

Số: 363./HĐQT-TTr

Hà Nội, ngày 28 tháng 5 năm 2025

## TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán)

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động, Quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp của Công ty CP Xây dựng số 1 Hà nội được ĐHĐCĐ TN năm 2021 thông qua.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán (có báo cáo kiểm toán kèm theo).

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

Nơi nhận:

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

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



VŨ TÙNG DƯƠNG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 17 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 39 của Báo cáo tài chính, trong đó mô tả việc Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính năm 2022 và 2023 theo kết luận tại Biên bản Thanh tra số 02/BBTr - HCCI ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Thanh tra Bộ Tài chính và Biên bản Kiểm tra Thuế ngày 13 tháng 06 năm 2024 của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

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



Nguyễn Ngọc Lân  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1427-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2025

Bùi Thị Loan  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4927-2022-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		982.404.163.854	927.073.067.569
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	68.381.594.512	72.964.283.750
111	1. Tiền		55.399.349.512	59.982.038.750
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.982.245.000	12.982.245.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	-	2.800.137.496
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	2.800.137.496
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		546.571.154.922	502.005.249.480
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	465.583.234.982	467.702.102.725
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	39.943.365.759	28.413.088.616
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	108.547.133.705	72.127.097.038
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(67.502.579.524)	(66.237.038.899)
140	IV. Hàng tồn kho	09	357.643.664.268	346.428.162.175
141	1. Hàng tồn kho		357.643.664.268	346.428.162.175
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.807.750.152	2.875.234.668
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.811.199.329	2.692.776.757
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		174.728	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	7.996.376.095	182.457.911
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		94.285.469.781	101.079.357.327
220	I. Tài sản cố định		1.258.890.426	2.287.452.755
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.258.890.426	2.287.452.755
222	- Nguyên giá		48.353.992.851	48.353.992.851
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.095.102.425)	(46.066.540.096)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		189.000.000	189.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(189.000.000)	(189.000.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	63.865.059.297	66.431.041.678
231	- Nguyên giá		120.959.149.785	120.865.518.943
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(57.094.090.488)	(54.434.477.265)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	28.774.941.986	28.774.941.986
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.800.000.000	30.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.025.058.014)	(2.025.058.014)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		386.578.072	3.585.920.908
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	386.578.072	3.585.920.908
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<u>1.076.689.633.635</u>	<u>1.028.152.424.896</u>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		866.875.563.554	818.381.256.881
310	I. Nợ ngắn hạn		866.875.563.554	818.381.256.881
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	467.065.011.519	479.846.316.679
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	154.749.676.496	43.448.452.163
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.470.085.859	4.245.334.634
314	4. Phải trả người lao động		6.327.462.454	7.653.801.058
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	18.656.182.350	20.318.490.435
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	85.357.113.632	85.205.659.988
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	53.119.727.217	52.611.722.156
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	69.960.428.466	113.188.982.897
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	5.314.035.810	7.577.290.296
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.855.839.751	4.285.206.575
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		209.814.070.081	209.771.168.015
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	209.814.070.081	209.771.168.015
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		36.751.678.000	36.751.678.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		58.738.323.872	57.848.873.376
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		34.324.068.209	35.170.616.639
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		24.891.715.647	23.164.357.513
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.432.352.562	12.006.259.126
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.076.689.633.635	1.028.152.424.896

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tuyên

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	284.445.781.490	600.449.169.779
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		284.445.781.490	600.449.169.779
11	4. Giá vốn hàng bán	25	250.385.754.061	551.458.189.979
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.060.027.429	48.990.979.800
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	843.959.817	1.430.743.889
22	7. Chi phí tài chính	27	5.910.901.700	9.907.857.754
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.910.901.700	9.907.857.754
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	18.614.294.877	25.971.386.160
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.378.790.669	14.542.479.775
31	11. Thu nhập khác	29	2.533.054.140	548.497.578
32	12. Chi phí khác	30	255.564.029	41.322.757
40	13. Lợi nhuận khác		2.277.490.111	507.174.821
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.656.280.780	15.049.654.596
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	3.223.928.218	3.043.395.470
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>9.432.352.562</u>	<u>12.006.259.126</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.179	1.501

Người lập biểu

Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng

Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Công Tuyên



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		12.656.280.780	15.049.654.596
	2. Điều chỉnh cho các khoản		7.757.403.574	18.809.553.679
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.688.175.552	5.038.034.653
03	- Các khoản dự phòng		(997.713.861)	4.738.913.039
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(843.959.817)	(875.251.767)
06	- Chi phí lãi vay		5.910.901.700	9.907.857.754
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.413.684.354	33.859.208.275
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(53.453.811.234)	280.580.869.876
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(11.309.132.935)	57.304.064.271
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		93.581.060.129	(348.864.763.223)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.080.920.264	5.174.664.624
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.995.261.437)	(9.919.891.314)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.589.626.241)	(3.002.623.516)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.818.817.320)	(2.110.976.679)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		42.909.015.580	13.020.552.314
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(1.174.545.455)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	15.910.454
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.107.779.832)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		9.907.917.328	12.817.817.750
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		843.959.817	859.341.313
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		3.644.097.313	12.518.524.062
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		167.020.531.199	177.197.031.364
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(210.249.085.630)	(191.193.000.943)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.907.247.700)	(8.017.586.590)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(51.135.802.131)	(22.013.556.169)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.582.689.238)	3.525.520.207
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		72.964.283.750	69.438.763.543
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	68.381.594.512	72.964.283.750

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2025



Nguyễn Công Tuyên