Khu Đô Thị 13 - Bắc Giang	12.076.803.126	-	-	-
+ Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại ô đất D9 đường Khuất Duy Tiến <sup>(2)</sup>	201.662.963	-	-	-
+ Công trình khác	36.978.416.029	-	37.012.249.767	-
- Thành phẩm Bất động sản dự án Tòa chung cư C1 <sup>(1)</sup>	109.826.001.679	-	-	-
	<b>203.226.279.337</b>	<b>-</b>	<b>247.767.055.467</b>	<b>-</b>

(1) Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) nằm trong diện tích của dự án Vinaconex 1 tại 289A Khuất Duy Tiến do Công ty làm chủ đầu tư, thực hiện theo đơn đặt hàng của UBND Thành phố Hà Nội tại Hợp đồng kinh tế số 16/2017/HĐKT ngày 15/12/2017, thông tin chi tiết như sau:

- Tổng mức đầu tư của dự án đã được thẩm định theo Văn bản số 2310/SXD-KHTH ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội là 150.655.509.000 VND (đã bao gồm VAT);
- Nguồn vốn thực hiện: Sử dụng vốn tự có và vốn vay;
- Quy mô dự án bao gồm 22 tầng nổi, 2 tầng hầm, 1 tầng tum và 2 tầng kỹ thuật, chia thành 74 căn hộ và 3 tầng thương mại. Sau khi hoàn thành, phần diện tích còn lại sau khi bàn giao 74 căn hộ và phần diện tích chung tương ứng với 74 căn hộ này cho UBND Thành phố Hà Nội sẽ thuộc về Công ty;
- Ngày 31/03/2021, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào sử dụng;
- Trong năm 2024, UBND thành phố Hà Nội và Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội đã ban hành 4 Quyết định cho phép bán 19 căn hộ tại dự án Tòa chung cư C1, theo đó:
  - + Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 hướng dẫn, ký hợp đồng bán nhà cho hộ gia đình, cá nhân đối với quỹ nhà ở chung cư C1 và tổ chức bàn giao nhà cho hộ gia đình, cá nhân; phối hợp với các đơn vị liên quan làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định;
  - + Ban quản lý dự án đầu tư công trình dân dụng thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân (UBND) quận Ba Đình có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền UBND quận Ba Đình đã khấu trừ tại phương án bồi thường, tái định cư của hộ gia đình;
- Dự án Tòa chung cư C1 đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Hàng tồn kho trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án Tòa chung cư C1 được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển BIDV (Chi tiết tại thuyết minh số 13).

(2) Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở do Công ty hợp tác đầu tư với Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Liên danh Vinaconex - Vinaconex 1") thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1297/HĐHTĐT/VCG-VC1 ngày 19/06/2025, trong đó Vinaconex 1 sẽ là đại diện liên danh để thực hiện dự án:

- Địa điểm xây dựng: D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: xây dựng khu nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Chủ đầu tư: Liên danh Vinaconex - Vinaconex 1
- Nguồn vốn đầu tư: khoảng 656,961 tỷ VND
  - + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 131,392 tỷ VND (chiếm 20%)
  - + Vốn vay và vốn huy động khác: 525,569 tỷ VND (chiếm 80%)
- Quy mô của dự án: Diện tích đất dự án 2.506,4m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng 50% bao gồm: 24 tầng cao công trình, 04 tầng hầm;
- Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến (đã bao gồm VAT) là 656.961.000.000 VND; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lãi vay và sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ Quý III/2025 đến Quý IV/2029;
- Đến thời điểm 31/12/2025: Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí tư vấn lập báo cáo, trích đo bản đồ.

(2.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1297/HĐHTĐT/VCG-VC1 ngày 19/06/2025 với các nội dung chính gồm:

- Nội dung hợp tác đầu tư: Hai bên hợp tác đầu tư dự án xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại ô đất D9;
- Tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Các bên góp vốn theo tỷ lệ trên phần vốn góp của chủ sở hữu theo chủ trương đầu tư được phê duyệt, cụ thể: Vinaconex 1 góp vốn với tỷ lệ 15% và Tổng công ty Vinaconex góp vốn với tỷ lệ 85% hoặc theo thỏa thuận khác tùy vào từng thời điểm;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Dự kiến trong vòng 48 tháng;
- Phương án phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: Lợi nhuận sau thuế từ kết quả kinh doanh của dự án được phân chia theo tỷ lệ 50:50;
- Thời điểm phân chia lợi nhuận: sau khi các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và chi phí đầu tư, vận hành Dự án đã được quyết toán.

(2.2) Liên quan đến dự án tại D9, theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m2 sàn xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao.

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	17.939.739.694	31.211.309.727	2.077.069.101	460.446.147	51.688.564.669
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.133.229.024	-	-	-	1.133.229.024
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(125.775.000)	(125.775.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>19.072.968.718</b>	<b>31.211.309.727</b>	<b>2.077.069.101</b>	<b>334.671.147</b>	<b>52.696.018.693</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	7.339.221.345	31.211.309.727	1.277.097.596	460.446.147	40.288.074.815
- Khấu hao trong năm	603.532.668	-	209.570.004	-	813.102.672
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(125.775.000)	(125.775.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.942.754.013</b>	<b>31.211.309.727</b>	<b>1.486.667.600</b>	<b>334.671.147</b>	<b>40.975.402.487</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	10.600.518.349	-	799.971.505	-	11.400.489.854
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>11.130.214.705</b>	<b>-</b>	<b>590.401.501</b>	<b>-</b>	<b>11.720.616.206</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.587.387.182 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.417.411.100 VND.

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	
	VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm	139.269.771.390	139.269.771.390
- Phân loại lại	(18.911.428.110)	(18.911.428.110)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>120.358.343.280</b>	<b>120.358.343.280</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	70.847.336.537	70.847.336.537
- Khấu hao trong năm	1.938.867.144	1.938.867.144
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>72.786.203.681</b>	<b>72.786.203.681</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	68.422.434.853	68.422.434.853
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>47.572.139.599</b>	<b>47.572.139.599</b>

Các bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm:

- + Giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội. Đến ngày lập Báo cáo này, Công trình đang quyết toán và thực hiện kiểm toán quyết toán vốn đầu tư theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó, số liệu liên quan có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.
- + Giá trị các căn Shophouse tại dự án Sunshine City được Công ty mua trong năm 2023 với hình thức cầm trả công nợ theo các Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số S12SH06/HĐMB-STM-SSC và số S4-DVTM-1/HĐMB-STM-SSC ngày 18/01/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, có giá trị hợp đồng lần lượt là 10.162.425.950 VND; 14.624.215.223 VND (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì).
- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 42.529.712.228 VND.
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 52.063.789.385 VND.
- Trong năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.911.993.940 VND (năm 2024 là 3.107.223.037 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 20.

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.

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	316.604.368	2.367.362.057
- Các khoản khác	126.490.369	187.574.939
	<b>443.094.737</b>	<b>2.554.936.996</b>

**13. CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2025				Trong năm				31/12/2025	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Số có khả năng trả nợ		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
	Giá trị VND		VND		VND		VND			
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.234.624.849		103.915.598.849		156.518.164.740		20.632.058.958		20.632.058.958	20.632.058.958
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.951.872.496		160.026.230.214		125.435.314.057		84.542.788.653		84.542.788.653	84.542.788.653
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Thịnh vượng và Phát triển (PGBank)	17.171.466.200		-		17.171.466.200		-		-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Hải Anh	-		1.120.000.000		1.120.000.000		-		-	-
+ Các khoản vay cá nhân khác	1.800.000.000		-		1.800.000.000		-		-	-
	<b>142.157.963.545</b>		<b>142.157.963.545</b>		<b>302.044.944.997</b>		<b>105.174.847.611</b>		<b>105.174.847.611</b>	<b>105.174.847.611</b>



**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:

Loại tiền	Lãi suất	năm	Hạn mức tín dụng	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	VND	
							31/12/2025	01/01/2025
<b>Bên khác</b>								
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>								
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/43746/HĐTĐ	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	79.000.000.000	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	(i) 20.632.058.958	73.234.624.849	
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/43746/HĐTĐ	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	178.000.000.000	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C	20.632.058.958	-	
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội</b>								
Hợp đồng số 181459.23.012.1205218.TĐ	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	150.000.000.000	Tối đa 10 tháng	Phục vụ KD xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp	(ii) 84.542.788.653	49.951.872.496	
Hợp đồng cấp tín dụng số 292875.25.012.1205218.TĐ ngày 14/04/2025	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	300.000.000.000	Tối đa 10 tháng theo từng khế ước	Phục vụ KD xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp	84.542.788.653	-	



**Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Loại tiền	Lãi suất năm	Hạn mức tín dụng	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2025	31/12/2025
		VND				VND	VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Thịnh vượng và Phát triển (PGBank)</b>							
- Hợp đồng tín dụng số 108.044/24/DN	Theo từng kỳ ước nhận nợ	20.000.000.000	Không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công gói thầu CT.XD.032		-	17.171.466.200
Các khoản vay cá nhân khác	VND	Khé ước	06 tháng	Bổ sung vốn KD và trả nợ khoản vay đầu tư dự án tòa chung cư C1	Tin chấp	-	1.800.000.000
						<b>105.174.847.611</b>	<b>142.157.963.545</b>

(i) Phương thức bảo đảm:

- Được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy trị giá 5.350.000.000 VND.
- Thế chấp tài sản là xe ô tô Vinfast Lux SA2.0 biển số 30L-417.08 và xe ô tô con Toyota Fortuner 30E-490.73.
- Máy móc thiết bị chuyển dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 bao gồm Cầu tháp Potain Model MC175B và Cầu tháp C5015.
- Tài sản hình thành trên đất (gồm tầng 1, tầng 2, tầng 3 tòa chung cư C1; tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 6 và tầng 7 trụ sở công ty D9 Khuất Duy Tiến); sản phẩm kinh doanh thương mại, văn phòng nhà D, E và quyền kinh doanh khai thác tài sản trên đất là tầng hầm 1,2 thuộc khu văn phòng và nhà ở Vinaconex 1, Trung Hòa - Cầu Giấy, Hà Nội.
- Tài sản hình thành trong tương lai từ "Dự án Tòa chung cư C1 địa điểm 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, Hà Nội".
- Các quyền đòi nợ và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh (nếu có) từ các Hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng tài trợ vốn.
- Và một số Tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty, cụ thể như sau:
  - + Xe ô tô Vinfast Fadil thuộc quyền sở hữu Bà Tường Minh Hồng - Vợ Ông Hoàng Văn Trinh - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
  - + Xe ô tô Vinfast Lux A2.0 và Căn hộ chung cư P801-B Tòa Vinaconex 289A Khuất Duy Tiến thuộc quyền sở hữu Ông Hoàng Văn Trinh - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc.
  - + Xe ô tô Mazda CX5 thuộc quyền sở hữu Ông Nguyễn Văn Hà - Kế toán trưởng.
  - + Xe ô tô Vinfast Lux SA thuộc quyền sở hữu Ông Đỗ Lê Tân - Phó Tổng Giám đốc.

**Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1**

**D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội**

**Báo cáo tài chính**

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

(ii) Phương thức bảo đảm:

- Được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt trị giá 34.690.888.717 VND.
- Tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình được Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ theo gồm:
  - + Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh là các nguyên liệu, vật liệu phục vụ hoạt động xây dựng Hạ tầng kỹ thuật đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được Ngân hàng cấp tín dụng của Bên thế chấp theo các hợp đồng, thỏa thuận về mua bán hàng hóa;
  - + Quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán của Bên thế chấp đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được Ngân hàng cấp tín dụng.

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

14. 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
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b>7.816.233.497</b>	<b>7.816.233.497</b>	<b>11.019.734.076</b>	<b>11.019.734.076</b>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.596.320.618	4.596.320.618	7.177.404.698	7.177.404.698
- Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	370.688.830	370.688.830	677.358.138	677.358.138
- Công ty Cổ phần Vimeco	2.839.843.894	2.839.843.894	2.953.286.777	2.953.286.777
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	9.380.155	9.380.155	9.380.155	9.380.155
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	-	-	202.304.308	202.304.308
<b><i>Bên khác</i></b>	<b>110.874.613.346</b>	<b>110.874.613.346</b>	<b>164.916.419.225</b>	<b>167.869.706.002</b>
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	-	-	3.971.500.164	3.971.500.164
- Công ty Cổ phần Eurowindow	-	-	1.535.012.374	1.535.012.374
- Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm Sản Hải Hùng	1.086.296.289	1.086.296.289	4.226.686.489	4.226.686.489
- Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh	-	-	13.102.161.638	13.102.161.638
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Quang Minh	3.844.191.683	3.844.191.683	14.305.603.874	14.305.603.874
- Công ty TNHH xây dựng và đầu tư thương mại Hợp Thành	1.698.443.964	1.698.443.964	9.024.135.847	9.024.135.847
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Vĩnh Cửu Miền Bắc	1.105.646.210	1.105.646.210	8.453.979.534	8.453.979.534
- Công ty Cổ phần Xây dựng 179	31.440.139.640	31.440.139.640	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	71.699.895.560	71.699.895.560	110.297.339.305	113.250.626.082
	<b>118.690.846.843</b>	<b>118.690.846.843</b>	<b>175.936.153.301</b>	<b>178.889.440.078</b>
<b>Trong đó: Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Trung tâm giáo dục xã hội Hà Nam	1.502.535.656	1.502.535.656	1.502.535.656	1.502.535.656
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.596.320.618	4.596.320.618	7.177.404.698	7.177.404.698
- Phải trả các đối tượng khác	21.076.235.519	21.076.235.519	19.188.778.226	19.188.778.226
	<b>27.175.091.793</b>	<b>27.175.091.793</b>	<b>27.868.718.580</b>	<b>27.868.718.580</b>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i><b>Bên liên quan</b></i>	<i><b>47.332.255.132</b></i>	<i><b>659.608.797</b></i>
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	47.332.255.132	659.608.797
<i><b>Bên khác</b></i>	<i><b>125.148.440.340</b></i>	<i><b>51.522.675.142</b></i>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và TM Pros	-	8.977.893.328
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Thanh Xuân	34.824.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng	-	30.031.184.964
- Ứng trước tiền bán căn hộ dự án Tòa chung cư C1	-	10.496.045.682
- Công ty Cổ phần SJ GROUP	39.457.287.372	-
- Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến	45.506.232.753	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	5.360.920.215	2.017.551.168
	<b>172.480.695.472</b>	<b>52.182.283.939</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/điều chỉnh trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.020.322.243	14.347.065.899	12.222.339.499	-	3.145.048.643
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.708.898.095	3.237.564.279	5.708.898.095	-	3.237.564.279
- Thuế thu nhập cá nhân	-	258.746.808	457.289.258	481.461.045	-	234.575.021
- Thuế tài nguyên	-	-	2.040.548	2.040.548	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	282.405.178	685.286.859	1.075.277.168	107.585.131	-
- Các loại thuế khác	-	-	2.656.319	2.656.319	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	31.451.189	613.908.553	4.000.000	-	641.359.742
	-	<b>7.301.823.513</b>	<b>19.345.811.715</b>	<b>19.496.672.674</b>	<b>107.585.131</b>	<b>7.258.547.685</b>

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.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	604.026.396	413.412.443
- Công trình Nhà xưởng Công nghiệp 5 - Quảng Ninh	84.922.094	86.494.725
- Công trình TSK Hà Nam	-	602.384.141
- Công trình TTC Hà Nam	357.911.163	357.911.163
- Công trình Phần thân văn phòng làm việc số 9 Nguyễn Hồng	-	934.938.750
- Công trình Hoàn thiện khối 18 tầng KS Đồ Sơn	730.845.205	744.379.376
- Chi phí phải trả khác	192.251.477	189.500.996
	<b>1.969.956.335</b>	<b>3.329.021.594</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	389.396.761	375.236.855
- Bảo hiểm xã hội	-	272.346.567
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	339.960.000	243.860.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	45.139.200
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.425.647.445	40.681.093.543
<i>Phải trả các đội thi công</i>	4.500.797.019	4.045.693.436
<i>Phải trả kinh phí bảo trì <sup>(1)</sup></i>	6.476.708.867	7.853.523.889
<i>Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	4.214.324.487	17.423.167.264
<i>Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân <sup>(2)</sup></i>	4.602.879.226	4.602.879.226
<i>Phải trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</i>	4.780.000.000	3.880.000.000
<i>Phải trả về tiền vay cá nhân khác</i>	-	1.082.264.222
<i>Phải trả khác</i>	4.850.937.846	1.793.565.506
	<b>30.155.004.206</b>	<b>41.617.676.165</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	164.290.000	164.290.000
	<b>164.290.000</b>	<b>164.290.000</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
- Phải trả Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	4.780.000.000	3.880.000.000
	<b>4.780.000.000</b>	<b>3.880.000.000</b>
<b>d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.214.324.487	17.423.167.264
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	4.780.000.000	3.880.000.000
	<b>8.994.324.487</b>	<b>21.303.167.264</b>

(1): Theo Công văn thống nhất số 3103/2023/CV-BQT ngày 31/03/2023 của Ban quản trị, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 sẽ có nghĩa vụ thanh toán khoản lãi trên tiền gốc 2% kinh phí bảo trì dự án Nhà chung cư khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 cho Ban quản trị bằng lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo Việt với lãi suất 5,5%/năm và hoàn trả tiền gốc ngay khi Công ty có nguồn tài chính.

(2): Tạm ứng theo Hợp đồng 04-56/2004/HĐTC-DA ngày 25/11/2004: "Thi công Gói thầu số 7: Toàn bộ các hạng mục còn lại của phần Xây lắp, mua sắm trang thiết bị của nhà A2 (trừ phần thang máy)" tại phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Ban Quản lý dự án quận Thanh Xuân.

Dự án đã tạm dừng triển khai từ năm 2005 do sự cố gian lận trong thi công xây dựng công trình dẫn đến công nợ tồn đọng đến nay chưa có phương án xử lý.

## 19. 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	57.712.338.787	247.819.109.579
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.587.937.616	3.587.937.616
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>86.000.164</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>61.300.276.403</b>	<b>251.407.047.195</b>
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	61.300.276.403	251.407.047.195
Lãi trong năm nay	-	-	-	6.062.500.961	6.062.500.961
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>86.000.164</b>	<b>70.020.770.628</b>	<b>67.362.777.364</b>	<b>257.469.548.156</b>

Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Tờ trình số 0343/2024/TTr-HĐQT ngày 29/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Ngày 05/06/2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã thông qua Nghị quyết số 0557/2024/NQ-HĐQT về việc Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, theo đó số lượng cổ phiếu Công ty dự kiến phát hành thêm là 1.200.000 cổ phiếu có mệnh giá 10.000 VND/ Cổ phiếu. Số tiền dự kiến được sử dụng để phát hành cổ phiếu là 12.000.000.000 VND được trích từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và phù hợp với quy định của pháp luật. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty vẫn đang trong quá trình chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn này.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 09 tháng 04 năm 2025, Công ty công bố việc không thực hiện chi trả cổ tức và trích các quỹ khen thưởng phúc lợi từ lợi nhuận lũy kế đến hết năm 2025. Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông chia cổ tức và trích các quỹ khi thu hồi vốn dự án C1.

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	66.162.160.000	55,14	66.162.160.000	55,14
Cổ đông khác	53.837.840.000	44,86	53.837.840.000	44,86
	<b>120.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>120.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	45.139.200	45.139.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	45.139.200	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	45.139.200	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	45.139.200

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	70.020.770.628	70.020.770.628
	<b>70.020.770.628</b>	<b>70.020.770.628</b>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.853.020.000	5.089.230.540
- Trên 1 năm đến 5 năm	3.492.883.329	6.657.011.839

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	264.285.000	528.570.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	264.285.001

Ngoài ra, tại thời điểm 31/12/2025, Công ty đang ký hợp đồng thuê đất tại các địa điểm như sau:

+ Hợp đồng thuê đất số 119/HĐTD ngày 15/05/2009 tại 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm Văn phòng cho thuê và bể bơi, sân đường đi, cây xanh, tầng hầm mở rộng với mục đích để xe và công trình hạ tầng kỹ thuật từ ngày 25/11/2008 đến ngày 24/11/2058. Diện tích khu đất thuê là 8.013 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

+ Hợp đồng thuê đất số 76-07/HĐTD ngày 22/02/2007 tại D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội để sử dụng với mục đích làm Nhà điều hành sản xuất và giao dịch; thời gian thuê 50 năm. Diện tích khu đất thuê là 2.550 m<sup>2</sup>.

Ngày 16/12/2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội đã phê duyệt cho Công ty chuyển mục đích sử dụng 2.506,4m<sup>2</sup> đất tại D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân để thực hiện Dự án xây dựng hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở.

Thời hạn sử dụng đất: đối với chủ đầu tư là 50 năm kể từ ngày UBND Thành phố ký quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đất; đối với người mua nhà là đất ở lâu dài.

Đối với phần diện tích 43,7 m<sup>2</sup> đất còn lại Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi đầu tư, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao (không bồi hoàn) cho chính quyền địa phương, cơ quan chức năng của Thành phố quản lý.

**c) Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ	USD	500,61	527,01

**21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	38.008.464.956	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	502.540.416.287	483.567.344.181
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ khác	15.090.445.446	14.316.800.720
Doanh thu bán hàng hóa	1.411.246.940	10.613.212.673
	<b>557.050.573.629</b>	<b>508.497.357.574</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>14.758.463.068</b>	<b>153.985.000</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	33.734.860.085	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	476.305.763.091	462.877.026.368
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ khác	4.682.409.135	5.201.855.417
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.113.280.931	9.568.622.074
	<b>515.836.313.242</b>	<b>477.647.503.859</b>
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b>	<b>503.088.411</b>	<b>496.287.946</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	966.751.317	793.173.581
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	442.946	1.366.151
	<b>967.194.263</b>	<b>794.539.732</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.125.534.134	10.236.647.309
Phạt chậm thanh toán	-	200.000.000
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	-	105.305.171
	<b>8.125.534.134</b>	<b>10.541.952.480</b>
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)	-	196.966.576

**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.285.387.471	10.984.645.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	655.839.792	484.578.283
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	9.197.801.225	(7.850.170.615)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.115.456.797	5.702.003.605
Chi phí khác bằng tiền	1.357.618.717	2.966.224.803
	<b>23.612.104.002</b>	<b>12.287.281.495</b>

**26. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thực hiện Dự án Trụ sở Văn phòng làm việc Vinaconex 1 tại địa chỉ D9 Khuất Duy Tiến do thay đổi chủ trương đầu tư	-	1.630.453.207
Các khoản bị phạt	1.141.924.913	1.089.056.659
Chi phí khác	3.644.543	300.000.000
	<b>1.145.569.456</b>	<b>3.019.509.866</b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	5.026.460.369	6.163.747.788
Các khoản điều chỉnh tăng	1.184.334.857	6.715.303.071
- Chi phí không hợp lệ	(289.659.715)	2.719.509.866
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	421.571.138	780.000.000
- Giảm chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết	1.052.423.434	3.215.793.205
Thu nhập chịu thuế TNDN	6.210.795.226	12.879.050.859
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>1.242.159.045</b>	<b>2.575.810.172</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo kết luận của Thanh tra thuế vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	1.118.253.473	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.360.412.518</b>	<b>2.575.810.172</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	5.708.898.095	9.781.418.339
Thuế TNDN đã nộp/điều chỉnh trong năm	(5.708.898.095)	(6.648.330.416)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>2.360.412.518</b>	<b>5.708.898.095</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	4.273.604.871	-
Các khoản điều chỉnh tăng	112.153.933	-
- Chi phí không hợp lệ	(246.274.929)	-
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	358.428.862	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.385.758.804	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>877.151.761</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>877.151.761</b>	<b>-</b>
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.237.564.279	2.575.810.172
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>3.237.564.279</b>	<b>5.708.898.095</b>

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 và Nghị định 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 sửa đổi bổ sung Nghị định 132/2020/NĐ-CP của Chính phủ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính. Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Bộ Tài chính ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30%	Chi phí lãi vay	Chi phí lãi vay
		EBITDA không được trừ các năm	không được trừ đã sử dụng	không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
2020	Đã thanh tra	11.516.369.556	-	11.516.369.556
2021	Đã thanh tra	-	-	-
2022	Đã thanh tra	7.477.731.143	-	7.477.731.143
2023	Đã thanh tra	3.683.510.553	-	3.683.510.553
2024	Đã thanh tra	3.215.793.205	-	3.215.793.205
2025	Chưa thanh tra	1.052.423.434	-	1.052.423.434

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán năm nay.

## 28. 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	Năm 2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.062.500.961	3.587.937.616
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.062.500.961	3.587.937.616
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.000.000	12.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>505</b>	<b>299</b>

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.

## 29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	328.279.040.295	366.802.085.382
Chi phí nhân công	102.931.623.879	153.259.108.642
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.751.969.816	2.581.301.876
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	9.197.801.225	(7.850.170.615)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.082.234.316	54.362.744.636
Chi phí khác bằng tiền	1.805.971.583	3.205.149.495
	<b>495.048.641.114</b>	<b>572.360.219.416</b>

### 30. 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: 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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.117.619.061	-	-	27.117.619.061
Phải thu khách hàng, phải thu khác	373.295.044.566	50.000.000	-	373.345.044.566
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	37.479.530.909	1.650.000.000	-	39.129.530.909
	<b>437.892.194.536</b>	<b>1.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>439.592.194.536</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	369.552.221	-	-	369.552.221
Phải thu khách hàng, phải thu khác	342.308.509.428	50.000.000	-	342.358.509.428
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	29.938.642.192	-	-	29.938.642.192
	<b>372.616.703.841</b>	<b>50.000.000</b>	<b>-</b>	<b>372.666.703.841</b>

#### 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
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	105.174.847.611	-	-	105.174.847.611
Phải trả người bán, phải trả khác	148.845.851.049	164.290.000	-	149.010.141.049
Chi phí phải trả	1.969.956.335	-	-	1.969.956.335
	<b>255.990.654.995</b>	<b>164.290.000</b>	<b>-</b>	<b>256.154.944.995</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	142.157.963.545	-	-	142.157.963.545
Phải trả người bán, phải trả khác	217.553.829.466	164.290.000	-	217.718.119.466
Chi phí phải trả	3.329.021.594	-	-	3.329.021.594
	<b>363.040.814.605</b>	<b>164.290.000</b>	<b>-</b>	<b>363.205.104.605</b>

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.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	265.061.829.063	293.480.517.050
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	302.044.944.997	253.158.502.698

### 32. THÔNG TIN KHÁC

1) Công ty Cổ phần Xây dựng số 01 khởi kiện Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần Tỉnh Hà Nam liên quan việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/CT1-KT1 ngày 01/12/2007 và phụ lục hợp đồng kinh tế số 0158/PLHĐKT ngày 06/09/2011 về việc thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt gói thầu số 03 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giai đoạn 2 - Cơ sở giáo dục lao động cho đối tượng xã hội tỉnh Hà Nam.

Ngày 23/09/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã ban hành Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp nêu trên và chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1.

Ngày 09/12/2022, Chi cục thi hành án dân sự Huyện Kim Bảng ra Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, với các nội dung như sau:

- Buộc Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tiền còn nợ là 1.712.893.000 VND và khoản tiền lãi là 1.429.444.405 VND. Tổng cộng là 3.142.337.405 VND.
- Đến thời điểm 31/12/2025, Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1.

2) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 gửi đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản ngày 15/04/2022 đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh. Tính đến thời điểm 30/06/2021, tổng số nợ không có bảo đảm đã đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là: 5.488.030.711 VND. Khoản nợ này phát sinh từ Hợp đồng số 0608/2017/THM-VC1 được ký kết ngày 05/08/2017.

Hai bên đã tiến hành hòa giải và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã rút đơn kiện; Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tổng số tiền là 3.950.000.000 VND; Công ty vẫn đang trong quá trình thu hồi khoản công nợ còn phải thu là 1.538.030.711 VND.

3) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đang trong quá trình thực hiện các trình tự của Tòa án theo đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Lộc Ninh. Theo đó, nội dung khởi kiện cụ thể như sau:

Ngày 16/03/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 đã lập Giấy ủy quyền cho Công ty Luật TNHH Biển Bắc toàn quyền thay mặt và nhân danh Vinaconex1 thực hiện Nộp đơn khởi kiện/ Đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, thực hiện mọi quyền và nghĩa vụ của người khởi kiện/ người yêu cầu; Toàn quyền tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Vinaconex1 tại các cấp Tòa án để giải quyết và quyết định mọi vấn đề trong vụ án với Công ty Cổ phần Lộc Ninh. Đến thời điểm 16/03/2023, tổng số tiền Công ty Cổ phần Lộc Ninh còn phải trả Công ty là 8.036.239.820 VND.

Ngày 18/12/2023, hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận về việc hoàn thiện hồ sơ quyết toán Hợp đồng giữa hai bên. Trong năm 2025, các bên đã thực hiện bàn giao hồ sơ tài liệu quyết toán dự án.

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty Cổ phần Lộc Ninh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tổng số tiền là 3.000.000.000 VND và còn phải thu là 8.694.451.518 VND.

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

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.

### 34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng công trình VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	38.008.464.956	502.540.416.287	16.501.692.386	557.050.573.629
Giá vốn	33.734.860.085	476.305.763.091	5.795.690.066	515.836.313.242
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4.273.604.871</b>	<b>26.234.653.196</b>	<b>10.706.002.320</b>	<b>41.214.260.387</b>
Tài sản bộ phận	111.213.535.479	487.883.002.223	47.572.139.599	646.668.677.301
Tài sản không phân bổ				82.001.742.684
<b>Tổng tài sản</b>	<b>111.213.535.479</b>	<b>487.883.002.223</b>	<b>47.572.139.599</b>	<b>728.670.419.985</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	2.777.575.010	444.806.430.979	6.640.998.867	454.225.004.856
Nợ phải trả không phân bổ				16.975.866.973
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.777.575.010</b>	<b>444.806.430.979</b>	<b>6.640.998.867</b>	<b>471.200.871.829</b>

**Theo khu vực địa lý:**

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**35. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 16 - Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 17 - Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sa Pa	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex - Tấn Lộc	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Ông Nguyễn Đức Hải	Em trai của Ông Nguyễn Văn Hà
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người có liên quan	

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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>14.758.463.068</b>	<b>153.985.000</b>
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	(611.649.579)	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.370.112.647	153.985.000
<b>Mua hàng</b>	<b>503.088.411</b>	<b>496.287.946</b>
Công ty Cổ phần Vimeco	503.088.411	496.287.946
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>-</b>	<b>196.966.576</b>
Ông Nguyễn Đức Hải	-	196.966.576
<b>Giao dịch thực hiện hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>
Nhận tạm ứng	150.000.000.000	-
Hoàn trả tạm ứng	150.000.000.000	-

Trong năm, Công ty tiếp tục sử dụng tài sản của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty và các cá nhân có liên quan để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Chi tiết tại Thuyết minh số 13).

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
<b>Tiền lương, thưởng và thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>			
- Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
- Nguyễn Minh Thắng	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Hoàng Văn Trình	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	1.016.191.667	791.027.202
- Lại Đức Toàn	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
		<b>1.556.191.667</b>	<b>1.331.027.202</b>

(\*) Khoản Thù lao được trình bày theo số phải trả căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Trong năm, Công ty chưa thực trả các khoản thù lao này cho thành viên Hội đồng quản trị, chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 18.

**Thù lao thành viên Ban kiểm soát**

- Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	120.000.000	120.000.000
- Chu Quang Minh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
		<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>

**Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

- Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc	1.016.191.667	791.027.202
- Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc	606.484.687	455.120.251
- Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc	653.709.877	513.505.297
- Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng	565.574.018	443.787.209
		<b>2.841.960.249</b>	<b>2.203.439.959</b>

36. 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.

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh

