

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH 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 GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

Số: 0153 /VN1A-HC-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và 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 giữa niên độ của Trụ sở chính kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (gọi tắt là “Trụ sở chính”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ của Trụ sở chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Trụ sở chính, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Trụ sở chính cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của Trụ sở chính và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính 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, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH
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		11.059.673.315.351	9.979.334.873.647
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.896.658.065.086	2.547.187.684.656
1. Tiền	111		1.853.332.315.138	1.621.447.594.782
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		5.906.979.097.490	5.793.160.018.354
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.082.704.547.948	1.947.312.706.232
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.316.626.396.572	3.201.976.435.146
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	38	60.980.646.177	71.989.860.983
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	25.056.824.949	23.062.012.331
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	641.428.221.932	768.636.543.750
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(219.817.540.088)	(219.817.540.088)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.691.756.399.325	1.252.780.315.028
1. Hàng tồn kho	141		1.691.756.399.325	1.252.780.315.028
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		336.355.832.425	308.284.401.636
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	22.436.412.817	20.979.602.938
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		111.450.337.872	112.820.128.906
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	202.469.081.736	174.484.669.792

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (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		5.163.117.581.867	5.880.261.296.572
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.573.970.357.392	2.780.071.338.463
1. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		699.600.000	699.600.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	91.666.739.315	698.716.739.678
3. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.481.604.018.077	2.080.654.998.785
II. Tài sản cố định	220		42.460.313.674	45.429.835.515
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	18.632.125.027	21.038.584.814
- Nguyên giá	222		53.330.614.233	52.679.186.960
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.698.489.206)	(31.640.602.146)
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		16.222.790.897.218	15.859.596.170.219

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.964.475.512.285	11.615.290.011.693
I. Nợ ngắn hạn	310		8.780.991.891.337	7.890.569.688.363
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.093.349.515.805	1.499.146.540.079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.449.123.643.058	2.223.308.950.231
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	6.720.182.033	57.273.943.334
4. Phải trả người lao động	314		17.790.939.093	30.636.240.044
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	798.204.316.572	445.471.116.572
6. Phải trả nợ bộ ngắn hạn	316	38	84.913.166.058	130.909.166.119
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	3.025.569.696	2.803.677.725
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	96.674.836.551	11.179.834.297
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	4.205.486.912.905	3.471.626.809.333
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	25	25.702.809.566	18.213.410.629
II. Nợ dài hạn	330		3.183.483.620.948	3.724.720.323.330
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. Phải trả nội bộ dài hạn	335	38	32.709.887.380	36.115.483.505
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	22.200.341.202	23.545.816.428
6. Phải trả dài hạn khác	337	23	565.485.537.476	1.166.093.144.656
7. 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		4.258.315.384.934	4.244.306.158.526
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	4.258.315.384.933	4.244.306.158.526
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.315.361.827	8.909.815.816
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.407.931.298	555.787.000.902
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		102.797.318.388	331.506.901.124
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		28.610.612.910	224.280.099.778
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		16.222.790.897.218	15.859.596.170.219

Võ Thị Ngọc Thanh
Người lập

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng

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


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	4.752.063.536.892	3.476.971.847.390
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	-	556.742.520
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	4.752.063.536.892	3.476.415.104.870
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	4.508.800.664.797	3.276.697.640.870
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	137.153.339.373	89.851.674.792
7. Chi phí tài chính	22	33	225.347.231.467	186.248.777.960
- 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	79.533.008.293	72.890.496.989
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		74.099.309.483	28.524.880.919
11. Thu nhập khác	31		637.764.859	1.116.460.624
12. Chi phí khác	32	35	39.086.414.978	1.195.663.751
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(38.448.650.119)	(79.203.127)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		35.650.659.364	28.445.677.792
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		28.610.612.910	24.354.062.524


Võ Thị Ngọc Thanh
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


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



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	35.650.659.364	28.445.677.792
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	16.414.474.094	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	(135.801.980.869)	(88.476.290.510)
Chi phí lãi vay	06	183.662.393.227	129.561.663.208
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	137.902.939.062	141.278.380.911
Thay đổi các khoản phải thu	09	275.473.052.659	(1.178.816.783.463)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(438.976.084.297)	(546.936.663.167)
Thay đổi các khoản phải trả	11	(363.018.145.435)	(194.457.421.857)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.624.727.793	567.519.230
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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(630.982.939.771)	(1.914.818.855.666)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(30.109.721.132)	(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	176.670.638.714	22.195.277.752
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	270.739.242.032	735.663.877.064

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

Đơn vị tính: 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	3.826.098.498.246	2.389.593.427.460
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.113.656.520.780)	(2.071.302.874.182)
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	709.519.429.274	316.004.657.710
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	 50	 349.275.731.535	 (863.150.320.892)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	 60	 2.547.187.684.656	 2.589.123.207.399
 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	 2.896.658.055.086	 1.725.979.420.911

Võ Thị Ngọc Thanh
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 GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP ("Trụ sở chính") 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 Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đồng Nai: Số 1179 Quốc lộ 51, Ấp Xóm Gốc, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Tỉnh Đắk Nông: Đường Hùng Vương, Tổ dân phố 5, Phường Đông Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam; và
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP tại Tỉnh An Giang: Đường tỉnh lộ 943, Xã Vĩnh Trạch, Tỉnh An Giang, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Trụ sở chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 679 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 649 nhân viên).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Lĩnh vực kinh doanh của Trụ sở chính là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Trụ sở chính bao gồm:

- Xây dựng, xây lắp 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 Trụ sở chính 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.

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ của Trụ sở chính và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính của trụ sở chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi 1 công ty kiểm toán khác.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ của Trụ sở chính và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Trụ sở chính và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét cùng 1 công ty kiểm toán này.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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.

Trụ sở chính cũng đồng thời lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Trụ sở chính này, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Trụ sở chính.

Năm tài chính/Kỳ kế toán

Năm tài chính của Trụ sở chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính Trụ sở chính giữa niên độ 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 Trụ sở chính áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính :

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Trụ sở chính 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 giữa niên độ của Trụ sở chính trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Trụ sở chính nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Trụ sở chính kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Trụ sở chính 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 Trụ sở chính có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Trụ sở chính. 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.

Trụ sở chính ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, liên kết theo giá gốc. Trụ sở chính hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Giữa niên độ của Trụ sở chính khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Trụ sở chính 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, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát và công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán Giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Trụ sở chính 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 Trụ sở chính 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. Trụ sở chính 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 Trụ sở chính được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Trụ sở chính được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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.

Trụ sở chính 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.

Trụ sở chính là bên đi thuê: Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Trụ sở chính. 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:

	Số năm
Phương tiện vận tải	06 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện 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 Trụ sở chính 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, cụ thể như sau:

	Số năm
Quyền sử dụng đất	50
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

Trụ sở chính 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 Trụ sở chính. 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 Trụ sở chính có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Trụ sở chính 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. Trụ sở chính ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Trụ sở chính 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 quy 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 Trụ sở chính được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Trụ sở chính và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Trụ sở chính 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 Trụ sở chính và được 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 Trụ sở chính.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Trụ sở chính và được 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 Giữa niên độ của Trụ sở chính của Trụ sở chính. 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) Trụ sở chính 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) Trụ sở chính 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) Trụ sở chính 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm 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 Trụ sở chính 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, Trụ sở chính đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Trụ sở chính 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) Trụ sở chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp Theo)

Đối với các bất động sản mà Trụ sở chính là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Trụ sở chính thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Trụ sở chính 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) Trụ sở chính 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 Trụ sở chính 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 Trụ sở chính không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Trụ sở chính được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ phần doanh thu và 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 Trụ sở chính 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 Giữa niên độ của Trụ sở chính.

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 Giữa niên độ của Trụ sở chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp theo)

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 giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Giữa niên độ của Trụ sở chính 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 Trụ sở chính 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 Trụ sở chính có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	939.372.319	876.926.139
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.852.392.942.819	1.576.175.253.483
Tiền đang chuyển	-	44.395.415.160
Các khoản tương đương tiền	1.043.325.749.948	925.740.089.874
	2.896.658.065.086	2.547.187.684.656

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, Trụ sở chính 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 VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
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 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 Hướng Dương Sài Gòn	-	(i)	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	130.000.000.000	(i)	-	-
Công ty TNHH Bê tông Đức sản 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, Trụ sở chính chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này được thuyết minh trên báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	294.000.000.000	(i)	-	294.000.000.000	(i)	-
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	216.000.000.000	(i)	-	216.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	47.000.000.000	(i)	-	47.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	42.000.000.000	(i)	-	42.000.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	32.640.000.000	(i)	-	32.640.000.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Chương Dương (ii)	82.382.547.000	150.005.916.900	-	24.888.990.000	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)	3.735.000.000	(i)	(3.735.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng	2.040.000.000	(i)	(2.040.000.000)	2.040.000.000	(i)	(2.040.000.000)
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (iii)	612.500.000.000	(i)	-	-	-	-
	1.332.297.547.000	150.005.916.900	(5.775.000.000)	662.303.990.000	89.115.013.350	(5.775.000.000)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Trụ sở chính chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính 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, Trụ sở chính 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 12/03/2025 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 Hướng Dương Sài Gòn theo giá gốc, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49% vốn điều lệ. Trụ sở chính 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, Trụ sở chính đã hoàn tất việc chuyển nhượng vốn.

d. Góp vốn vào đơn vị khác

	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
			Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngang (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, Trụ sở chính chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính của Trụ sở chính 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 Ngang (“Thái Bình Cầu Ngang”) và các nhà đầu tư liên danh, Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường bộ từ Thành phố Thái Bình đi Cầu Ngang, 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 Ngang 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, Trụ sở chính 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	1.289.351.649.846	1.350.714.664.394
	2.082.704.547.948	1.947.312.706.232
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	2.781.779.808.134	2.347.292.095.009
	3.316.626.396.572	3.201.976.435.146
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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY						
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Thu hồi trong kỳ	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn						
Bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)						
- Công ty Cổ phần Chương Dương	6.920.214.188	-	(3.549.348.502)	3.561.536.269	190.670.846	7.123.072.801
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	16.141.798.143	-	-	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	27.680.857.007	-	-	(3.561.536.269)	811.434.460	24.930.755.198
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	11.835.882.671	-	-	(1.522.854.686)	346.956.132	10.659.984.117
- Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng (i)	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 thức 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		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	8.656.939.035	17.391.991.369
Tạm ứng nhân viên	106.070.708.781	91.008.489.616
Lãi tiền gửi, cho vay và các khoản lãi khác	269.539.379.675	301.672.985.186
Chi phí duy tu liên quan đến dự án cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	145.850.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (i)	51.719.640.000	51.719.640.000
Các khoản phải thu khác	121.207.988.186	76.759.871.324
	641.428.221.932	768.636.543.750

Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- (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 Trj An Lake View (i)	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 (ii)	-	430.000.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Cảng thủy Nội địa Mỏ Nhát và Nhà máy Bê tông (iii)	-	168.700.000.000
Ký cược, ký quỹ	1.870.995.542	2.996.537.042
Khác	9.899.255.231	9.124.694.439
	1.481.604.018.077	2.080.654.998.785

Trong đó: Phải thu khác từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)

- (i) 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 Trj An Lake View tại Tỉnh Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. Trụ sở chính tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, dự án đang được tiếp tục triển khai theo kế hoạch.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Trụ sở chính đã hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 08 tháng 1 năm 2024 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ The Sông. Trụ sở chính 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.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Trụ sở chính 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. Trụ sở chính 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	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	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	196.779.912.842	(144.197.136.524)
Khối kinh doanh vật tư	46.280.465.274	32.062.861.378	(14.217.603.896)	46.280.474.602	24.221.793.854	(22.058.680.748)
Khác	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)	2.094.698.137	-	(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)
	<u>610.782.209.738</u>	<u>390.964.669.650</u>	<u>(219.817.540.088)</u>	<u>613.226.988.303</u>	<u>393.409.448.215</u>	<u>(219.817.540.088)</u>

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, Trụ sở chính 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 của Trụ sở chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trụ sở chính 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

	Giá gốc	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	1.609.437.936.807	-	-	1.138.509.706.429	-
Nguyên vật liệu	136.171.150	-	-	59.244.906	-
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	-
	1.691.756.399.325	-	-	1.252.780.315.028	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
Cảng hàng không Quốc tế Long Thành	163.128.937.001	53.795.475.358		
Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863		
Bệnh viện Đa Khoa 1500 Giường	138.714.348.788	127.535.947.979		
Cao tốc Bắc Nam đoạn Cần Thơ - Hậu Giang	122.497.526.978	109.906.594.386		
Thị công cầu Đại Ngãi 2	109.249.560.065	47.451.321.202		
Nhà ga hành khách T3 Tân Sơn Nhất	107.510.059.526	108.929.354.244		
Khác	822.851.737.586	545.405.246.397		
	1.609.437.936.807	1.138.509.706.429		

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
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	2.700.510.930	4.839.405.304		
Khác	240.000.000	240.500.000		
	22.436.412.817	20.979.602.938		
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.

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

13.

TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	5.509.556.041	2.979.991.202	31.647.563.339	12.239.476.378	302.600.000	52.679.186.960
Tăng trong kỳ	-	56.000.000	-	595.427.273	-	651.427.273
Số dư cuối kỳ	5.509.556.041	3.035.991.202	31.647.563.339	12.834.903.651	302.600.000	53.330.614.233
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	2.241.748.731	2.204.910.547	17.233.612.020	9.733.380.818	226.950.030	31.640.602.146
Khấu hao trong kỳ	343.979.718	259.649.433	1.888.646.066	540.395.173	25.216.670	3.057.887.060
Số dư cuối kỳ	2.585.728.449	2.464.559.980	19.122.258.086	10.273.775.991	252.166.700	34.698.489.206
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	571.431.222	12.525.305.253	2.561.127.660	50.433.300	18.632.125.027

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, Trụ sở chính sử dụng một vài 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 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 Trụ sở chính 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 ĐẦU TƯ

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

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 Trụ sở chính có tổng giá trị còn lại là 331.556.886.491 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 340.884.408.933 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Trụ sở chính và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, bất động sản đầu tư của Trụ sở chính 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 quy 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
	<u>642.622.955.081</u>	<u>614.182.826.222</u>

(*) 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 giữa niên độ này, Trụ sở chính 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	894.846.017.221	1.149.347.436.852
	1.093.349.515.805	1.499.146.540.079
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		
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	601.340.587.796	86.925.750.599
Ban Quản lý Dự án 85	361.831.600.400	479.737.591.400
Khác	1.485.951.454.862	1.656.645.608.232
	2.449.123.643.058	2.223.308.950.231
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	437.110.177.837	202.469.081.736
	<u>174.484.669.792</u>	<u>409.125.765.893</u>	<u>437.110.177.837</u>	<u>202.469.081.736</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	8.574.983.929	6.859.135.136	9.585.996.259	5.848.122.806
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	-	1.331.280.000	1.331.280.000	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	35.137.820	14.593.100	20.544.720
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	882.897.070	882.897.070	-
Khác	-	2.204.383.568	2.204.383.568	-
	<u>57.273.943.334</u>	<u>18.352.880.048</u>	<u>68.906.641.349</u>	<u>6.720.182.033</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước công trình	782.438.011.438	431.294.864.938
Chi phí lãi vay	15.662.319.949	13.989.877.357
Khác	103.985.185	186.374.277
	<u>798.204.316.572</u>	<u>445.471.116.572</u>
b. Dài hạn		
Dự án Hạnh Phúc (i)	<u>174.782.794.386</u>	<u>174.782.794.386</u>

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn chủ yếu 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	21.164.829.243	6.794.273.963
	96.674.836.551	11.179.834.297
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 05 năm, Trụ sở chính sử dụng tiền ủy thác này để tìm kiếm và thực hiện các dự án đầu tư. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Trụ sở chính 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.

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp Theo)**

MẪU SỐ B 09a-DN

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Ngắn hạn	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Chênh lệch tỷ giá	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	3.424.976.729.140	3.825.442.426.926	3.092.692.686.062	-	-	4.157.726.470.004
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 Hinokiya Twgroup (ii)	35.504.454.795	-	-	-	-	35.504.454.795
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	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
	3.471.626.809.333	3.849.346.553.678	3.116.579.068.972	1.092.618.866		4.205.486.912.905

**TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp Theo)**

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 9,3%/năm. Các khoản vay này được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và được đảm bảo bằng các phương tiện vận tải (Thuyết minh số 12), cùng với quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Trụ sở chính, cổ phần của Trụ sở chính tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba, và cổ phần của Trụ sở chính 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 Khu dân cư Hạnh Phúc.

b. Dài hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ			Số cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
	Giá trị/số có khả năng trả nợ		Tăng	Phân loại sang đến hạn trả	Đánh giá lại gốc ngoại tệ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - vay vốn ADB (i)	1.312.999.808.215		-	(23.140.913.432)	38.489.172.884	1.328.348.067.667	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á (ii)	300.000.000.000		-	-	-	300.000.000.000	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TPHCM (iii)	8.869.466.656		-	-	-	8.869.466.656	
Công ty Cho thuê tài chính TNHH BIDV-SuMi TRUST (iv)	2.537.672.827		-	-	-	2.537.672.827	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt (v)	928.576.000		-	(107.142.000)	-	821.434.000	
	1.625.335.523.698		-	(23.248.055.432)	38.489.172.884	1.640.576.641.150	

(i) Đây là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Trụ sở chính vay lại theo Hiệp định vay số 3240-VIE và 3242-VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Trụ sở chính và các đơn vị khác. Khoản vay này có kỳ hạn 25 năm, 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 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 cho lãi suất LIBOR theo Công văn số 326/NHPT-VNN ngày 18 tháng 3 năm 2022, theo thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay này được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi của Trụ sở chính, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 tài chính Giữa niên độ của Trụ sở chính, nợ dài hạn đến hạn trả là 1.717.865,71 Đô la Mỹ và nợ dài hạn là 50.507.531,09 Đô la Mỹ.

(ii) Đây là khoản vay có kỳ hạn 48 tháng, 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 chuẩn trung hạn 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 sử dụng để thực hiện đầu tư vào dự án Hạnh Phúc, mua vật tư, và được đảm bảo bằng quyền và lợi ích của Trụ sở chính phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại dự án Hạnh Phúc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp theo)

- (iii) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi, với mức lãi suất bằng trần lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.
- (iv) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn 60 tháng, chịu lãi suất 9,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi, với mức lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.
- (v) Đây là khoản vay có kỳ hạn 84 tháng, 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 sử dụng 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)

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	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)	8.909.815.816	353.306.901.124	4.041.826.058.748
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	224.280.099.778	224.280.099.778
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)
Số dư cuối kỳ trước	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	8.909.815.816	555.787.000.902	4.244.306.158.526
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)	8.909.815.816	555.787.000.902	4.244.306.158.526
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	28.610.612.910	28.610.612.910
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)	-	-	-	44.405.546.011	(44.405.546.011)	-
Trích thù lao Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán (i)	-	-	-	-	(11.101.386.503)	(11.101.386.503)
Số dư cuối kỳ này	3.979.061.000.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	53.315.361.827	131.407.931.298	4.258.315.384.933

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng: 44.405.546.011 đồng và 11.101.386.503 đồng;
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán: 3.500.000.000 đồng; và
- Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tổng số 39.398.275 cổ phiếu được phát hành tương đương 393.982.750.000 đồng.



Cổ phiếu

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH (Tiếp Theo)

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

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

Trụ sở chính 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. Trụ sở chính chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Trụ sở chính được sử dụng chung cho các bộ phận. Trụ sở chính 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	1.193.827.543.128	78.262.134.038	33.601.655.618	4.752.063.536.892
Giá vốn	(3.261.059.155.277)	(1.184.690.598.164)	(31.030.535.724)	(32.020.375.632)	(4.508.800.664.797)
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	1.081.603.418.690	77.647.942.571	-	3.476.415.104.870
Giá vốn	(2.173.512.157.854)	(1.071.427.194.693)	(31.758.288.323)	-	(3.276.697.640.870)
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	1.193.827.543.128	1.082.160.161.210
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	-
	4.752.063.536.892	3.476.971.847.390
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	1.184.690.598.164	1.071.427.194.693
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	-
	4.508.800.664.797	3.276.697.640.870

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	2.453.034.102.376	1.707.151.644.919
Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ	1.185.044.651.476	963.324.345.588
Chi phí nhân viên	132.525.535.765	118.111.934.953
Chi phí khấu hao	16.414.474.094	17.035.604.469
Khác	37.623.290.863	25.016.403.947
	3.824.642.054.574	2.830.639.933.876

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi khác	133.281.980.869	79.602.656.430
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
	137.153.339.373	89.851.674.792

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	1.243.611.698
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	37.977.393.246	54.711.725.952
Khác	3.521.954.448	731.777.102
	225.347.231.467	186.248.777.960

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	59.310.992.641	53.561.783.586
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.451.798.769	9.419.721.750
Chi phí khấu hao	1.179.121.810	933.220.372
Công cụ, dụng cụ	3.714.264.101	826.809.156
Khác	4.876.830.972	8.148.962.125
	79.533.008.293	72.890.496.989

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
Các khoản khác	1.581.252.367	1.102.025.105
	39.086.414.978	1.195.663.751

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	35.650.659.364	28.445.677.792
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	2.069.572.906	832.398.548
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	35.200.232.270	20.458.076.340
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	35.200.232.270	20.458.076.340
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	7.040.046.454	4.091.615.268
tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành		

Trụ sở chính có nghĩa vụ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập tính thuế.

37. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

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

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

Cam kết vốn

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị thông qua quyết định góp vốn thành lập Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CC1 bằng tài sản tương ứng với số tiền 220.000.000.000 đồng, chiếm 48,89% vốn điều lệ.

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần CC1 – Holdings
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng
Công ty TNHH Bê tông Đức Sẵn Vina-PSMC
Công ty Cổ phần Đầu tư CC1
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phát triển Krông Pắc
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng
Công ty Cổ phần Chương Dương
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Tổng
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi
Công ty CP Thương Mại Dịch vụ CC1
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức

Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Hà Nội
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP Miền Trung
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Campuchia
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Đồng Tháp
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Phú Yên
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Đồng Nai
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Đắk Lắk
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Sóc Trăng
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Tỉnh Đắk Nông

Mối quan hệ

Cổ đông lớn của Công ty
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh
Chi nhánh

Trong kỳ, Trụ sở chính đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng vật tư		
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 Đúc 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, dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Đồng Nai	20.782.315.261	-
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Đắk Nông	2.805.766.460	-
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp	12.641.141.470	23.329.094.816
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Phú Yên	15.524.238.920	50.555.319.010
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Sóc Trăng	7.152.086.867	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	596.265.729.235	303.782.203.270
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một – 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 Đúc 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
	902.005.810.483	881.525.375.378
Lãi cho vay và chi phí quản lý cho vay		
Công ty Cổ phần Chương Dương	1.135.123.278	1.539.613.616
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	1.035.743.080	1.384.215.962
Công ty TNHH Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	34.496.115.000	34.131.753.000
	36.666.981.358	37.055.582.578

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

MẪU SỐ B 09a -DN

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
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
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 kỳ hoạt động như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
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 Xây dựng và Thiết bị CC1	1.075.751.764	1.075.751.764
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	-	12.484.367
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	-	3.721.732.130
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 Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
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 Xây dựng và Thiết bị CC1	61.553.327.651	31.088.575.844
Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	-	2.344.917.600
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	149.241.743.747	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	532.886.138.494	511.072.077.865
Công ty Cổ phần Chương Dương	2.969.558.064	2.969.558.064
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 Một 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

	<u>Số cuối kỳ</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu kỳ</u> <u>VND</u>
Phải thu nội bộ ngắn hạn		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Hà Nội	161.341.825	3.566.937.950
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Miền Trung	6.129.076.159	5.693.451.159
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Campuchia	281.500.000	281.500.000
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Tháp	6.318.668.878	5.384.407.780
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Phú Yên	1.393.443.198	36.617.904.785
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Nai	18.049.329.435	220.021.334
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Đắk Lắk	2.672.353.041	824.668.142
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Sóc Trăng	23.186.205.442	19.400.969.833
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Đắk Nông	2.788.728.199	-
	60.980.646.177	71.989.860.983
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Campuchia	699.600.000	699.600.000
	699.600.000	699.600.000
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
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	5.604.468.666	-
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 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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
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 Một – 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 Một – 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 nội bộ ngắn hạn		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Đồng Tháp	24.425.189.904	21.678.234.539
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Phú Yên	51.694.787.437	104.154.682.356
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại tỉnh Sóc Trăng	8.793.188.717	5.076.249.224
	84.913.166.058	130.909.166.119
Phải trả nội bộ dài hạn		
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Hà Nội	472.135.261	3.877.731.386
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP Miền Trung	32.237.752.119	32.237.752.119
	32.709.887.380	36.115.483.505
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 Xây dựng 3H	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	-	300.000.000
	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

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

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

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03 tháng 02 năm 2025)	926.620.000	66.666.667
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	1.649.849.998	1.287.999.998
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 08 tháng 5 năm 2025) Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025) Thành viên UBKT (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)	1.034.516.668	1.160.666.668
Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025) Thành viên UBKT (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2025)	320.000.000	480.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tâm	Phó Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2024)	-	100.000.000
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	1.128.850.000	-
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	1.307.016.668	944.066.668
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 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



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

Tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm số tiền 269.539.379.675 đồng (kỳ trước: 324.519.011.047 đồng), là số tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong kỳ chưa được thanh toán và bao gồm số tiền 301.672.985.186 đồng (kỳ trước: 266.491.644.369 đồng), là thu nhập số tiền lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia phát sinh trong năm trước đã thanh toán trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

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

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

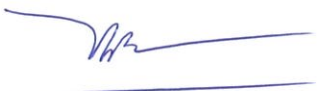
40. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

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 GIỮA NIÊN ĐỘ CỦA TRỤ SỞ CHÍNH

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


Võ Thị Ngọc Thanh
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng




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

