

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 49

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

111A Pasteur, Phường Sài Gòn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Tổng Công ty”) cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2025) Thành viên
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2025) Thành viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Huấn	Thành viên Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2025)
Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên
Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Doanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 02 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Thành Vinh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)
Ông Phan Văn Chính	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

111A Pasteur, Phường Sài Gòn

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

11/2/2025 15:46

Số: 0152 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy Ban Kiểm toán
Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (gọi tắt là “Công ty mẹ”) và các công ty con (gọi chung là “Tổng Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – “Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện”.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 29 tháng 3 năm 2025 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Đồng thời, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét bởi cùng công ty kiểm toán này, với báo cáo soát xét đề ngày 29 tháng 8 năm 2024 đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.



Trần Hồng Quân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2758-2025-001-1

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 29 tháng 8 năm 2025

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.438.670.983.260	10.382.330.246.088
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.954.809.016.239	2.624.815.427.021
1. Tiền	111		1.897.633.266.291	1.685.975.337.147
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.057.175.749.948	938.840.089.874
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		239.923.921.025	91.122.453.973
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	239.923.921.025	91.122.453.973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.843.559.075.147	5.799.520.697.819
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.093.201.407.273	1.926.390.184.783
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.567.001.463.454	3.519.675.378.150
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	26.056.824.949	24.762.012.331
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	379.690.798.931	551.084.542.015
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(222.391.419.460)	(222.391.419.460)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.956.989.192.368	1.494.570.076.154
1. Hàng tồn kho	141		1.957.431.697.373	1.495.012.581.159
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(442.505.005)	(442.505.005)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		443.389.778.481	372.301.591.121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	92.482.820.516	49.646.055.836
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		138.728.546.070	138.520.229.027
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	212.178.411.895	184.135.306.258

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.297.829.308.925	6.345.680.276.060
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.249.169.694.720	2.041.326.561.283
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	136.340.739.315	140.816.739.678
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.112.828.955.405	1.900.509.821.605
II. Tài sản cố định	220		191.625.204.410	205.955.783.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	69.663.373.974	76.245.586.569
- Nguyên giá	222		2.485.626.370.896	2.483.461.278.650
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.415.962.996.922)	(2.407.215.692.081)
2. Tài sản cố định cho thuê tài chính	224	14	78.048.218.391	86.482.775.894
- Nguyên giá	225		96.782.368.054	96.782.368.054
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(18.734.149.663)	(10.299.592.160)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	43.913.612.045	43.227.420.712
- Nguyên giá	228		52.446.616.373	51.428.451.373
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.533.004.328)	(8.201.030.661)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	419.503.195.834	431.278.555.814
- Nguyên giá	231		703.185.813.821	703.185.813.821
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(283.682.617.987)	(271.907.258.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.951.988.493.700	2.852.800.313.845
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	2.951.988.493.700	2.852.800.313.845
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.427.045.542.424	754.483.888.148
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5	1.373.552.044.602	700.990.390.326
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5	47.493.497.822	47.493.497.822
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		6.000.000.000	6.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		58.497.177.837	59.835.173.795
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	43.125.471.922	44.463.467.880
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.371.705.915	15.371.705.915
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.736.500.292.185	16.728.010.522.148

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.149.389.953.214	12.163.638.052.327
I. Nợ ngắn hạn	310		9.273.793.874.727	8.370.399.294.243
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.327.875.019.896	1.711.739.801.048
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.443.710.062.582	2.225.386.699.020
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	17.403.692.553	66.280.593.148
4. Phải trả người lao động	314		26.254.709.737	47.446.538.083
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	877.498.860.962	536.693.054.779
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	7.581.979.823	7.360.087.852
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	108.835.942.340	21.643.054.550
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	4.425.105.025.884	3.721.701.283.750
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		13.391.555.106	13.391.555.106
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	26.137.025.844	18.756.626.907
II. Nợ dài hạn	330		3.875.596.078.487	3.793.238.758.084
1. Phải trả người bán dài hạn	331	18	582.158.999.945	532.588.889.043
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19	99.466.881.000	99.466.881.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	174.782.794.386	174.782.794.386
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	22.200.341.202	23.545.816.428
5. Phải trả dài hạn khác	337	23	61.863.161.945	661.682.986.124
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	2.932.390.342.669	2.298.437.833.763
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.733.557.340	2.733.557.340
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.587.110.338.971	4.564.372.469.821
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	4.587.110.338.971	4.564.372.469.821
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.327.851.808	99.327.851.808
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		7.541.162.560	7.541.162.560
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(76.145.828)	14.775.389
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		64.833.409.630	20.427.863.619
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		60.145.342.078	477.315.345.692
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		24.325.663.178	248.484.073.237
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		35.819.678.900	228.831.272.455
8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		381.074.478.723	379.463.980.753
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		17.736.500.292.185	16.728.010.522.148


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2025



Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.931.599.490.927	3.645.460.803.983
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	805.715.630
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	4.931.599.490.927	3.644.655.088.353
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.659.484.562.618	3.408.006.729.947
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		272.114.928.309	236.648.358.406
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	107.851.663.267	47.571.445.948
7. Chi phí tài chính	22	33	198.433.974.739	159.588.759.844
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		156.383.117.351	103.238.184.851
8. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24		2.296.372.413	11.918.928.541
9. Chi phí bán hàng	25		4.172.437.735	4.380.772.924
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	97.607.697.840	90.258.223.560
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		82.048.853.675	41.910.976.567
12. Thu nhập khác	31		5.136.173.619	1.437.120.274
13. Chi phí khác	32	35	40.164.649.088	1.466.302.269
14. Lỗ khác (40=31-32)	40		(35.028.475.469)	(29.181.995)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47.020.378.206	41.881.794.572
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	9.590.201.336	9.788.964.998
17. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	36	-	(2.518.200.169)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		37.430.176.870	34.611.029.743
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		35.819.678.900	35.193.733.247
20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.610.497.970	(582.703.504)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	72	38


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	47.020.378.206	41.881.794.572
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	29.369.496.723	24.300.500.155
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	37.977.393.246	54.711.725.952
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(106.287.187.804)	(58.107.343.803)
Chi phí lãi vay	06	156.383.117.351	103.238.184.851
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	164.463.197.722	166.024.861.727
Thay đổi các khoản phải thu	09	393.927.425.738	(1.105.148.597.109)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(462.419.116.214)	(550.081.421.858)
Thay đổi các khoản phải trả	11	(314.377.094.878)	(169.054.690.933)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(41.498.768.722)	(9.664.619.401)
Tiền lãi vay đã trả	14	(154.297.639.528)	(102.771.892.838)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(58.071.361.743)	(11.546.657.465)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.220.987.566)	(942.600.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>(479.494.345.191)</i>	<i>(1.783.185.617.877)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(102.553.551.128)	(142.930.284.620)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	(30.181.818)	211.031.817
3. Tiền chi cho vay của đơn vị khác	23	(176.485.858.007)	(1.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi có kỳ hạn	24	27.399.348.502	37.929.891.235
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(515.843.557.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	183.350.000.000	728.996.338.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	95.682.625.675	22.862.136.326
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>(488.481.173.776)</i>	<i>645.769.112.758</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	10.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.594.139.316.148	2.607.741.190.772
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.286.501.524.866)	(2.321.734.334.804)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(9.863.331.992)	(5.295.296.927)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.297.774.459.290	291.211.559.041
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	329.798.940.323	(846.204.946.078)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.624.815.427.021	2.721.289.783.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	194.648.895	6.534.404
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	2.954.809.016.239	1.875.091.372.087


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2025



01125
CHÍNH SÁCH
KIỂM
ĐE LO
VIỆT
TP. H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("Tổng Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 17 tháng 7 năm 2025.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX" với mã giao dịch cổ phiếu là CC1). Chi tiết về tỷ lệ phần trăm vốn góp của các cổ đông được trình bày tại Thuyết minh số 26.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có 10 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 08 chi nhánh) như sau:

- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Miền Trung: Số 116 Hồ Tùng Mậu, Phường Hòa Khánh, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1: Số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Campuchia: Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk.Boeng Kak 2 Kh.Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đồng Tháp: Số 79 Lê Thị Riêng, Phường Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Phú Yên: Số 99 Lê Thành Phương, Phường Tuy Hòa, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Sóc Trăng: Thửa đất số 93, Tờ bản đồ số 76, Đường tỉnh 8, Ấp Hội Trung, Xã Lịch Hội Thượng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đắk Lắk: Thửa đất số 198, Tờ bản đồ số 14, Thôn 16, Xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đồng Nai: Số 1179 Quốc lộ 51, Ấp Xóm Gốc, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Tỉnh Đắk Nông: Đường Hùng Vương, Tổ dân phố 5, Phường Đông Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; và
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Tỉnh An Giang: Đường tỉnh lộ 943, Xã Vĩnh Trạch, Tỉnh An Giang, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 lần lượt là 719 người và 375 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 680 người và 455 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị/máy móc cho các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng;
- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và văn phòng;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào quy trình xây dựng cho đến khi công trình được hoàn thành.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Nơi thành lập và hoạt động
		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	
		%	%	%	%	
Công ty con						
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	94,71	94,71	94,71	94,71	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	75,00	75,00	75,00	75,00	Tỉnh Hải Phòng
Công ty TNHH Bê tông Đức sản Vina-PSMC	Sản xuất bê tông, sản phẩm từ xi măng và thạch cao	70,00	70,00	70,00	70,00	Tỉnh Tây Ninh
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	Xây dựng và thương mại	65,00	65,00	65,00	65,00	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	Xây dựng và thương mại	65,00	65,00	65,00	65,00	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai (I)	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	63,59	63,59	63,59	63,59	Tỉnh Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phát triển Krông Pắc	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	50,50	75,00	50,50	75,00	Tỉnh Đắk Lắk
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng	-	-	95,03	95,03	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	49,00	49,00	49,00	49,00	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng	49,00	49,00	-	-	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	48,00	48,00	48,00	48,00	Thành phố Cần Thơ
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các công trình dân dụng khác.	40,80	40,80	40,80	40,80	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	Thương mại dịch vụ	28,00	28,00	28,00	28,00	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Chương Dương	Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác	23,77	23,77	23,77	23,77	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	Kinh doanh vật liệu, năng lượng và nông sản	23,50	23,50	23,50	23,50	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	22,38	22,38	22,38	22,38	Tỉnh Quảng Ngãi
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	20,40	20,40	20,40	20,40	Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CC1 (ii)	Cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tài sản sau đầu tư, tài sản đi thuê	48,89	48,89	-	-	Thành phố Hồ Chí Minh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

(i) Kể từ ngày 24 tháng 8 năm 2020, Trạm thu phí Cầu Đồng Nai (Dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai - Công ty con) đã tạm dừng thu phí theo chỉ đạo của Tổng cục Đường bộ Việt Nam trước thời điểm thu đủ phí để hoàn vốn theo ước tính ban đầu của Ban Tổng Giám đốc.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CC1 là 48,89% và đang trong quá trình thực hiện thủ tục góp vốn.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác.

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa hợp nhất niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét bởi cùng công ty kiểm toán này.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH/KỲ KẾ TOÁN**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Tổng Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính giữa niên độ của trụ sở chính và báo cáo riêng giữa niên độ. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này với báo cáo tài chính giữa niên độ của trụ sở chính và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để nắm được đầy đủ thông tin về hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

Năm tài chính/Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con.

Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Trường hợp giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận là khoản tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa hai bên), căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho mua ngoài bao gồm trị giá mua vào của hàng tồn kho và chi phí thu mua, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho được sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

14
C
N
C
H
002
ÁNH
TNH
OÁN
TTT
NAM
HỒ CV

Vật liệu xây dựng và giá trị công trình xây dựng được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được vật liệu xây dựng và chi phí xây lắp công trình ở địa điểm và trong trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của vật liệu xây dựng và công trình xây dựng trong kỳ kế toán kinh doanh thông thường, trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành công trình và chi phí ước tính cần thiết cho việc chuyển giao.

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị quản lý	03 - 05
Phần mềm	03
TSCĐ khác	05

Đối với tài sản cố định hữu hình khác là dự án Cầu Đồng Nai, được khấu hao theo quy định tại Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016. Khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng kỳ phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Tổng Công ty là bên cho thuê: Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê tài chính được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu từ cho thuê tài chính.

Tổng Công ty là bên đi thuê: Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.



Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất và các phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị quyền sử dụng đất không thời hạn không được khấu hao. Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Phần mềm máy tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là từ 03 đến 05 năm. Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm máy vi tính này không là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình toà các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
Nhà cửa và vật kiến trúc	25

Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước liên quan đến khai thác đất cát, chi phí công trình và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền đã trả trước để được cung cấp dịch vụ hoặc nhận các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận là tài sản cố định trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước.

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền đã trả trước để được cung cấp dịch vụ hoặc nhận các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận là tài sản cố định có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước.

Các khoản chi phí trả trước liên quan đến khai thác đất cát được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo sản lượng khai thác. Các khoản chi phí trả trước liên quan đến công trình và chi phí khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán. Các khoản này được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán năm 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa được hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo qui định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua lại ngay sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tổng Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông và danh sách các cổ đông nhận được cổ tức theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty và các công ty con.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

1250
CHI NI
NG T
KIỂM
ĐELO
VIỆT
7 - TP.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ của Tổng Công ty. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ hoạt động thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Thu nhập lãi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và 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 kỳ.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận khi các chi phí này đã phát sinh trong kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tổng Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, doanh thu được ghi nhận đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- d) Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Tổng Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế.

BCC chia lợi nhuận sau thuế là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí; các bên phải có quyền, điều kiện và khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

Nếu Tổng Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tổng Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	8.262.586.835	5.682.405.116
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.889.370.679.456	1.635.897.516.871
Tiền đang chuyển	-	44.395.415.160
Các khoản tương đương tiền	1.057.175.749.948	938.840.089.874
	2.954.809.016.239	2.624.815.427.021

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu không quá 3 tháng với lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng các khoản tương đương tiền với tổng giá trị là 180.000.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 90.000.000.000 đồng) làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 24).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	239.923.921.025	239.923.921.025	91.122.453.973	91.122.453.973
Trái phiếu dài hạn (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,8%/năm đến 5,2%/năm).

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam. Trái phiếu hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,8%/năm đến 1%/năm và đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ			
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	49,00	612.500.000.000	612.965.218.483	-	-	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	49,00	294.000.000.000	292.999.119.004	49,00	294.000.000.000	293.141.660.911
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	48,00	216.000.000.000	215.954.844.889	48,00	216.000.000.000	215.973.555.120
Công ty Cổ phần Chương Dương	23,77	96.415.182.000	120.113.086.873	23,77	38.921.625.000	61.711.166.303
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	23,50	47.000.000.000	47.234.511.286	23,50	47.000.000.000	47.355.112.143
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	28,00	42.000.000.000	48.622.424.774	28,00	42.000.000.000	47.686.749.883
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	40,96	32.840.000.000	35.662.839.293	40,96	32.840.000.000	35.122.145.966
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	22,38	3.735.000.000	-	22,38	3.735.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	20,40	2.040.000.000	-	20,40	2.040.000.000	-
		1.346.530.182.000	1.373.552.044.602		676.536.625.000	700.990.390.326

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết trong kỳ kế toán được trình bày như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	700.990.390.327	459.576.755.364
Phần lãi trong công ty liên kết	2.296.372.413	11.918.928.541
Tăng khoản đầu tư vào công ty liên kết	57.765.281.862	12.240.000.000
Chuyển từ đầu tư vào công ty con	612.500.000.000	-
Số dư cuối kỳ	1.373.552.044.602	483.735.683.905

c) Góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngàn (ii)	27.000.000.000	(i)	-	27.000.000.000	(i)	-
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ – Túy Loan	8.866.622.822	(i)	-	8.866.622.822	(i)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	10.426.875.000	(i)	-	10.426.875.000	(i)	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 – Quảng Bình	1.200.000.000	(i)	-	1.200.000.000	(i)	-
	47.493.497.822			47.493.497.822		

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii) Theo thỏa thuận ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngàn (“Thái Bình Cầu Ngàn”) và các nhà đầu tư liên danh, Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường bộ từ Thành phố Thái Bình đi Cầu Ngàn, theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao đã được chấm dứt trước hạn. Theo Hợp đồng số 04/HĐCN/2025 ngày 18 tháng 3 năm 2025, toàn bộ khoản đầu tư vào Thái Bình Cầu Ngàn của Công ty sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ ba với giá trị chuyển nhượng là 27.027.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang vẫn đang tiếp tục làm việc để thực hiện chuyển nhượng cổ phần.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Liên danh MC - HDEC - CC1	572.628.604.215	366.383.320.476
Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh	220.724.293.887	230.214.721.362
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	1.299.848.509.171	1.329.792.142.945
Khác	<u>2.093.201.407.273</u>	<u>1.926.390.184.783</u>
Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	43.791.204.733	36.823.832.189

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Keytech	482.210.204.722	566.411.001.306
Công ty TNHH MTV Xây dựng Alpha Realty	78.751.100.000	313.740.000.000
Khác	<u>3.006.040.158.732</u>	<u>2.639.524.376.844</u>
	<u>3.567.001.463.454</u>	<u>3.519.675.378.150</u>
Trong đó: Trả trước cho người bán là bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	791.354.800.463	620.290.671.087

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Thu hồi trong kỳ	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Bên thứ ba	1.000.000.000	-	-	-	-	1.000.000.000
Bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)						
- Công ty Cổ phần Chương Dương	6.920.214.188	-	(3.549.348.502)	3.561.536.269	190.670.846	7.123.072.801
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	16.841.798.143	-	(700.000.000)	1.522.854.686	269.099.319	17.933.752.148
	24.762.012.331	-	(4.249.348.502)	5.084.390.955	459.770.165	26.056.824.949
b) Dài hạn						
Bên thứ ba (i)	101.300.000.000	21.400.000.000	(21.950.000.000)	-	-	100.750.000.000
Bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)						
- Công ty Cổ phần Chương Dương	27.680.857.007	-	-	(3.561.536.269)	811.434.460	24.930.755.198
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	11.835.882.671	-	-	(1.522.854.686)	346.956.132	10.659.984.117
	140.816.739.678	21.400.000.000	(21.950.000.000)	(5.084.390.955)	1.158.390.592	136.340.739.315

(i) Khoản cho vay bên thứ ba bao gồm:

- Khoản cho vay không có tài sản bảo đảm theo Hợp đồng số 30.05/HD ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc (công ty con của Tổng Công ty) và Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Kỷ Nguyên, với hạn mức tín dụng 110.000.000.000 đồng. Khoản vay này nhằm bổ sung vốn lưu động, có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất 6,5%/năm.
- Khoản cho vay tín chấp theo Hợp đồng vay số 10.01/2025/HĐVT/HS-ĐTCC1 ngày 10 tháng 01 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư CC1 (công ty con của Tổng Công ty) và Công ty TNHH Dịch vụ TH Hải Sơn, với hạn mức tín dụng 21.400.000.000 đồng. Khoản vay này nhằm bổ sung vốn lưu động vào việc thi công xây dựng Dự án "Tòa nhà THE MARC 88" và hoạt động kinh doanh khác. Hợp đồng vay có kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên và hưởng lãi suất 10%/năm.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có số dư cho vay ngắn hạn hoặc dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng được coi là khó đòi.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng nhân viên	111.972.772.811	102.438.235.921
Lãi phải thu từ cho vay và lãi phải thu khác	90.604.981.675	157.234.702.186
Hợp đồng hợp tác đầu tư về Dự án Khu đô thị Hải Ninh (i)	51.719.640.000	51.719.640.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.077.644.000	13.812.696.334
Phải thu từ chuyển nhượng vốn tại các đơn vị đầu tư	-	145.850.000.000
Khác	120.315.760.445	80.029.267.574
	379.690.798.931	551.084.542.015
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	14.402.494.000	19.957.262.000

(i) Thể hiện khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Chí để thực hiện Dự án Khu đô thị Hải Ninh 1. Các bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai thực hiện dự án với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này.

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
b. Dài hạn		
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trại An Lake View (ii)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Vogue Resort Cam Ranh (iii)	-	430.000.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Cảng thủy Nội địa Mỏ Nhát và Nhà máy Bê tông (iv)	-	168.700.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Khu phức hợp căn hộ Sài Gòn - Thuận An (v)	38.505.000.000	38.505.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án văn phòng 38 Nguyễn Huệ (vi)	-	191.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	7.814.494.695	8.468.191.174
Khác	16.509.460.710	13.336.630.431
	1.112.828.955.405	1.900.509.821.605
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	4.835.851.747	4.022.610.443

(ii) Thể hiện khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 7 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng để thực hiện Dự án Trại An Lake View tại Tỉnh Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. Tổng Công ty tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án đang được tiếp tục triển khai theo kế hoạch.

(iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 08 tháng 01 năm 2024 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ The Sông. Tổng Công ty đã nhận lại toàn bộ số tiền gốc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và ghi nhận lãi liên quan vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

(iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 09 tháng 01 năm 2024 với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhất Tinh Hà. Tổng Công ty đã nhận lại toàn bộ số tiền gốc theo hợp đồng hợp tác kinh doanh và ghi nhận lãi liên quan vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

(v) Thể hiện khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 27 tháng 11 năm 2023 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư CC1 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Tâm An để thực hiện Dự án Khu phức hợp Căn hộ Sài Gòn – Thuận An. Thời gian hợp tác đầu tư là 3 năm. Sau khi hoàn tất các thủ tục ban đầu, hai bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai thực hiện với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này.

(vi) Tại 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã thu hồi khoản hợp tác kinh doanh về dự án văn phòng 38 Nguyễn Huệ theo thỏa thuận số 1903/2025/TLHTKD/HHDSG-14H ngày 19 tháng 3 năm 2025.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khách hàng						
Khối hoạt động xây lắp	334.896.326.584	197.075.248.562	(137.821.078.022)	340.977.049.366	196.779.912.842	(144.197.136.524)
Khối kinh doanh vật tư	46.280.465.274	32.062.861.378	(14.217.603.896)	46.280.474.602	24.221.793.854	(22.058.680.748)
Khác	4.172.040.637	-	(4.172.040.637)	4.172.040.637	-	(4.172.040.637)
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Khối hoạt động xây lắp	156.249.754.547	115.071.738.490	(41.178.016.057)	190.786.460.941	152.348.219.081	(38.438.241.860)
Khối kinh doanh vật tư	37.072.115.939	27.385.024.943	(9.687.090.996)	-	-	-
Khác	6.026.818.465	2.270.078.062	(3.756.740.403)	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.659.975.262)
Phải thu ngắn hạn khác	28.658.567.664	17.099.718.215	(11.558.849.449)	27.654.788.805	17.789.444.376	(9.865.344.429)
	613.356.089.110	390.964.669.650	(222.391.419.460)	615.800.867.675	393.409.448.215	(222.391.419.460)

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 0303 ngày 03 tháng 3 năm 2025 và các Phụ lục đã ký giữa Tổng Công ty và Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina, Tổng Công ty đã đồng ý chuyển nhượng các khoản công nợ quá hạn chiếm tỷ lệ khoảng 4,36% so với tổng số dư các khoản nợ phải thu ngắn hạn khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác và phải thu dài hạn khác của Công ty mẹ. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá gốc các khoản công nợ đã được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tổng Công ty sẽ bàn giao cho Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina toàn bộ các hồ sơ liên quan đến khoản nợ được mua bán trước ngày 03 tháng 3 năm 2026.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.832.177.553.653	-	1.314.421.072.519	-
Hàng hoá	19.699.153.454	(330.635.005)	10.288.900.897	(330.635.005)
Thành phẩm	11.033.914.445	-	40.750.504.317	-
Nguyên liệu, vật liệu	8.035.660.984	-	7.269.680.453	-
Hàng gửi đi bán	4.303.697.351	-	7.911.848.822	-
Công cụ, dụng cụ	1.071.142.620	(111.870.000)	1.239.623.653	(111.870.000)
Bất động sản	81.110.574.866	-	113.130.950.498	-
	1.957.431.697.373	(442.505.005)	1.495.012.581.159	(442.505.005)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Công trình Khu thương mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.485.766.863		145.485.766.863	
Công trình Bệnh viện Đa khoa 1.500 giường	138.714.348.788		127.535.947.979	
Công trình xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	128.247.142.230		129.344.219.843	
Công trình xây dựng toàn tuyến đoạn Cần Thơ - Hậu Giang cao tốc Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025	122.497.526.978		109.906.594.386	
Công trình thi công xây dựng cầu Đại Ngãi 2	109.249.560.065		47.451.321.202	
Khác	1.187.983.208.729		754.697.222.246	
	1.832.177.553.653		1.314.421.072.519	

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	68.384.865.799		27.330.704.132	
Chi phí công trình	12.937.840.761		9.406.344.540	
Chi phí bảo lãnh ngân hàng	6.558.061.126		6.493.353.094	
Công cụ, dụng cụ	2.802.056.656		5.380.841.213	
Khác	1.799.996.174		1.034.812.857	
	92.482.820.516		49.646.055.836	
b. Dài hạn				
Chi phí mua lại quyền thuê (*)	28.949.824.368		30.090.755.235	
Công cụ, dụng cụ	2.667.281.989		6.179.458.752	
Khác	11.508.365.565		8.193.253.893	
	43.125.471.922		44.463.467.880	

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư trình bày là khoản chi phí mua lại quyền thuê tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower từ Công ty TNHH Quản lý Tài sản Phúc Thịnh.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác (*)	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	51.224.254.278	110.657.964.908	41.850.252.088	13.777.474.558	2.265.951.332.818	2.483.461.278.650
Tăng trong kỳ	-	1.571.779.000	-	775.427.273	-	2.347.206.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(168.041.300)	-	(14.072.727)	-	(182.114.027)
Số dư cuối kỳ	51.224.254.278	112.061.702.608	41.850.252.088	14.538.829.104	2.265.951.332.818	2.485.626.370.896
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	23.937.255.040	79.253.866.966	26.928.323.197	11.220.564.030	2.265.875.682.848	2.407.215.692.081
Khấu hao trong kỳ	1.234.918.212	4.833.900.526	2.164.291.403	569.278.762	25.216.670	8.968.767.189
Thanh lý, nhượng bán	-	(80.300.732)	-	-	-	(221.462.348)
Số dư cuối kỳ	25.172.173.252	84.007.466.760	29.092.614.600	11.789.842.792	2.265.900.899.518	2.415.962.996.922
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	27.286.999.238	31.404.097.942	14.921.928.891	2.556.910.528	75.649.970	76.245.586.569
Tại ngày cuối kỳ	26.052.081.026	28.054.235.848	12.757.637.488	2.748.986.312	50.433.300	69.663.373.974

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.301.927.444.947 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 53.293.792.359 đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty dùng một số phương tiện vận tải đã khấu hao hết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 24).

(*) Tài sản cố định khác chủ yếu là giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng công ty đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyết toán dự án.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ/ Số dư cuối kỳ	71.126.290.778	25.656.077.276	96.782.368.054
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.461.419.873	3.838.172.287	10.299.592.160
Khấu hao trong kỳ	7.112.629.116	1.321.928.387	8.434.557.503
Số dư cuối kỳ	13.574.048.989	5.160.100.674	18.734.149.663
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	64.664.870.905	21.817.904.989	86.482.775.894
Tại ngày cuối kỳ	57.552.241.789	20.495.976.602	78.048.218.391

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện các TSCĐ thuê tài chính từ các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SuMi TRUST. Khi hết thời hạn thuê, bên cho thuê cam kết sẽ bán lại tài sản cho Tổng Công ty theo giá trị mua lại danh nghĩa được quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	48.193.238.000	3.235.213.373	51.428.451.373
Tăng trong kỳ	-	1.018.165.000	1.018.165.000
Số dư cuối kỳ	48.193.238.000	4.253.378.373	52.446.616.373
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	6.383.680.000	1.817.350.661	8.201.030.661
Khấu hao trong kỳ	-	331.973.667	331.973.667
Số dư cuối kỳ	6.383.680.000	2.149.324.328	8.533.004.328
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	41.809.558.000	1.417.862.712	43.227.420.712
Tại ngày cuối kỳ	41.809.558.000	2.104.054.045	43.913.612.045

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 7.678.463.773 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7.623.463.773 đồng).

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ/ Số dư cuối kỳ	275.070.592.472	428.115.221.349	703.185.813.821
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	53.978.758.153	217.928.499.854	271.907.258.007
Khấu hao trong kỳ	8.672.812.855	3.102.547.125	11.775.359.980
Số dư cuối kỳ	62.651.571.008	221.031.046.979	283.682.617.987
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	221.091.834.319	210.186.721.495	431.278.555.814
Tại ngày cuối kỳ	212.419.021.464	207.084.174.370	419.503.195.834

Trong 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 49.518.802.734 đồng (trong 6 tháng đầu năm 2024: 47.760.542.053 đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty có tổng giá trị còn lại là 331.556.886.491 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 340.884.408.933 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tổng Công ty và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư của Tổng Công ty hiện đang được cho thuê, Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định có liên quan chưa có hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị hợp lý. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Đường ven biển Hải Phòng (i)	2.288.371.255.069	2.217.623.204.073
Dự án Hạnh Phúc (ii)	612.279.460.420	581.276.705.197
Dự án Summerland	20.891.283.550	20.891.283.550
Khác	30.446.494.661	33.009.121.025
	2.951.988.493.700	2.852.800.313.845

(i) Số dư chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác liên quan đến dự án tuyến đường bê tông ven biển qua địa bàn Thành phố Hải Phòng và 09 km trên địa bàn tỉnh Thái Bình, theo Hợp đồng BOT số 68/HĐ/BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã báo cáo và được Ban Thường vụ Thành ủy cho phép tiến hành các thủ tục thương thảo, đàm phán để chấm dứt Hợp đồng BOT trước thời hạn theo Thông báo số 2150-TB/TU ngày 03 tháng 7 năm 2024.

(ii) Số dư chủ yếu liên quan đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất cho dự án Hạnh Phúc. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty vẫn đang thực hiện dự án và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất sẽ được quyết toán theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sản xuất và Bảo dưỡng Thiết bị hàng không	130.069.692.275	182.896.243.798
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ VTG	68.433.806.309	166.902.859.429
Khác	1.129.371.521.312	1.361.940.697.821
	1.327.875.019.896	1.711.739.801.048
Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	91.966.350.380	45.632.252.585
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Nguyên	54.573.357.389	54.573.357.389
Khác	527.585.642.556	478.015.531.654
	582.158.999.945	532.588.889.043
Trong đó: Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	36.110.022.136	34.290.276.568

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	601.340.587.796	86.925.750.599
Ban Quản Lý Dự Án 85	361.831.600.400	479.737.591.400
Khác	1.480.537.874.386	1.658.723.357.021
	2.443.710.062.582	2.225.386.699.020
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	29.124.914.007	4.082.172.559
b. Dài hạn		
Khách hàng trả trước mua căn hộ Dự án Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	176.180.885.530	409.125.765.893	437.110.354.556	204.165.474.193
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.883.332.556	-	-	7.883.332.556
Thuế thu nhập cá nhân	68.300.690	4.498.408	62.015.382	125.817.664
Khác	2.787.482	1.000.000	2.000.000	3.787.482
	184.135.306.258	409.131.264.301	437.174.369.938	212.178.411.895
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.089.109.530	15.581.944.581	15.273.063.513	1.397.990.598
Thuế thu nhập cá nhân	9.272.249.505	8.295.847.991	10.974.858.347	6.593.239.149
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.453.087.219	9.451.566.202	58.071.361.743	2.833.291.678
Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	2.670.774.120	20.479.199.951	21.022.560.461	2.127.413.610
Thuế xuất nhập khẩu	-	35.137.820	14.593.100	20.544.720
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	441.684.465	2.164.415.467	2.154.736.580	451.363.352
Khác	1.353.688.309	8.581.730.717	5.955.569.580	3.979.849.446
	66.280.593.148	64.589.842.729	113.466.743.324	17.403.692.553

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công trình	859.594.919.651	521.013.147.808
Chi phí lãi vay	17.215.111.454	15.129.633.631
Khác	688.829.857	550.273.340
	877.498.860.962	536.693.054.779
b. Dài hạn		
Dự án Hạnh Phúc (i)	174.782.794.386	174.782.794.386

(i) Thể hiện khoản chi phí trích trước liên quan đến ước tính về nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung của dự án Hạnh Phúc và sẽ được quyết toán theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn liên quan đến tiền thuê nhận trước từ khách thuê thuộc Tòa nhà Sailing Tower.

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ứng trước từ đối tác theo thỏa thuận	46.000.000.000	-
Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng	23.857.102.244	-
Bảo hiểm bắt buộc và kinh phí công đoàn	7.626.534.397	5.960.039.523
Cổ tức phải trả	2.962.360.731	2.958.544.462
Khác	28.389.944.968	12.724.470.565
	108.835.942.340	21.643.054.550
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	2.000.000.000	2.699.869.985
b. Dài hạn		
Hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	-	600.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	31.508.208.006	31.328.032.186
Khác	30.354.953.939	30.354.953.938
	61.863.161.945	661.682.986.124

(i) Thể hiện khoản phải trả liên quan đến Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 20 tháng 12 năm 2023 ký với Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Nam Hưng Hưng Thịnh. Thời gian ủy thác đầu tư là 5 năm, Tổng Công ty sử dụng tiền ủy thác này để tìm kiếm và thực hiện các dự án đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã thanh lý hợp đồng ủy thác đầu tư và nhận lại toàn bộ số tiền ủy thác từ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Nam Hưng Hưng Thịnh theo yêu cầu.

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	VND	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND
Vay ngắn hạn	3.637.720.344.516	3.943.483.244.828	3.250.748.466.278	-	4.330.455.123.066	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	1.319.110.082.235	1.454.913.961.301	1.069.502.387.377	-	1.704.521.656.159	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội (i)	603.950.000.000	529.855.355.629	469.690.000.000	-	664.115.355.629	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (i)	288.411.929.947	583.717.948.864	507.005.579.117	-	365.124.299.694	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội (i)	99.999.172.322	109.148.501.412	102.571.182.322	-	106.576.491.412	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (i)	147.590.908.631	101.941.494.204	92.580.549.140	-	156.951.853.695	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (i)	432.323.669.902	798.648.089.551	387.262.210.600	-	843.709.548.853	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Trung tâm Đầu tư Miền Bắc (i)	76.062.900.000	182.868.850.693	76.062.900.000	-	182.868.850.693	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt - Chi nhánh Nam Sài Gòn (i)	70.000.000.000	96.200.000.000	70.000.000.000	-	96.200.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (i)	447.500.000.000	-	447.500.000.000	-	-	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (i)	-	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (i)	110.012.884.576	35.857.115.649	28.373.657.722	-	117.496.342.503	
Công ty TNHH MTV Hinokiya TWGroup (ii)	35.504.454.795	-	-	-	35.504.454.795	
Các đối tượng khác	7.254.342.108	331.927.525	200.000.000	-	7.386.269.633	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	83.980.939.234	53.569.784.480	43.993.439.762	1.092.618.866	94.649.902.818	
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	41.803.028.593	23.140.913.432	20.856.692.718	1.092.618.866	45.179.868.173	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.975.620.004	533.001.139	2.433.601.141	-	2.075.020.002	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-SuMi TRUST	11.655.460.553	123.070.181	7.429.730.851	-	4.348.799.883	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	214.284.000	194.352.000	107.142.000	-	301.494.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	26.332.546.084	29.578.447.728	13.166.273.052	-	42.744.720.760	
	3.721.701.283.750	3.997.053.029.308	3.294.741.906.040	1.092.618.866	4.425.105.025.884	

(i) Thể hiện các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 5 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 13,4%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng: Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh 3, Thuyết minh 4(a)); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Các phương tiện vận tải (Thuyết minh 13); Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn; Cổ phần của Tập đoàn tại một đơn vị thành viên; Cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba; Và cổ phần của Tổng Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

(ii) Thể hiện khoản vay ngắn hạn từ Công ty TNHH Hinokiya TWGroup có kỳ hạn là 11 tháng, chịu lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo. Khoản vay nhằm tài trợ Dự án Hạnh Phúc.

b. Dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ				Số cuối kỳ	
	VND		Tăng	Giảm	Phân loại sang đến hạn trả	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	VND	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ						Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt (i)	928.576.000		-	-	194.352.000	-	734.224.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (ii)	300.000.000.000		-	-	-	-	300.000.000.000	
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (iii)	1.312.999.808.215		-	-	23.140.913.432	38.489.172.884	1.328.348.067.667	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong (iv)	621.878.068.060		650.000.000.000	1.622.950.818	29.578.447.728	-	1.240.676.669.514	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TPHCM (v)	9.209.066.656		-	-	-	-	9.209.066.656	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-SuMi TRUST (vi)	53.422.314.832		-	-	-	-	53.422.314.832	
	2.298.437.833.763		650.000.000.000	1.622.950.818	52.913.713.160	38.489.172.884	2.932.390.342.669	

(i) Thể hiện khoản vay có kỳ hạn 84 tháng và chịu lãi suất 10,3%/năm trong 5 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 6 trở đi với mức lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ lãi suất 4%/năm. Khoản vay này được dùng để tài trợ cho đầu tư mua sắm TSCĐ – phương tiện vận tải và được đảm bảo bằng TSCĐ hình thành từ vốn vay.

(ii) Thể hiện khoản vay có kỳ hạn 48 tháng và chịu lãi suất 10,4%/năm trong 11 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần kể từ tháng thứ 12 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 1,7%/năm. Khoản vay này được dùng để thực hiện đầu tư vào Dự án Hạnh Phúc, mua vật tư và có tài sản đảm bảo là quyền và lợi ích của Tổng Công ty phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

(iii) Thể hiện khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo Hiệp định vay 3240 - VIE và 3242 - VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng Đô la Mỹ cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Kể từ kỳ trả nợ ngày 01 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 327/NHPT-VNN ngày 18 tháng 3 năm 2022, theo Thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Tổng Công ty, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT Cầu Đồng Nai. Tại thời điểm lập báo cáo, nợ dài hạn đến hạn trả là 1.717.865,71 Đô la Mỹ và nợ dài hạn là 50.507.531,09 Đô la Mỹ.

(iv) Bao gồm 02 hợp đồng vay:

- Khoản vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong số hợp đồng 08/2021/HĐTD/TTDT MB/01 ngày 16 tháng 9 năm 2021, có hạn mức 1,000,000,000,000 đồng, lãi suất 10%/năm và được điều chỉnh với biên độ 3%/năm, thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí xây dựng và thiết bị (không bao gồm chi phí lãi vay) để thực hiện Dự án Đầu tư Công trình Đường ven biển Hải Phòng (Thuyết minh 16).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm:

- Các tài sản và quyền kinh doanh công trình Dự án phát sinh từ Hợp đồng BOT số 68/HĐ-BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018 và các phụ lục kèm theo giữa UBND Thành phố Hải Phòng với nhà đầu tư và doanh nghiệp dự án.
 - Toàn bộ phần vốn góp và các quyền liên quan đến phần vốn góp của các thành viên góp vốn vào doanh nghiệp dự án – Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng.
 - Bảo lãnh thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang của các cổ đông của Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng đối với toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong.
- Khoản vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong số hợp đồng 07/2025/HĐTD/TTDT KHDNL8 ngày 11 tháng 6 năm 2025, với số tiền vay là 650.000.000.000 đồng, thời hạn 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán trả nợ gốc đã vay từ Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba.
- (v) Thể hiện khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng trần lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ lãi suất 3%/năm.
- (vi) Thể hiện khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn 60 tháng, chịu lãi suất 9,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh, cộng biên độ lãi suất 3%/năm.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi
	VND
Số dư đầu năm trước	1.281.862.904
Trích quỹ trong năm trước	20.026.180.394
Chi quỹ trong năm trước	(2.551.416.391)
Số dư cuối năm trước	18.756.626.907
Số dư đầu kỳ này	18.756.626.907
Trích quỹ trong kỳ này	14.601.386.503
Chi quỹ trong kỳ này	(7.220.987.566)
Số dư cuối kỳ này	26.137.025.844

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024									
Số dư đầu kỳ trước	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	15.503.864	20.427.863.619	270.447.583.131	269.409.089.409	4.247.450.544.391
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	113.000.000.000	113.000.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	228.831.272.455	650.220.562	229.481.493.017
Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(180.000.000)	(180.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(20.026.180.394)	(1.462.298)	(20.027.642.692)
Thù lao Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(1.937.329.500)	(7.670.500)	(1.945.000.000)
Điều chỉnh do thoái vốn khác	-	-	-	-	(728.475)	-	-	(3.406.196.420)	(3.406.196.420)
Số dư cuối kỳ trước	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	14.775.389	20.427.863.619	477.315.345.692	379.463.980.753	4.564.372.469.821
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Số dư đầu kỳ trước	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	14.775.389	20.427.863.619	477.315.345.692	379.463.980.753	4.564.372.469.821
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	35.819.678.900	1.610.497.970	37.430.176.870
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	44.405.546.011	(44.405.546.011)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(11.101.386.503)	-	(11.101.386.503)
Trích thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán (i)	-	-	-	-	-	-	(3.500.000.000)	-	(3.500.000.000)
Chia cổ tức (i) khác	393.982.750.000	-	-	-	-	-	(393.982.750.000)	-	-
Số dư cuối kỳ này	3.979.061.000.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	(90.921.217)	64.833.409.630	60.145.342.078	381.074.478.723	4.587.110.338.971

P.HỒ
T N
OIT
TOA
Y T
HÀN
)-00

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:
- Trích Quỹ Đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng: 44.405.546.011 đồng và 11.101.386.503 đồng;
 - Trích thù lao Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán: 3.500.000.000 đồng; và
 - Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tổng số 39.398.275 cổ phiếu được phát hành, tương đương 393.982.750.000 đồng.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	397.906.100	358.507.825
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>397.906.100</i>	<i>358.507.825</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	(337.800)	(337.800)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(337.800)</i>	<i>(337.800)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	397.568.300	358.170.025
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>397.568.300</i>	<i>358.170.025</i>

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ năm 2025 để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Số lượng cổ phiếu quỹ đăng ký bán là 337.800 cổ phiếu với mệnh giá tương ứng là 10.000 đồng/cổ phiếu và dự kiến giao dịch trong năm 2025. Tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua phương án giao dịch bán cổ phiếu quỹ.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 ngày 17 tháng 7 năm 2025, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 3.979.061.000.000 đồng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huấn	438.673.670.000	11,02	395.201.510.000	11,02
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	397.943.700.000	10,00	358.507.840.000	10,00
Cổ đông khác	3.142.443.630.000	78,98	2.831.368.900.000	78,98
Tổng cộng	3.979.061.000.000	100,00	3.585.078.250.000	100,00

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Tài sản cho thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh số 38.

Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ (USD)	447.582,32	72.656,12

28. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty xác định rằng việc ra các quyết định quản lý của Tổng Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm và dịch vụ mà Tổng Công ty cung cấp. Do đó, báo cáo bộ phận chính yếu của Tổng Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Tổng Công ty chỉ hoạt động tại Việt Nam nên không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Tổng Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận. Tổng Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của từng bộ phận như sau:

Kỳ này	Hoạt động xây lắp	Bán hàng hóa, vật tư	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	3.476.502.311.467	1.349.636.480.297	71.859.043.545	33.601.655.618	4.931.599.490.927
Giá vốn	(3.279.381.287.115)	(1.323.518.771.380)	(24.564.128.491)	(32.020.375.632)	(4.659.484.562.618)
Lợi nhuận gộp	197.121.024.352	26.117.708.917	47.294.915.054	1.581.279.986	272.114.928.309
Kỳ trước	Hoạt động xây lắp	Bán hàng hóa, vật tư	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	2.377.279.865.456	1.186.822.532.955	80.552.689.942	-	3.644.655.088.353
Giá vốn	(2.218.709.936.108)	(1.156.385.441.293)	(32.911.352.546)	-	(3.408.006.729.947)
Lợi nhuận gộp	158.569.929.348	30.437.091.662	47.641.337.396	-	236.648.358.406

29. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu về hoạt động xây lắp	3.476.502.311.467	2.377.279.865.456
Doanh thu về hàng hóa, vật tư	1.349.636.480.297	1.187.628.248.585
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	71.859.043.545	80.552.689.942
Doanh thu kinh doanh bất động sản	33.601.655.618	-
	4.931.599.490.927	3.645.460.803.983
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	805.715.630
	-	805.715.630
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	11.868.090.591	3.119.593.427

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.279.381.287.115	2.218.709.936.108
Giá vốn hàng hóa, vật tư đã bán	1.323.518.771.380	1.156.385.441.293
Giá vốn dịch vụ cung cấp	24.564.128.491	32.911.352.546
Giá vốn kinh doanh bất động sản	32.020.375.632	-
	4.659.484.562.618	3.408.006.729.947

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí giao thầu và dịch vụ mua ngoài	3.046.090.512.973	1.800.781.542.164
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	1.232.101.855.327	927.946.371.789
Chi phí nhân viên	176.107.859.139	163.662.670.275
Chi phí khấu hao	29.510.658.339	24.300.500.155
Khác	53.263.682.949	27.495.762.635
	4.537.074.568.727	2.944.186.847.018

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi khác	103.899.182.917	46.134.781.182
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.520.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	127.989.841	122.256.220
Lãi chậm thanh toán	1.304.490.509	1.314.408.546
	107.851.663.267	47.571.445.948

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	156.383.117.351	103.238.184.851
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	201.797.562	1.254.283.578
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	37.977.393.246	54.711.725.952
Khác	3.871.666.580	384.565.463
	198.433.974.739	159.588.759.844

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	73.307.733.055	66.227.880.819
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.835.624.532	11.020.335.299
Chi phí khấu hao	1.483.714.709	1.447.654.682
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.860.653.551	1.184.986.868
Khác	6.119.971.993	10.377.365.892
	97.607.697.840	90.258.223.560

35. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phạt thực hiện hợp đồng	37.505.162.611	-
Khác	2.659.486.477	1.466.302.269
	40.164.649.088	1.466.302.269

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.402.599.289	9.788.964.998
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	187.602.047	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.590.201.336	9.788.964.998

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	47.020.378.206	41.881.794.572
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	4.808.990.652	18.981.958.959
- Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.793.203.523	1.835.807.405
- Các điều chỉnh thuế thu nhập hoãn lại	-	12.591.000.845
- Lỗ từ các công ty đơn vị thành viên	732.971.459	3.073.166.980
- Điều chỉnh khác	282.815.670	1.481.983.729
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	4.816.372.413	11.918.928.541
- Thu nhập không chịu thuế	4.816.372.413	11.918.928.541
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	47.012.996.445	48.944.824.990
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	47.012.996.445	48.944.824.990
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	9.402.599.289	9.788.964.998

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.819.678.900	35.193.733.247
Điều chỉnh giảm: Trích quỹ trong kỳ	(7.300.693.252)	(20.026.180.394)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.518.985.649	15.167.552.853
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	397.568.300	397.568.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	72	38

Số liệu lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025. Chi tiết như sau:

	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
	VND		VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (sau điều chỉnh trích quỹ)	15.167.552.853	-	15.167.552.853
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	358.507.825	39.060.475	397.568.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	42		38

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động, Tổng Công ty có các khoản thu nhập từ cam kết cho thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	135.624.410.948	147.305.444.732
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	121.231.538.350	153.922.902.302
Sau năm năm	410.033.451.883	323.484.114.154
	666.889.401.181	624.712.461.188

Các khoản cam kết thuê hoạt động thể hiện số tiền cho thuê văn phòng tòa nhà Sailing Tower phải thu liên quan đến các hợp đồng cho thuê của Công ty với thời gian thuê trên 01 năm.

Cam kết vốn

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CC1 bằng tài sản tương ứng với số tiền 220 tỷ đồng, chiếm 48,89% vốn điều lệ.

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần CC1 – Holdings	Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty con
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phát triển Krông Pắc	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chương Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	Công ty liên kết
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Công ty liên kết
Công ty CP Thương Mại Dịch vụ CC1	Công ty liên kết
Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt



Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	863.948.676	-
	863.948.676	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	90.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Nông sản Số 1	90.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	10.734.141.915	2.939.593.427
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	90.000.000	90.000.000
	11.004.141.915	3.119.593.427
Mua hàng hóa và dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	603.616.240.112	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	116.654.166.663	84.184.489.135
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Nông sản Số 1	-	126.831.742.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	-	83.279.070.084
	720.270.406.775	294.295.301.219
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay		
Công ty Cổ phần Chương Dương	1.135.123.278	1.539.613.616
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	1.035.743.080	1.384.215.962
	2.170.866.358	2.923.829.578
Lãi từ nhà thầu phụ		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	142.225.000	876.463.000
	142.225.000	876.463.000
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	607.237.190	304.892.490
	607.237.190	304.892.490
Cổ tức được chia		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	2.520.000.000	-
	2.520.000.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	10.528.011.252	1.066.939.781
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	297.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Nông sản Số 1	297.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	1.030.033.203	3.721.732.130
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
	43.791.204.733	36.823.832.189
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	149.241.743.747	-
Công ty Cổ phần Chương Dương	2.969.558.064	2.969.558.064
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	533.032.138.494	511.218.077.865
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	287.063.521	278.738.521
	791.354.800.463	620.290.671.087

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	17.933.752.148	16.841.798.143
Công ty Cổ phần Chương Dương	7.123.072.801	6.920.214.188
	25.056.824.949	23.762.012.331
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	10.659.984.117	11.835.882.671
Công ty Cổ phần Chương Dương	24.930.755.198	27.680.857.007
	35.590.739.315	39.516.739.678
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	11.015.827.000	10.670.595.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Nông sản Số 1	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
	14.402.494.000	19.957.262.000
Phải thu dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	4.835.851.747	4.022.610.443
	4.835.851.747	4.022.610.443
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	91.258.350.380	44.999.252.585
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	610.000.000	-
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	98.000.000	633.000.000
	91.966.350.380	45.632.252.585
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	29.256.230.384	27.436.484.816
Công ty Cổ phần Chương Dương	3.063.058.065	3.063.058.065
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
	36.110.022.136	34.290.276.568
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	28.278.267.870	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	846.646.137	4.082.172.559
	29.124.914.007	4.082.172.559
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	-	399.889.985
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Nông sản Số 1	-	300.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	2.000.000.000	2.000.000.000
	2.000.000.000	2.699.889.985

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán:

Thù lao, lương và các khoản thu nhập khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2025)	926.620.000	66.666.667
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	1.649.849.998	1.287.999.998
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2025) Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025) Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)	1.034.516.668	1.160.666.668
Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025) Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)	320.000.000	480.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tâm	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2024)	-	100.000.000
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	1.128.850.000	-
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	1.307.016.668	944.066.668
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 02 năm 2025)	598.550.000	399.600.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2024)	-	1.033.416.668
Ông Phạm Cảnh Đông	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2024)	-	1.094.016.668
Ông Trần Minh Doanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2025)	-	637.000.000
Ông Lã Thái Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024)	-	1.000.814.252
Ông Hà Văn Hân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2024)	-	434.922.116
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2024)	-	468.905.556
		6.965.403.334	9.108.075.261

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

Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm số tiền 95.682.625.675 đồng (kỳ trước: 196.453.552.678 đồng), là số tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong kỳ chưa được thanh toán, và bao gồm số tiền 171.047.398.520 đồng (kỳ trước: 167.057.547.000 đồng), là thu nhập số tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong năm trước đã thanh toán trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm số tiền 15.662.319.949 đồng (kỳ trước: 10.800.685.343 đồng) là số tiền lãi vay phải trả phát sinh trong kỳ chưa được thanh toán, và bao gồm số tiền 13.989.877.357 đồng (kỳ trước: 10.092.909.455 đồng), là chi phí lãi vay phát sinh trong năm trước đã thanh toán trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

Tiền chi cổ tức trong kỳ không bao gồm số tiền 393.982.750.000 đồng, là số cổ tức đã chi trả cho cổ đông theo hình thức chi trả bằng cổ phiếu. Nghiệp vụ này không ảnh hưởng đến lưu chuyển tiền nên không được trình bày ở Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ.

41. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 77/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định thoái toàn bộ vốn góp của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Công ty Cổ phần Chương Dương với số lượng cổ phiếu là 10.453.374 cổ phiếu tương đương với tỷ lệ sở hữu là 23,77%.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 84/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 8 năm 2025 về việc chấm dứt hoạt động và giải thể Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh An Giang, Hội đồng Quản trị đã thông qua.

42. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng




Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2025