

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 45
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 08 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên
Ông: Hoàng Văn Trình	Thành viên
Ông: Lại Đức Toàn	Thành viên
Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Số: 140825.015/BCTC.KT7

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 được lập ngày 14 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1, Thuyết minh số 32 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả lần lượt về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và các vụ kiện mà Công ty đang tranh chấp chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án, kết quả thực hiện thi hành án.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả về Dự án Tòa chung cư C1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các thủ tục soát xét đã thực hiện chỉ nhằm mục đích đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 mà không bao gồm các thủ tục theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		599.202.843.698	625.839.347.014
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	9.268.756.852	427.854.451
111	1. Tiền		8.268.756.852	427.854.451
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	21.988.642.192	29.938.642.192
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		21.988.642.192	29.938.642.192
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		404.108.148.058	347.705.794.904
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	323.152.475.351	285.126.518.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	9.397.773.412	9.725.538.591
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	156.274.270.586	137.845.788.995
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(84.716.371.291)	(84.992.051.514)
140	IV. Hàng tồn kho	09	163.837.296.596	247.767.055.467
141	1. Hàng tồn kho		163.837.296.596	247.767.055.467
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		80.204.969.873	82.427.861.703
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	50.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.000.000	50.000.000
220	II. Tài sản cố định		10.993.938.518	11.400.489.854
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.993.938.518	11.400.489.854
222	- Nguyên giá		51.688.564.669	51.688.564.669
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.694.626.151)	(40.288.074.815)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	67.453.001.281	68.422.434.853
231	- Nguyên giá		139.269.771.390	139.269.771.390
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(71.816.770.109)	(70.847.336.537)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	200.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(200.000.000)	(200.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		1.708.030.074	2.554.936.996
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.708.030.074	2.554.936.996
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		679.407.813.571	708.267.208.717

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		425.630.458.945	456.860.161.522
310	I. Nợ ngắn hạn		424.992.262.352	456.695.871.522
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	187.574.327.782	175.936.153.301
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	22.387.670.498	52.182.283.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	14.969.878.394	7.301.823.513
314	4. Phải trả người lao động		23.069.588.093	32.873.159.664
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.482.300.252	3.329.021.594
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	37.108.885.051	41.617.676.165
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	136.101.822.481	142.157.963.545
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.297.789.801	1.297.789.801
330	II. Nợ dài hạn		638.196.593	164.290.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	164.290.000	164.290.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		473.906.593	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		253.777.354.626	251.407.047.195
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	253.777.354.626	251.407.047.195
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		86.000.164	86.000.164
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		70.020.770.628	70.020.770.628
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		63.670.583.834	61.300.276.403
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		61.300.276.403	57.712.338.787
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		2.370.307.431	3.587.937.616
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		679.407.813.571	708.267.208.717

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	273.610.895.748	179.510.587.179
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		273.610.895.748	179.510.587.179
11	4. Giá vốn hàng bán	22	259.072.782.418	169.002.398.259
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.538.113.330	10.508.188.920
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	244.913.240	303.425.407
22	7. Chi phí tài chính	24	5.161.551.656	5.206.924.160
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.161.551.656	5.101.618.989
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.902.215.628	257.164.150
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.719.259.286	5.347.526.017
31	11. Thu nhập khác		-	10.000.000
32	12. Chi phí khác	26	132.444.365	1.762.699.343
40	13. Lợi nhuận khác		(132.444.365)	(1.752.699.343)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.586.814.921	3.594.826.674
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	1.216.507.490	1.376.093.135
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.370.307.431	2.218.733.539

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Tổng Giám đốc




Hoàng Văn Trinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.586.814.921	3.594.826.674
	2. Điều chỉnh cho các khoản		6.490.849.694	(4.303.600.084)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.375.984.908	1.271.793.475
03	- Các khoản dự phòng		198.226.370	(10.373.587.141)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(292.188)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(244.621.052)	(303.425.407)
06	- Chi phí lãi vay		5.161.551.656	5.101.618.989
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		10.077.664.615	(708.773.410)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(56.230.865.100)	136.706.129.755
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		83.929.758.871	(66.484.318.732)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(26.907.053.804)	(59.858.140.304)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		846.906.922	(3.213.016.320)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.073.334.248)	(5.038.444.303)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(4.372.734.210)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		6.643.077.256	(2.969.297.524)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.750.000.000)	(10.900.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		13.700.000.000	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		348.813.221	275.048.831
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.298.813.221	(10.624.951.169)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		139.368.526.564	120.234.876.480
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(145.424.667.628)	(112.434.740.716)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(45.139.200)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.101.280.264)	7.800.135.764
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		8.840.610.213	(5.794.112.929)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		427.854.451	8.551.092.862
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		292.188	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	9.268.756.852	2.756.979.933

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thụy Phương



Nguyễn Văn Hà




Hoàng Văn Trinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 08 tháng 05 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, P. Thanh Xuân, TP Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 VND; tương đương 12.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 116 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 102 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 30/06/2025, các khoản phải trả người bán đã quá hạn của Công ty 22,2 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 27,9 tỷ VND), phải trả khác quá hạn của Công ty là 4,3 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 3,9 tỷ VND), các khoản thuế phải trả Nhà nước quá hạn chưa thanh toán là 5,7 tỷ VND (tại ngày 01/01/2025 là 3,1 tỷ VND). Vấn đề này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng thiếu hụt dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các công trình theo các hợp đồng xây lắp đã ký kết. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ phải thu để thanh toán các khoản công nợ đến hạn phải trả. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định rằng Công ty tiếp tục hoạt động liên tục là phù hợp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2025, sau giai đoạn khó khăn chung của ngành xây dựng, số lượng hợp đồng ký mới và khởi công xây dựng của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2024 cùng với việc ghi nhận doanh thu từ bán căn hộ thuộc Dự án tòa chung cư C1. Do những tín hiệu tích cực này, doanh thu thuần trong 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty tăng thêm 94,1 tỷ VND, tương đương mức tăng thêm 52% so với cùng kỳ.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính giá vốn hợp đồng xây dựng và giá vốn bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tòa nhà văn phòng D9 của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng, vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn. Vì vậy, toàn bộ giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên khoản mục Tài sản cố định hữu hình với nguyên giá tại ngày 30/06/2025 là: 2.603.662.855 VND.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm

2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
--------------------------	-------------

2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập theo giá trị dự toán không quá 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ kế toán.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của năm tài chính sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị năm tài chính và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

2.23. Chi phí tài chính

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

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

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.321.117.581	58.302.230
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.947.639.271	369.552.221
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
	9.268.756.852	427.854.451

Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 1.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt với lãi suất 4,6%/năm và đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh 13).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	21.988.642.192	-	29.938.642.192	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	21.988.642.192	-	29.938.642.192	-
	21.988.642.192	-	29.938.642.192	-

(*) Tại ngày 30/06/2025, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,2%/năm theo các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy.

Công ty đã thế chấp các khoản tiền gửi có kỳ hạn này với tổng giá trị 21.900.000.000 VND để bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng. (Chi tiết tại Thuyết minh số 13).

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30/06/2025:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	Hà Nội	1,33%	1,33%	Kinh doanh thương mại

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	34.743.692.244	(8.927.172.855)	40.255.134.493	(8.927.172.855)
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.444.855.084	(7.861.034.855)	21.444.855.084	(7.861.034.855)
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	6.077.799.688	-	11.589.241.937	-
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	-	6.154.899.472	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	(1.066.138.000)	1.066.138.000	(1.066.138.000)
<i>Bên khác</i>	288.408.783.107	(28.373.456.647)	244.871.384.339	(29.887.800.012)
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	35.412.016.769	(5.883.651.969)	49.269.337.915	(6.670.271.324)
- Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng Tân Hưng	69.899.901.000	-	-	-
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng	14.610.475.598	-	-	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	40.681.259.233	-	27.258.447.315	-
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Thanh Xuân	43.680.237.852	-	41.330.680.407	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	35.620.996.352	-	41.473.132.834	-
- Các khách hàng khác (*)	48.503.896.303	(22.489.804.678)	85.539.785.868	(23.217.528.688)
	323.152.475.351	(37.300.629.502)	285.126.518.832	(38.814.972.867)

(*) Trong số dư phải thu khách hàng khác bao gồm 15.066.900.164 VND phải thu các khách hàng mà Công ty đã thực hiện một số thủ tục pháp lý để thu hồi các khoản công nợ phải thu khách hàng này (Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 32).

Tại ngày 30/06/2025, Công ty có một số các khoản phải thu hình thành từ hợp đồng thi công xây lắp do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ vốn được cầm cố để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này; Hàng hóa và các khoản phải thu hình thành từ các hợp đồng kinh tế cụ thể do Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ được cầm cố để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 13).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	1.801.291.220	(1.801.291.220)
- Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	848.000.000	-	318.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	6.748.482.192	(2.552.351.920)	7.606.247.371	(2.526.961.895)
	9.397.773.412	(4.353.643.140)	9.725.538.591	(4.328.253.115)

7. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu lãi cho vay, lãi tiền gửi	283.423.014	-	387.615.183	-
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công	147.875.308.671	(40.210.747.252)	128.390.880.317	(38.997.474.135)
- Tạm ứng cho cá nhân phục vụ hoạt động kinh doanh	3.616.537.576	(851.351.397)	2.661.630.355	(851.351.397)
- Ký cược, ký quỹ	3.064.412.461	(2.000.000.000)	5.148.523.744	(2.000.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22.523.744	-	3.147.523.744	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	1.040.888.717	-	-	-
+ Đối tượng khác	1.000.000	-	1.000.000	-
- Phải thu khác	1.434.588.864	-	1.257.139.396	-
	156.274.270.586	(43.062.098.649)	137.845.788.995	(41.848.825.532)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	500.000.000	-	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	500.000.000	-	500.000.000	-
Bên khác	155.774.270.586	(43.062.098.649)	137.345.788.995	(41.848.825.532)
- Đội xây dựng số 22	15.496.141.937	-	6.890.053.106	-
- Ban điều hành Khu đô thị Cái Giá BT4	46.800.137.374	-	31.012.902.607	-
- Phải thu đối tượng khác	93.477.991.275	(43.062.098.649)	99.442.833.282	(41.848.825.532)
	156.274.270.586	(43.062.098.649)	137.845.788.995	(41.848.825.532)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
	50.000.000	-	50.000.000	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác				
- Sở Tài chính Tỉnh Quảng Ninh	50.000.000	-	50.000.000	-
	50.000.000	-	50.000.000	-
8. NỢ XẤU				
	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	94.972.712.607	57.672.083.105	109.830.033.753	71.015.060.886
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.444.855.084	13.583.820.229	21.444.855.084	13.583.820.229
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	-	1.066.138.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5	4.048.703.617	-	5.048.703.617	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	35.412.016.769	29.528.364.800	49.269.337.915	42.599.066.591
- Các đối tượng khác	33.000.999.137	14.559.898.076	33.000.999.137	14.832.174.066
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	4.353.643.140	-	4.328.253.115	-
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	-	1.801.291.220	-
- Các đối tượng khác	2.552.351.920	-	2.526.961.895	-
+ <i>Phải thu khác</i>	43.062.098.649	-	41.848.825.532	-
- Đội xây dựng số 6	2.051.872.663	-	2.051.872.663	-
- Đội xây dựng số 10	3.120.355.148	-	3.120.355.148	-
- Ban chủ nhiệm số 25	1.667.978.437	-	1.667.978.437	-
- Các đối tượng khác	36.221.892.401	-	35.008.619.284	-
+ <i>Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu</i>	9.661.560.811	-	9.661.560.811	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ	8.232.116.406	-	8.232.116.406	-
- Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam	1.429.444.405	-	1.429.444.405	-
	152.050.015.207	57.672.083.105	165.668.673.211	71.015.060.886

9. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	163.837.296.596	-	247.767.055.467	-
+ Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) tại 289A Khuất Duy Tiến (*)	115.636.631.371	-	123.879.209.799	-
+ Công trình Nhà điều hành, công trình phụ trợ Bến số 5, 6 Cảng Lạch Huyện	1.746.965.825	-	33.234.185.703	-
+ Công trình Nhà máy ô tô Thành Công Việt Hưng	8.694.394.049	-	26.821.199.943	-
+ Công trình Cảng Lạch Huyện BK7B	2.081.044.163	-	26.820.210.255	-
+ Công trình khác	35.678.261.188	-	37.012.249.767	-
	163.837.296.596	-	247.767.055.467	-

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

- Tổng mức đầu tư của dự án đã được thẩm định theo Văn bản số 2310/SXD-KHTH ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội là 150.655.509.000 VND (đã bao gồm VAT);
- Nguồn vốn thực hiện: Sử dụng vốn tự có và vốn vay;
- Quy mô dự án bao gồm 22 tầng nổi, 2 tầng hầm, 1 tầng tum và 2 tầng kỹ thuật, chia thành 74 căn hộ và 3 tầng thương mại. Sau khi hoàn thành, phần diện tích còn lại sau khi bàn giao 74 căn hộ và phần diện tích chung tương ứng với 74 căn hộ này cho UBND Thành phố Hà Nội sẽ thuộc về Công ty. Ngoài ra, Công ty được hưởng 10% giá trị thu được khi UBND Thành phố Hà Nội bán được căn hộ;
- Ngày 31/03/2021, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào sử dụng;
- Trong năm 2024, UBND thành phố Hà Nội và Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội đã ban hành 4 Quyết định cho phép bán 19 căn hộ tại dự án Tòa chung cư C1, theo đó:
- + Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 ký hợp đồng mua nhà, nộp tiền mua nhà bổ sung nếu có và thực hiện các quy định đối với nhà ở chung cư;
- + Ban quản lý dự án đầu tư công trình dân dụng thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân (UBND) quận Ba Đình có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền UBND quận Ba Đình đã khấu trừ tại phương án bồi thường, tái định cư của hộ gia đình;
- Dự án Tòa chung cư C1 đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án Tòa chung cư C1 được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển BIDV (Chi tiết tại thuyết minh số 13).

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	17.939.739.694	31.211.309.727	2.077.069.101	460.446.147	51.688.564.669
Số dư cuối kỳ	<u>17.939.739.694</u>	<u>31.211.309.727</u>	<u>2.077.069.101</u>	<u>460.446.147</u>	<u>51.688.564.669</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	7.339.221.345	31.211.309.727	1.277.097.596	460.446.147	40.288.074.815
- Khấu hao trong kỳ	301.766.334	-	104.785.002	-	406.551.336
Số dư cuối kỳ	<u>7.640.987.679</u>	<u>31.211.309.727</u>	<u>1.381.882.598</u>	<u>460.446.147</u>	<u>40.694.626.151</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	10.600.518.349	-	799.971.505	-	11.400.489.854
Tại ngày cuối kỳ	<u>10.298.752.015</u>	<u>-</u>	<u>695.186.503</u>	<u>-</u>	<u>10.993.938.518</u>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.993.938.518 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.832.644.100 VND.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	139.269.771.390	139.269.771.390
Số dư cuối kỳ	<u>139.269.771.390</u>	<u>139.269.771.390</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	70.847.336.537	70.847.336.537
- Khấu hao trong kỳ	969.433.572	969.433.572
Số dư cuối kỳ	<u>71.816.770.109</u>	<u>71.816.770.109</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	68.422.434.853	68.422.434.853
Tại ngày cuối kỳ	<u>67.453.001.281</u>	<u>67.453.001.281</u>

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

- + Giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội. Đến ngày lập Báo cáo này, Công trình đang quyết toán và thực hiện kiểm toán quyết toán vốn đầu tư theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó, số liệu liên quan có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.
- + Giá trị các căn Shophouse tại dự án Sunshine City được Công ty mua trong năm 2023 với hình thức cầm giữ công nợ theo các Hợp đồng mua bán diện tích thương mại số S12SH06/HĐMB-STM-SSC và số S4-DVTM-1/HĐMB-STM-SSC ngày 18/01/2023 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, có giá trị hợp đồng lần lượt là 10.162.425.950 VND; 14.624.215.223 VND (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì).

- Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2025 của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 43.188.236.804 VND.
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 52.063.789.385 VND.
- Trong 6 tháng đầu năm 2025, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 3.078.000.120 VND (6 tháng đầu năm 2024 là 3.107.223.037 VND). □
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 20.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.594.733.200	2.367.362.057
- Các khoản khác	113.296.874	187.574.939
	<u>1.708.030.074</u>	<u>2.554.936.996</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

13. CÁC KHOẢN VAY NGÂN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Số có khả năng				Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	142.157.963.545	142.157.963.545	139.368.526.564	145.424.667.628	136.101.822.481	136.101.822.481
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	73.234.624.849	73.234.624.849	73.562.528.854	76.408.387.583	70.388.766.120	70.388.766.120
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	49.951.872.496	49.951.872.496	64.685.997.710	50.424.813.845	64.213.056.361	64.213.056.361
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex (PG Bank)	17.171.466.200	17.171.466.200	-	17.171.466.200	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Hải Anh	-	-	1.120.000.000	1.120.000.000	-	-
+ Các khoản vay cá nhân khác	1.800.000.000	1.800.000.000	-	300.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
	142.157.963.545	142.157.963.545	139.368.526.564	145.424.667.628	136.101.822.481	136.101.822.481

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

Loại Lãi suất		Hạn mức tín dụng	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2025	
tiền	năm					VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam							
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/43746/HĐTD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	79.000.000.000	Theo từng khế ước nhận nợ động, bảo lãnh, mở L/C	(i)	73.234.624.849	
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/43746/HĐTD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	178.000.000.000	Theo từng khế ước nhận nợ đến động, bảo lãnh, hết ngày mở L/C 30/11/2025		73.234.624.849	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội							
Hợp đồng số 181459.23.012.1205218.TD	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	150.000.000.000	Tối đa 10 tháng Phục vụ KD xây lắp công trình dân dụng, công nghiệp	(ii)	49.951.872.496	
Hợp đồng cấp tín dụng số 292875.25.012.1205218.TD ngày 14/04/2025	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	300.000.000.000	Tối đa 10 tháng Phục vụ KD xây theo từng khế ước, lắp công trình dân dụng, công nghiệp đến hết ngày 31/03/2026		49.951.872.496	

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Loại tiền	Lãi suất năm	Hạn mức tín dụng	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	01/01/2025
		VND				VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex (PG Bank)						
- Hợp đồng tín dụng số VND	Theo từng khế ước nhận nợ	20.000.000.000	Không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công gói thầu CT.XD.032	-	17.171.466.200
108.044/24/DN						17.171.466.200
Các khoản vay cá nhân khác	VND	Khế ước	06 tháng	Bổ sung vốn KD và trả nợ khoản vay đầu tư dự án tòa chung cư C1	Tin chấp	1.800.000.000

136.101.822.481	142.157.963.545
-----------------	-----------------

(i) Phương thức bảo đảm:

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(ii) Phương thức bảo đảm:

- Được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt trị giá 17.550.000.000 VND.
- Tài sản bảo đảm là hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án được Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ theo các hợp đồng cụ thể sau:
 - + Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0710/2024/HĐ-XD/Pros-Vinaconex1 ngày 07/01/2024;
 - + Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2023/HĐTCXD-NTĐ ngày 25/12/2023;
 - + Hợp đồng thi công xây dựng số 12/2023/HĐXD/HIT-VC1 ngày 20/12/2023;
 - + Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0111/2023/HĐ-XD/Pros-Vinaconex1 ngày 01/11/2023;
 - + Hợp đồng thi công xây dựng số BS8.2023/KCNTIENTHAI/VIG.VC1 ngày 14/08/2023;
 - + Hợp đồng thi công xây dựng số 2103/HĐT-2025/ĐHTN-VCC+VC1+NP+TL+NB+TG ngày 21/03/2025.

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	7.759.777.991	7.759.777.991	8.066.447.299	8.066.447.299
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.177.404.698	7.177.404.698	7.177.404.698	7.177.404.698
- Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	370.688.830	370.688.830	677.358.138	677.358.138
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	9.380.155	9.380.155	9.380.155	9.380.155
- Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	202.304.308	202.304.308	202.304.308	202.304.308
Bên khác	179.814.549.791	179.814.549.791	167.869.706.002	167.869.706.002
- Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Công nghệ Thành Công	3.971.500.164	3.971.500.164	3.971.500.164	3.971.500.164
- Công ty Cổ phần Eurowindow	835.012.374	835.012.374	1.535.012.374	1.535.012.374
- Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm Sản Hải Hùng	3.710.926.489	3.710.926.489	4.226.686.489	4.226.686.489
- Công ty Cổ phần sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh	-	-	13.102.161.638	13.102.161.638
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Quang Minh	8.155.533.874	8.155.533.874	14.305.603.874	14.305.603.874
- Công ty TNHH xây dựng và đầu tư thương mại Hợp Thành	4.671.123.097	4.671.123.097	9.024.135.847	9.024.135.847
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Vĩnh Cửu Miền Bắc	3.953.979.534	3.953.979.534	8.453.979.534	8.453.979.534
- Công ty Cổ phần Xây dựng 179	68.605.458.000	68.605.458.000	-	-
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	85.911.016.259	85.911.016.259	113.250.626.082	113.250.626.082
	187.574.327.782	187.574.327.782	175.936.153.301	175.936.153.301
Trong đó: Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
- Trung tâm giáo dục xã hội Hà Nam	1.502.535.656	1.502.535.656	1.502.535.656	1.502.535.656
- Công Ty Cổ Phần Bảo Hộ Lao Động Và Dịch Vụ Thương Mại Sản Xuất Xuất Nhập Khẩu Linh Trang	1.160.275.785	1.160.275.785	1.160.275.785	1.160.275.785
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.177.404.698	7.177.404.698	7.177.404.698	7.177.404.698
- Phải trả các đối tượng khác	12.402.465.595	12.402.465.595	18.028.502.441	18.028.502.441
	22.242.681.734	22.242.681.734	27.868.718.580	27.868.718.580

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	659.608.797	659.608.797
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	659.608.797	659.608.797
Bên khác	21.728.061.701	51.522.675.142
- Đại học Thái Nguyên	10.408.887.169	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và TM Pros	-	8.977.893.328
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng	31.980.535	30.031.184.964
- Ứng trước tiền bán căn hộ dự án Tòa chung cư C1	2.632.869.418	10.496.045.682
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Dịch vụ Đầu tư	6.115.959.009	-
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	2.538.365.570	2.017.551.168
	22.387.670.498	52.182.283.939

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.020.322.243	9.457.854.365	3.923.581.407	-	6.554.595.201
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.708.898.095	1.216.507.490	-	-	6.925.405.585
- Thuế thu nhập cá nhân	-	258.746.808	239.783.376	121.004.794	-	377.525.390
- Thuế tài nguyên	-	-	2.040.548	2.040.548	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	282.405.178	1.273.661.155	475.165.304	-	1.080.901.029
- Các loại thuế khác	-	-	2.656.319	2.656.319	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	31.451.189	4.000.000	4.000.000	-	31.451.189
	-	7.301.823.513	12.196.503.253	4.528.448.372	-	14.969.878.394

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	501.629.851	413.412.443
- Công trình Nhà xưởng Công nghiệp 5 - Quảng Ninh	86.494.725	86.494.725
- Công trình TSK Hà Nam	602.384.141	602.384.141
- Công trình TTC Hà Nam	357.911.163	357.911.163
- Công trình Phần thân văn phòng làm việc số 9 Nguyễn Hồng	-	934.938.750
- Công trình Hoàn thiện khối 18 tầng KS Đồ Sơn	744.379.376	744.379.376
- Chi phí phải trả khác	189.500.996	189.500.996
	2.482.300.252	3.329.021.594

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	446.925.655	375.236.855
- Bảo hiểm xã hội	267.668.408	272.346.567
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	308.960.000	243.860.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	45.139.200
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.085.330.988	40.681.093.543
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>3.921.489.886</i>	<i>4.045.693.436</i>
<i>Phải trả kinh phí bảo trì ⁽¹⁾</i>	<i>8.023.374.142</i>	<i>7.853.523.889</i>
<i>Phải trả Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Khoản hỗ trợ vốn hoạt động</i>	<i>12.365.873.264</i>	<i>17.423.167.264</i>
<i>Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân ⁽²⁾</i>	<i>4.602.879.226</i>	<i>4.602.879.226</i>
<i>Phải trả về tiền vay cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>1.082.264.222</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>7.171.714.470</i>	<i>5.673.565.506</i>
	37.108.885.051	41.617.676.165

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	164.290.000	164.290.000
	164.290.000	164.290.000

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán

- Phải trả Thủ lao HĐQT và Ban kiểm soát	4.330.000.000	3.880.000.000
	4.330.000.000	3.880.000.000

d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.365.873.264	17.423.167.264
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	4.330.000.000	3.880.000.000
	16.695.873.264	21.303.167.264

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

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

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	57.712.338.787	247.819.109.579
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	2.218.733.539	2.218.733.539
Số dư cuối kỳ trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	59.931.072.326	250.037.843.118
Số dư đầu kỳ này	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	61.300.276.403	251.407.047.195
Lãi trong kỳ này	-	-	-	2.370.307.431	2.370.307.431
Số dư cuối kỳ này	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	63.670.583.834	253.777.354.626

Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Tờ trình số 0343/2024/TTr-HĐQT ngày 29/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Ngày 05/06/2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã thông qua Nghị quyết số 0557/2024/NQ-HĐQT về việc Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, theo đó số lượng cổ phiếu Công ty dự kiến phát hành thêm là 1.200.000 cổ phiếu có mệnh giá 10.000 VND/ Cổ phiếu. Số tiền dự kiến được sử dụng để phát hành cổ phiếu là 12.000.000.000 VND được trích từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và phù hợp với quy định của pháp luật. Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty vẫn đang trong quá trình chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu phục vụ cho việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn này.

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	45.139.200	45.139.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	45.139.200	-
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	45.139.200	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	45.139.200

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	70.020.770.628	70.020.770.628
	70.020.770.628	70.020.770.628

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	4.987.939.624	5.089.230.540
- Trên 1 năm đến 5 năm	4.380.660.142	6.657.011.839

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	528.570.000	528.570.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	132.142.500	264.285.001

Ngoài ra, tại thời điểm 30/06/2025, Công ty đang ký hợp đồng thuê đất tại các địa điểm như sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Thời gian thuê	Mục đích thuê	Ghi chú
Khu đất tại D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng số 76-07/HĐTĐ ngày 22/02/2007	2.550 m ²	Từ ngày 06/10/2003 đến ngày 30/07/2029	Nhà điều hành sản xuất và giao dịch.	Đơn giá ổn định 5 năm/1 lần
Khu đất tại Số 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 119/HĐTĐ ngày 15/05/2009	8.013 m ²	Từ ngày 25/11/2008 đến ngày 24/11/2058	Văn phòng cho thuê và bể bơi, sân đường đi, cây xanh, tầng hầm mở rộng với mục đích để xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.	Đơn giá ổn định 5 năm/1 lần

Theo các Hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ	USD	513,81	527,01

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

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản	9.478.131.867	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	255.211.471.464	172.582.170.392
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ khác	8.921.292.417	6.928.416.787
	273.610.895.748	179.510.587.179
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	(430.949.682)	153.985.000
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)		

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán bất động sản	8.716.485.021	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	245.964.847.912	165.777.345.512
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ khác	4.391.449.485	3.225.052.747
	259.072.782.418	169.002.398.259

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	244.621.052	303.425.407
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	292.188	-
	244.913.240	303.425.407

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.161.551.656	5.101.618.989
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	-	105.305.171
	5.161.551.656	5.206.924.160

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.829.779.322	4.390.748.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	327.919.896	223.134.894
Hoàn nhập dự phòng	(275.680.223)	(10.478.892.312)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	711.447.648	5.009.249.613
Chi phí khác bằng tiền	1.308.748.985	1.112.923.327
	5.902.215.628	257.164.150

26. CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	132.444.365	1.762.699.343
	132.444.365	1.762.699.343

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.204.531.076	3.594.826.674
Các khoản điều chỉnh tăng	2.409.268.416	3.285.639.003
- Chi phí không hợp lệ	127.856.371	1.462.699.343
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	434.411.588	450.000.000
- Giảm chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết	1.847.000.457	1.372.939.660
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.613.799.492	6.880.465.677
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.122.759.898	1.376.093.135
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	5.708.898.095	9.781.418.339
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	(4.372.734.210)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	6.831.657.993	6.784.777.264
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	382.283.845	-
Các khoản điều chỉnh tăng	86.454.113	-
- Chi phí không hợp lệ	4.587.994	-
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	15.588.412	-
- Giảm chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết	66.277.707	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	468.737.958	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	93.747.592	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	93.747.592	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.216.507.490	1.376.093.135
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	6.925.405.585	6.784.777.264

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

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA không được trừ các năm	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
2020	Đã thanh tra	11.516.369.556	-	11.516.369.556
2021	Đã thanh tra	-	-	-
2022	Đã thanh tra	7.477.731.143	-	7.477.731.143
2023	Chưa thanh tra	3.683.510.553	-	3.683.510.553
2024	Chưa thanh tra	3.215.793.205	-	3.215.793.205
6 tháng đầu năm 2025	Chưa thanh tra	1.913.278.165	-	1.913.278.165

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

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.370.307.431	2.218.733.539
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.370.307.431	2.218.733.539
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	198	185

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	139.958.063.094	138.332.621.340
Chi phí nhân công	30.675.042.849	71.088.271.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.375.984.908	1.271.793.475
Chi phí dự phòng	198.226.370	(10.478.892.312)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.111.857.008	24.117.193.983
Chi phí khác bằng tiền	2.780.064.946	11.412.893.194
	181.099.239.175	235.743.881.141

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.947.639.271	-	-	7.947.639.271
Phải thu khách hàng, phải thu khác	399.064.017.786	50.000.000	-	399.114.017.786
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	21.988.642.192	-	-	21.988.642.192
	<u>429.000.299.249</u>	<u>50.000.000</u>	<u>-</u>	<u>429.050.299.249</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	369.552.221	-	-	369.552.221
Phải thu khách hàng, phải thu khác	342.308.509.428	50.000.000	-	342.358.509.428
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	29.938.642.192	-	-	29.938.642.192
	<u>372.616.703.841</u>	<u>50.000.000</u>	<u>-</u>	<u>372.666.703.841</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	136.101.822.481	-	-	136.101.822.481
Phải trả người bán, phải trả khác	224.683.212.833	164.290.000	-	224.847.502.833
Chi phí phải trả	2.482.300.252	-	-	2.482.300.252
	363.267.335.566	164.290.000	-	363.431.625.566
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	142.157.963.545	-	-	142.157.963.545
Phải trả người bán, phải trả khác	217.553.829.466	164.290.000	-	217.718.119.466
Chi phí phải trả	3.329.021.594	-	-	3.329.021.594
	363.040.814.605	164.290.000	-	363.205.104.605

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;	139.368.526.564	120.234.876.480
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;	145.424.667.628	112.434.740.716

32. THÔNG TIN KHÁC

1) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 khởi kiện Công ty Cổ phần Bất động sản AZ về việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 0146/2010/HĐXL/AZ-VC1 ký ngày 22/01/2010 và Khế ước vay vốn ngày 29/03/2011. Ngày 17/05/2021, Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội đã ban hành Bản án phúc thẩm số 87/2021/KDTM-PT liên quan đến tranh chấp Hợp đồng xây dựng và Khế ước vay tiền nêu trên và chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1. Ngày 28/10/2021, Chi cục thi hành án dân sự Quận Cầu Giấy ra Quyết định số 81KT/QĐ-CCTHADS ngày về việc cho thi hành án đối với Công ty Cổ phần Bất động sản AZ, với các thông tin thi hành án như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản AZ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền còn nợ theo Hợp đồng kinh tế số 0146/2010/HĐXL/AZ-VC1 ngày 22/01/2020 là:
 +/- Nợ gốc: 3.629.505.000 VND;
 +/- Nợ lãi: 1.508.879.695 VND;
 Tổng cộng: 5.138.384.695 VND.
- Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản AZ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền còn nợ theo Khế ước vay vốn ngày 25/03/2011 là:
 +/- Nợ gốc: 5.700.000.000 VND;
 +/- Nợ lãi: 6.723.236.711 VND;
 Tổng cộng: 12.423.236.711 VND.
- Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản AZ đã thanh toán cho Công ty là 1.000.000.000 VND.

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

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

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

- Buộc Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tiền còn nợ là 1.712.893.000 VND và khoản tiền lãi là 1.429.444.405 VND. Tổng cộng là 3.142.337.405 VND.
- Đến thời điểm 30/06/2025, Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1.

3) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 ra Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội về vụ án Kinh doanh thương mại theo hồ sơ thụ lý số 21/2022/TLST-KDTM ngày 26/05/2022. Ngày 22/09/2022, Tòa án Nhân dân Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 46/2022/QĐST-KDTM liên quan đến nội dung khởi kiện nêu trên. Theo đó, các bên thỏa thuận như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 còn nợ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 1 số tiền của 12 Hợp đồng xây lắp đã ký với tổng giá trị là: 9.048.703.617 VND.
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 miễn toàn bộ lãi chậm trả đối với số tiền nợ gốc còn lại của 12 Hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 toàn bộ số tiền nợ gốc được chia làm 4 kỳ theo Quyết định. Đến kỳ hạn thanh toán nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 không thanh toán thì sẽ phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 số tiền lãi trên tổng số tiền nợ gốc còn lại của tất cả các kỳ thanh toán theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày vi phạm đến khi trả hết số tiền nợ gốc.
- Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền là 5.000.000.000 VND, số dư còn phải thu là 4.048.703.617 VND.

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

Hai bên đã tiến hành hòa giải và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã rút đơn kiện; Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tổng số tiền là 3.950.000.000 VND; Công ty vẫn đang trong quá trình thu hồi khoản công nợ còn lại.

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

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

Ngày 18/12/2023, hai bên đã ký Biên bản thỏa thuận về việc hoàn thiện hồ sơ quyết toán Hợp đồng giữa hai bên. Trong 6 tháng đầu năm, các bên đã thực hiện bàn giao hồ sơ tài liệu và đang trong quá trình quyết toán dự án.

Đến thời điểm 30/06/2025, Công ty Cổ phần Lộc Ninh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tổng số tiền là 3.000.000.000 VND.

33. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 31/07/2025, Đại hội đồng cổ đông đã ra nghị quyết số 02/NQ-DHĐCĐ về việc thông qua tờ trình Thông qua việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân và thông qua việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại lô đất trên. Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

34. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng công trình	Cho thuê và các dịch vụ liên quan	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.478.131.867	255.211.471.464	8.921.292.417	273.610.895.748
Giá vốn	8.716.485.021	245.964.847.912	4.391.449.485	259.072.782.418
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	761.646.846	9.246.623.552	4.529.842.932	14.538.113.330
Tài sản bộ phận	117.024.165.171	445.785.876.066	67.855.980.359	630.666.021.596
Tài sản không phân bổ				48.741.791.975
Tổng tài sản	117.024.165.171	445.785.876.066	67.855.980.359	679.407.813.571
Nợ phải trả của các bộ phận	3.106.776.011	388.421.044.083	527.000.000	392.054.820.094
Nợ phải trả không phân bổ				33.575.638.851
Tổng nợ phải trả	3.106.776.011	388.421.044.083	527.000.000	425.630.458.945

Theo khu vực địa lý:

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 16 – Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 17 – Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sa Pa	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex – Tân Lộc	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt với Công ty mẹ
Ông Nguyễn Đức Hải	Em trai của Ông Nguyễn Văn Hà
Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người có liên quan	

	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	(430.949.682)	153.985.000
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	(430.949.682)	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	153.985.000
Chi phí tài chính	-	196.966.576
Ông Nguyễn Đức Hải	-	196.966.576
Giao dịch thực hiện hợp đồng xây dựng với Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	300.000.000.000	-
Nhận tạm ứng	150.000.000.000	-
Hoàn trả tạm ứng	150.000.000.000	-

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch	90.000.000	90.000.000
- Nguyễn Minh Thắng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Hoàng Văn Trình	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Lại Đức Toàn	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	60.000.000	60.000.000
		330.000.000	330.000.000

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

	Chức vụ	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
		VND	VND
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	60.000.000	60.000.000
- Chu Quang Minh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
- Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
		120.000.000	120.000.000
Tiền lương, thưởng của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc	488.693.633	332.310.000
- Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc	340.948.088	241.680.000
- Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc	377.565.000	268.869.000
- Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng	334.858.214	241.680.000
		1.542.064.935	1.084.539.000

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

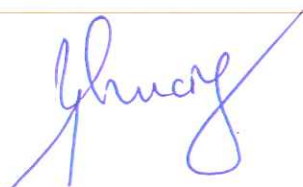
Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thụy Phương



Nguyễn Văn Hà



Hoàng Văn Trình

