

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 49



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 của 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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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

Số: 0151 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 5 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG 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		11.098.601.238.244	9.961.468.344.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.900.387.047.954	2.559.370.534.561
1. Tiền	111		1.857.061.298.006	1.633.630.444.687
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.043.325.749.948	925.740.089.874
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		227.923.921.025	77.922.453.973
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	227.923.921.025	77.922.453.973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.851.462.008.852	5.724.285.629.909
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.083.333.727.603	1.947.941.885.887
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.319.194.336.127	3.203.470.024.836
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	25.056.824.949	23.062.012.331
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	643.694.660.261	769.629.246.943
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(219.817.540.088)	(219.817.540.088)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.711.391.147.207	1.262.256.636.285
1. Hàng tồn kho	141		1.711.391.147.207	1.262.256.636.285
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		407.437.113.206	337.633.089.737
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	91.650.316.036	49.157.542.546
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		113.250.626.615	113.922.576.709
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	202.536.170.555	174.552.970.482



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		5.163.951.131.456	5.880.751.257.222
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.574.437.322.142	2.780.561.299.113
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	91.666.739.315	698.716.739.678
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.482.770.582.827	2.081.844.559.435
II. Tài sản cố định	220		42.826.898.513	45.429.835.515
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	18.998.709.866	21.038.584.814
- Nguyên giá	222		53.985.237.616	52.955.810.343
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.986.527.750)	(31.917.225.529)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	19.914.576.602	21.163.829.989
- Nguyên giá	225		24.783.977.276	24.783.977.276
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.869.400.674)	(3.620.147.287)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	3.913.612.045	3.227.420.712
- Nguyên giá	228		5.540.815.100	4.522.650.100
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.627.203.055)	(1.295.229.388)
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		642.622.955.081	614.182.826.222
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	642.622.955.081	614.182.826.222
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	2.448.322.800.336	1.969.979.243.336
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.324.183.128.998	1.515.833.128.998
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.332.297.547.000	662.303.990.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		45.609.122.822	45.609.122.822
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(258.766.998.484)	(258.766.998.484)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	5.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		36.237.959.550	39.319.497.222
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	36.237.959.550	39.319.497.222
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.262.552.369.700	15.842.219.601.687

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		12.014.560.795.558	11.607.619.273.917
I. Nợ ngắn hạn	310		8.863.787.061.990	7.919.014.434.092
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.160.959.823.155	1.557.181.835.243
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.458.042.709.733	2.227.130.202.682
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	14.684.881.369	62.837.282.088
4. Phải trả người lao động	314		17.820.014.676	30.707.068.581
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	871.127.907.424	527.491.366.429
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	3.025.569.696	2.803.677.725
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	99.550.163.833	13.968.439.274
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	4.212.873.182.538	3.478.681.151.441
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	25.702.809.566	18.213.410.629
II. Nợ dài hạn	330		3.150.773.733.568	3.688.604.839.825
1. Phải trả người bán dài hạn	331	18	648.261.538.354	599.380.679.657
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	565.485.537.476	1.166.093.144.656
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.640.576.641.150	1.625.335.523.698
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.247.991.574.142	4.234.600.327.770
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	4.247.991.574.142	4.234.600.327.770
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 tỷ giá hối đoái	417		(76.145.828)	14.775.389
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.315.361.827	8.909.815.816
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121.160.266.335	546.066.394.757
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		93.076.712.243	324.038.664.703
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		28.083.554.092	222.027.730.054
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		16.262.552.369.700	15.842.219.601.687


Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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		4.769.392.042.213	3.484.182.682.344
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	556.742.520
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	4.769.392.042.213	3.483.625.939.824
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.526.129.170.118	3.283.908.475.824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		243.262.872.095	199.717.464.000
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	137.151.140.586	89.841.797.526
7. Chi phí tài chính	22	33	225.347.242.357	186.249.690.321
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		183.662.393.227	129.561.663.208
8. Chi phí bán hàng	25		1.436.662.225	1.904.982.924
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	79.971.687.898	73.690.751.104
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		73.658.420.201	27.713.837.177
11. Thu nhập khác	31		637.766.660	1.116.460.625
12. Chi phí khác	32	35	39.172.586.315	1.212.285.843
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(38.534.819.655)	(95.825.218)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		35.123.600.546	27.618.011.959
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	7.040.046.454	4.091.615.268
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		28.083.554.092	23.526.396.691


Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởngLê Bảo Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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. Lợi nhuận trước thuế	01	35.123.600.546	27.618.011.959
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	16.425.889.255	17.035.604.469
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	(135.799.782.082)	(88.466.413.244)
Chi phí lãi vay	06	183.662.393.227	129.561.663.208
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	137.389.494.192	140.460.592.344
Thay đổi các khoản phải thu	09	261.351.198.466	(1.163.209.568.268)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(449.134.510.922)	(550.523.203.015)
Thay đổi các khoản phải trả	11	(305.594.051.911)	(198.601.439.436)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(39.411.235.818)	(5.613.246.823)
Tiền lãi vay đã trả	14	(181.989.950.635)	(128.853.887.320)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(54.887.491.352)	(7.000.000.000)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.111.987.566)	(600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(639.388.535.546)	(1.913.940.752.518)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(30.487.721.132)	(24.804.902.649)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	147.272.726
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(196.877.467.052)	(100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi có kỳ hạn	24	653.549.348.502	28.729.891.235
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(515.843.557.000)	(19.500.000.000)
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	176.668.439.927	22.185.400.486
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	270.359.043.245	735.653.999.798

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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 đi vay	33	3.826.430.425.771	2.389.688.361.988
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.113.656.520.780)	(2.071.372.874.182)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.922.548.192)	(2.285.895.568)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	709.851.356.799	316.029.592.238
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	340.821.864.498	(862.257.160.482)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.559.370.534.561	2.589.998.180.783
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	2.900.387.047.954	1.727.747.554.705

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("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 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 Công ty đặt tại số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 Knuếc, 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 719 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 680 nhân viên).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của 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 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên Công ty	Hoạt động chính	Cuối kỳ		Đầu kỳ		Nơi thành lập và hoạt động
		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm 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	Thành phố Hải Phòng
Công ty TNHH Bê tông đúc sẵn 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 bán buôn	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	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	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 (*)	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

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp của 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 riêng giữa niên độ

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ NĂM TÀI CHÍNH/ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính giữa niên độ trụ sở chính và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này với báo cáo tài chính giữa niên độ của trụ sở chính và báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty.

Năm tài chính/Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ 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.

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 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 riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi 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 tổn thất đầu tư.

Dự phòng phải tổn thất đầu tư 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 ty con

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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 vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư này.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được 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 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 và công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập tại cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập tại cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận 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 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.

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:

	<u>Số năm</u>
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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản cố định hữu hình 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 riêng 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.

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.

Công ty là bên đi thuê: Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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>
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 cửa và vật kiến trúc do 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 hoặc 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

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 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 Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và 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. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà 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 Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng 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 Công ty.

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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 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 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 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 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) 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) 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) 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 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) 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) 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 Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và 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 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) 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 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 Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 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 riêng 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 riêng 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 kỳ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng 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 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 Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của 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	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	1.123.514.814	960.206.490
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.855.937.783.192	1.588.274.823.037
Tiền đang chuyển	-	44.395.415.160
Các khoản tương đương tiền	1.043.325.749.948	925.740.089.874
	2.900.387.047.954	2.559.370.534.561

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: 82.000.000.000 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		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
		VND		VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	227.923.921.025	227.923.921.025	77.922.453.973	77.922.453.973
Trái phiếu dài hạn (ii)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000

(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 2,9%/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 1%/năm và sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030.

b) Đầu tư vào công ty con

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	675.000.000.000	(i)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	245.927.882.961	(i)	(245.927.882.961)	(245.927.882.961)
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	217.191.472.440	(i)	-	-
Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn	-	(i)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	130.000.000.000	(i)	-	-
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	30.063.773.597	(i)	(7.064.115.523)	(7.064.115.523)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	19.500.000.000	(i)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc	6.500.000.000	(i)	-	-
	1.324.183.128.998		(252.991.998.484)	(252.991.998.484)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vì các khoản đầu tư tài chính này chưa 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.

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	294.000.000.000	(i)	-	(i)
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	216.000.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	47.000.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	42.000.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	32.640.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Cổ phần Chương Dương (ii)	82.382.547.000	150.005.916.900	-	89.115.013.350
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	3.735.000.000	(i)	(3.735.000.000)	(i)
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	2.040.000.000	(i)	(2.040.000.000)	(i)
Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn (iii)	612.500.000.000	(i)	-	-
	1.332.297.547.000	150.005.916.900	(5.775.000.000)	(5.775.000.000)

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 riêng giữa niên độ của 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) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 59/TB-CDC ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương với số lượng mua thêm là 5.226.687 cổ phiếu, đồng thời duy trì tỷ lệ sở hữu là 23,77%. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2025/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn theo giá gốc, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49% vốn điều lệ. Công ty đã kết chuyển khoản đầu tư vào công ty con này sang đầu tư vào công ty liên kết. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng vốn.

d) 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	8.542.500.000	(i)	-	8.542.500.000	(i)	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 – Quảng Bình	1.200.000.000	(i)	-	1.200.000.000	(i)	-
	45.609.122.822			45.609.122.822		

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 riêng giữa niên độ của 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		
Khác	1.289.980.829.501	1.351.343.844.049
	2.083.333.727.603	1.947.941.885.887
Trong đó: Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	106.990.226.803	110.855.049.230

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Keytech	456.095.488.438	540.944.340.137
Công ty TNHH MTV Xây dựng Alpha Realty	78.751.100.000	313.740.000.000
Khác	2.784.347.747.689	2.348.785.684.699
	3.319.194.336.127	3.203.470.024.836
Trong đó: Trả trước cho người bán là bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	929.558.461.346	654.531.293.360

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

a) Ngắn hạn

Bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- Công ty Cổ phần Chương Dương

- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng

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
6.920.214.188	-	(3.549.348.502)	3.561.536.269	190.670.846	7.123.072.801
16.141.798.143	-	-	1.522.854.686	269.099.319	17.933.752.148
23.062.012.331	-	(3.549.348.502)	5.084.390.955	459.770.165	25.056.824.949

b) Dài hạn

Bên liên quan Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- Công ty Cổ phần Chương Dương

- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng

- Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng

(i)

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
27.680.857.007	-	-	(3.561.536.269)	811.434.460	24.930.755.198
11.835.882.671	-	-	(1.522.854.686)	346.956.132	10.659.984.117
659.200.000.000	46.876.000.000	(650.000.000.000)	-	-	56.076.000.000
698.716.739.678	46.876.000.000	(650.000.000.000)	(5.084.390.955)	1.158.390.592	91.666.739.315

- (i) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng vay này cho mục đích thực hiện các hợp đồng kinh tế liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 9 km trên địa bàn tỉnh Thái Bình theo hình thức hợp đồng đối tác công tư, có thời hạn một trăm tám mươi tháng (180) kể từ ngày đầu tiên giải ngân, hưởng lãi suất 10%/năm và không có tài sản đảm bảo.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản lãi khác	269.539.379.675	301.672.985.186
Phải thu từ chuyển nhượng vốn tại các đơn vị đầu tư	-	145.850.000.000
Tạm ứng nhân viên	106.070.708.781	91.008.489.616
Chi phí duy tu liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (i)	51.719.640.000	51.719.640.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.656.939.035	17.391.991.369
Khác	123.474.426.515	77.752.574.517
	643.694.660.261	769.629.246.943
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	286.754.221.956	252.208.406.290

(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 Trĩ An Lake View (ii)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Chi phí Dự án Cầu An Hảo chi hộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
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
Ký cược, Ký quỹ	3.037.560.292	4.163.101.792
Khác	9.899.255.231	9.147.690.339
	1.482.770.582.827	2.081.844.559.435
Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	424.669.619.051	423.856.377.747

(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 Trĩ An Lake View tại Tỉnh Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. 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 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, 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. 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. 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.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng						
Khối hoạt động xây lắp	334.896.326.584	197.075.248.562	(137.821.078.022)	340.977.049.366.00	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)	46.280.474.602.00	24.221.793.854	(22.058.680.748)
Khác	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)	2.094.698.137.00	-	(2.094.698.137)
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	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)
Phải thu ngắn hạn khác						
	28.658.567.664	17.099.718.215	(11.558.849.449)	27.558.023.664	17.789.444.376	(9.768.579.288)
	610.782.209.738	390.964.669.650	(219.817.540.088)	613.226.988.303	393.409.448.215	(219.817.540.088)

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 0303 ngày 03 tháng 3 năm 2025 và các Phụ lục đã ký giữa Công ty và Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina, 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. 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 riêng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.626.753.133.800	-	1.145.666.476.797	-
Nguyên vật liệu	2.455.722.039	-	2.378.795.795	-
Công cụ, dụng cụ	445.975.205	-	454.671.898	-
Bất động sản	81.110.574.866	-	113.130.950.498	-
Hàng hóa	625.741.297	-	625.741.297	-
	1.711.391.147.207	-	1.262.256.636.285	-

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công trình 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 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
Công trình xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	107.510.059.526	108.929.354.244
Khác	1.003.295.871.580	606.357.492.123
	1.626.753.133.800	1.145.666.476.797

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	2.774.319.764	4.967.864.052
Khác	995.228.586	959.276.728
	91.650.316.036	49.157.542.546
b. Dài hạn		
Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng (*)	28.949.824.368	30.090.755.235
Công cụ, dụng cụ	1.716.296.414	2.231.128.545
Khác	5.571.838.768	6.997.613.442
	36.237.959.550	39.319.497.222

(*) 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 VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	5.509.556.041	3.188.523.676	31.647.563.339	12.307.567.287	302.600.000	52.955.810.343
Tăng trong kỳ	-	254.000.000	-	775.427.273	-	1.029.427.273
Số dư cuối kỳ	5.509.556.041	3.442.523.676	31.647.563.339	13.082.994.560	302.600.000	53.985.237.616
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	2.241.748.731	2.413.443.021	17.233.612.020	9.801.471.727	226.950.030	31.917.225.529
Khấu hao trong kỳ	343.979.718	260.419.433	1.888.646.066	551.040.334	25.216.670	3.069.302.221
Số dư cuối kỳ	2.585.728.449	2.673.862.454	19.122.258.086	10.352.512.061	252.166.700	34.986.527.750
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	3.267.807.310	775.080.655	14.413.951.319	2.506.095.560	75.649.970	21.038.584.814
Tại ngày cuối kỳ	2.923.827.592	768.661.222	12.525.305.253	2.730.482.499	50.433.300	18.998.709.866

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 19.063.416.403 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 18.526.740.945 đồng).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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).

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

	Phương tiện vận tải VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	24.783.977.276
Tăng trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	24.783.977.276
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	3.620.147.287
Khấu hao trong kỳ	1.249.253.387
Số dư cuối kỳ	4.869.400.674
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	21.163.829.989
Tại ngày cuối kỳ	19.914.576.602

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện các tài sản cố định 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 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	1.809.558.000	2.713.092.100	4.522.650.100
Tăng trong kỳ	-	1.018.165.000	1.018.165.000
Số dư cuối kỳ	1.809.558.000	3.731.257.100	5.540.815.100
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	1.295.229.388	1.295.229.388
Khấu hao trong kỳ	-	331.973.667	331.973.667
Số dư cuối kỳ	-	1.627.203.055	1.627.203.055
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	1.809.558.000	1.417.862.712	3.227.420.712
Tại ngày cuối kỳ	1.809.558.000	2.104.054.045	3.913.612.045

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 772.662.500 đồng.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH BẤT ĐỘNG SẢN CHO THUÊ

	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 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 Công ty và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư của 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 Hạnh Phúc (*)	612.279.460.420	581.276.705.197
Dự án cao ốc Sailing Tower	14.946.673.077	14.946.673.077
Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	4.731.968.182	4.731.968.182
Khác	10.664.853.402	13.227.479.766
	642.622.955.081	614.182.826.222

(*) 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 riêng giữa niên độ này, 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 VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ VND 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	962.456.324.571	1.207.382.732.016
	1.160.959.823.155	1.557.181.835.243
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	-	61.134.778.914
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 - Việt Nguyên	54.573.357.389	54.573.357.389
Khác	593.688.180.965	544.807.322.268
	648.261.538.354	599.380.679.657
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	102.212.560.545	101.082.067.182

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	601.340.587.796	479.737.591.400
Ban Quản lý Dự án 85 Tổng	361.831.600.400	86.925.750.599
Khác	1.494.870.521.537	1.660.466.860.683
	2.458.042.709.733	2.227.130.202.682
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	66.015.312.122	40.972.570.674
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	174.484.669.792	409.125.765.893	437.110.354.556	202.469.258.455
Thuế thu nhập cá nhân	68.300.690	4.498.408	2.109.818	65.912.100
Khác	-	1.000.000	2.000.000	1.000.000
	174.552.970.482	409.131.264.301	437.114.464.374	202.536.170.555
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	1.089.109.530	6.698.184.891	6.389.303.823	1.397.990.598
Thuế thu nhập cá nhân	8.583.066.259	6.929.924.553	9.656.785.676	5.856.205.136
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.698.959.405	7.040.046.454	54.887.491.352	851.514.507
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	8.241.059.670	5.614.898.533	3.979.849.446
	62.837.282.088	51.587.968.806	99.740.369.525	14.684.881.369

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công trình	855.361.602.290	513.178.026.832
Chi phí lãi vay	15.662.319.949	13.989.877.357
Khác	103.985.185	323.462.240
	871.127.907.424	527.491.366.429
b. Dài hạn		
Dự án Hạnh Phúc (i)	174.782.794.386	174.782.794.386

(i) Đây là 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	5.535.528.364	4.268.183.634
Cổ tức phải trả	117.376.700	117.376.700
Khác	24.040.156.525	9.582.878.940
	99.550.163.833	13.968.439.274
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.000.000.000	4.426.869.985
b. Dài hạn		
Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai	503.622.375.532	504.410.158.532
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	30.354.953.938	30.354.953.938
	565.485.537.476	1.166.093.144.656
Trong đó: Phải trả dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	503.622.375.532	504.410.158.532

(i) Đây là 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, 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, 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	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	3.432.031.071.248	3.825.774.354.451	3.092.692.686.062	-	4.165.112.739.637	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (i)	1.311.051.102.106	1.454.913.961.301	1.061.443.407.248	-	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)	253.840.032.938	550.346.941.072	462.486.211.849	-	341.700.762.161	
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)	125.416.856.379	76.478.816.819	64.486.774.043	-	137.408.899.155	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (i)	401.652.210.600	775.630.000.000	338.452.210.600	-	838.830.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Trung tâm Đầu tư Miền Bắc (i)	76.062.900.000	175.214.000.000	76.062.900.000	-	175.214.000.000	
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 Tiên Phong - Chi nhánh Hồ Chí Minh (i)	-	7.654.850.693	-	-	7.654.850.693	
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP (ii)	35.504.454.795	-	-	-	35.504.454.795	
Các đối tượng khác	7.054.342.108	331.927.525	-	-	7.386.269.633	
Vay và nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	46.650.080.193	23.904.126.752	23.886.382.910	1.092.618.866	47.760.442.901	
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	3.801.200.004	533.001.139	2.433.601.141	-	1.900.600.002	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust	831.567.596	123.070.181	488.947.051	-	465.690.726	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	214.284.000	107.142.000	107.142.000	-	214.284.000	
	3.478.681.151.441	3.849.678.481.203	3.116.579.068.972	1.092.618.866	4.212.873.182.538	



(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 9,3%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động và được đảm bảo bằng các phương tiện vận tải và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Công ty, cổ phần của Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi đơn vị ba và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

(ii) Đây là 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		VND	VND	VND	VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ			Phân loại sang đến hạn trả	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt (i)	928.576.000	-	-	(107.142.000)	-	821.434.000	
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	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (iv)	8.869.466.656	-	-	-	-	8.869.466.656	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust (v)	2.537.672.827	-	-	-	-	2.537.672.827	
	1.625.335.523.698	-	-	(23.248.055.432)	38.489.172.884	1.640.576.641.150	

(i) Đây là 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 bằng 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 tài sản cố định - phương tiện vận tải trong kỳ và được đảm bảo bằng tài sản cố định hình thành từ vốn vay (Thuyết minh số 15).

(ii) Đây là 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 Công ty phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.

- (iii) Đây là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho 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 Công ty. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD 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 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 USD và nợ dài hạn là 50.507.531,09 USD.
- (iv) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn nợ 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính này được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ tư 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.
- (v) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn nợ là 60 tháng, chịu lãi suất 9,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính này được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ tư 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 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	291.689.318
Trích quỹ trong năm trước	21.800.000.000
Chi quỹ trong năm trước	(3.878.278.689)
Số dư cuối năm trước	18.213.410.629
Số dư đầu kỳ này	18.213.410.629
Trích quỹ trong kỳ này	14.601.386.503
Chi quỹ trong kỳ này	(7.111.987.566)
Số dư cuối kỳ này	25.702.809.566

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 tỷ giá hối đoái		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	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)		15.503.864		8.909.815.816		345.838.664.703		4.034.373.326.191	
Lợi nhuận trong kỳ	-		-		-		-		-		222.027.730.054		222.027.730.054	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-		-		-		-		-		(20.000.000.000)		(20.000.000.000)	
Trích thù lao Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán	-		-		-		-		-		(1.800.000.000)		(1.800.000.000)	
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-		-		-		(728.475)		-		-		(728.475)	
Số dư cuối kỳ trước	3.585.078.250.000		99.327.851.808		(4.796.760.000)		14.775.389		8.909.815.816		546.066.394.757		4.234.600.327.770	
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)		14.775.389		8.909.815.816		546.066.394.757		4.234.600.327.770	
Lợi nhuận trong kỳ	-		-		-		-		-		28.083.554.092		28.083.554.092	
Chia cổ tức (i)	393.982.750.000		-		-		-		-		(393.982.750.000)		-	
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-		-		-		-		-		(44.405.546.011)		-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-		-		-		-		-		(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)	
Chuyển đổi báo cáo tài chính	-		-		-		-		-		-		-	
Số dư cuối kỳ này	3.979.061.000.000		99.327.851.808		(4.796.760.000)		(76.145.828)		53.315.361.827		121.160.266.335		4.247.991.574.142	

(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 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 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

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 37.

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

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. 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 Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận. 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	3.446.372.204.108	1.211.156.048.449	78.262.134.038	33.601.655.618	4.769.392.042.213
Giá vốn	(3.261.059.155.277)	(1.202.019.103.485)	(31.030.535.724)	(32.020.375.632)	(4.526.129.170.118)
Lợi nhuận gộp	185.313.048.831	9.136.944.964	47.231.598.314	1.581.279.986	243.262.872.095
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	2.317.163.743.609	1.088.814.253.644	77.647.942.571	-	3.483.625.939.824
Giá vốn	(2.173.512.157.854)	(1.078.638.029.647)	(31.758.288.323)	-	(3.283.908.475.824)
Lợi nhuận gộp	143.651.585.755	10.176.223.997	45.889.654.248	-	199.717.464.000

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	3.446.372.204.108	2.317.163.743.609
Doanh thu về hàng hóa, vật tư	1.211.156.048.449	1.089.370.996.164
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	78.262.134.038	77.647.942.571
Doanh thu kinh doanh bất động sản	33.601.655.618	-
	4.769.392.042.213	3.484.182.682.344
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	-	556.742.520
	-	556.742.520
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	4.820.863.564	39.209.413.685

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	3.261.059.155.277	2.173.512.157.854
Giá vốn hàng hóa, vật tư đã bán	1.202.019.103.485	1.078.638.029.647
Giá vốn dịch vụ cung cấp	31.030.535.724	31.758.288.323
Giá vốn kinh doanh bất động sản	32.020.375.632	-
	4.526.129.170.118	3.283.908.475.824

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	2.980.776.101.023	1.707.299.035.788
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	1.185.405.390.131	963.337.437.220
Chi phí nhân viên	137.153.600.021	118.622.399.984
Chi phí khấu hao	16.425.889.255	17.035.604.469
Khác	50.183.015.829	25.145.710.530
	4.369.943.996.259	2.831.440.187.991

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi khác	133.279.782.082	79.592.779.164
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2.520.000.000	8.820.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	47.204.795	114.728.123
Lãi chậm thanh toán	1.304.153.709	1.314.290.239
	137.151.140.586	89.841.797.526

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	183.662.393.227	129.561.663.208
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	185.490.546	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	37.977.393.246	54.711.725.952
Khác	3.521.965.338	1.976.301.161
	225.347.242.357	186.249.690.321

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	59.546.952.212	54.072.248.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.457.271.208	9.567.112.619
Chi phí khấu hao	1.179.121.810	933.220.372
Công cụ, dụng cụ	3.714.264.101	839.900.788
Khác	5.074.078.567	8.278.268.708
	79.971.687.898	73.690.751.104

35. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phạt thực hiện hợp đồng	37.505.162.611	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	93.638.646
Khác	1.667.423.704	1.118.647.197
	39.172.586.315	1.212.285.843

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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	35.123.600.546	27.618.011.959
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	2.520.000.000	8.820.000.000
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.596.631.723	1.660.064.380
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	35.200.232.269	20.458.076.339
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	35.200.232.269	20.458.076.339
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	7.040.046.454	4.091.615.268

Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa, vật tư	-	34.918.054.248
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	-	974.148.550
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	-	15.359.596.160
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	-	276.887.538
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	-	2.501.197.640
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	-	15.806.224.360
	-	34.918.054.248
Doanh thu hoạt động xây lắp		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	106.860.177	4.780.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	1.068.453.570	542.846.696
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	-	721.026.852
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	863.948.676	-
	2.039.262.423	1.268.653.548
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	90.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	78.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	90.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	2.433.601.141	2.662.705.889
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	90.000.000	90.000.000
	2.781.601.141	3.022.705.889
Mua hàng hóa và dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	596.265.729.235	303.782.203.270
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	88.390.101.665	192.596.257.063
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	39.069.663.942	-
Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	3.520.600.000	17.435.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	115.854.166.663	83.716.489.135
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	-	126.831.742.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	-	83.279.070.084
	843.100.261.505	807.640.961.552
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	34.496.115.000	34.131.753.000
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
	36.666.981.358	37.055.582.578
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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Góp vốn		
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	420.850.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Và Thiết bị CC1	-	19.500.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương	57.493.557.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	-	12.240.000.000
	478.343.557.000	31.740.000.000

Cổ tức được chia

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
	2.520.000.000	8.820.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	250.800.000	165.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	73.430.514.761	73.844.920.691
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	297.000.000	198.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	297.000.000	198.000.000
Công ty TNHH Bê tông Đức Săn Vina-PSMC	-	12.484.367
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	1.075.751.764	1.075.751.764
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	-	3.721.732.130
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
	106.990.226.803	110.855.049.230

Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	75.643.204.403	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	149.241.743.747	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	61.553.327.651	31.088.575.844
Công ty TNHH Bê tông Đức Săn Vina-PSMC	-	2.344.917.600
Công ty Cổ phần Chương Dương	2.969.558.064	2.969.558.064
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	532.886.138.494	511.072.077.865
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 Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	287.063.521	278.738.521
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	953.128.829	953.128.829
	929.558.461.346	654.531.293.360

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	17.933.752.148	16.141.798.143
Công ty Cổ phần Chương Dương	7.123.072.801	6.920.214.188
	25.056.824.949	23.062.012.331

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
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	56.076.000.000	659.200.000.000
	91.666.739.315	698.716.739.678

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	496.734.614	496.734.614
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	5.604.468.666	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	11.015.827.000	10.670.595.000
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	400.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	178.934.398.000	144.438.283.000
	286.754.221.956	252.208.406.290
Phải thu dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	4.835.851.747	4.022.610.443
	424.669.619.051	423.856.377.747
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	-	43.342.129.163
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	-	17.792.649.751
	-	61.134.778.914
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	64.210.022.077	66.225.732.115
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	1.892.516.332	566.058.499
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
	102.212.560.545	101.082.067.182
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
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	36.890.398.115	36.890.398.115
	66.015.312.122	40.972.570.674
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	-	1.726.980.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	-	399.889.985
Công ty Cổ phần Vật liệu 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	4.426.869.985
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	503.622.375.532	504.410.158.532
	503.622.375.532	504.410.158.532

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

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 TGĐ	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

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

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

Tiền lãi cho vay và cổ tức phải thu trong kỳ không bao gồm số tiền 269.539.379.675 đồng (kỳ trước: 324.519.011.047 đồng), là số tiền lãi cho vay và cổ tức phát sinh trong kỳ chưa được thanh toán, và bao gồm số tiền 301.672.985.186 đồng (kỳ trước: 266.491.644.369 đồng), là thu nhập số tiền lãi cho vay và cổ tức 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 riêng giữa niên độ.

40. 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.

41. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng giữa niên độ.



Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập



Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



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