TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301429113
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.30 11:49:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	11

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 3 tháng 11 năm 2023.	
Hội đồng Quản trị	Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2025) Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2024)
	Ông Nguyễn Văn Huấn	Thành viên Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 3 tháng 2 năm 2025)
	Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch
	Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch
	Ông Nguyễn Thiện Tâm	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 5 năm 2024)
	Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên
Ủy ban Kiểm toán	Ông Nguyễn Thành Vinh	Chủ tịch
	Ông Phan Văn Chính	Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2024)
	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024) (Miễn nhiệm ngày 21 tháng 2 năm 2025)
	Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024)
	Ông Hà Văn Hân	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 1 tháng 3 năm 2024)
	Ông Lã Thái Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 5 năm 2024)
	Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2024)
	Ông Phạm Cảnh Đông	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2024)
	Ông Trần Minh Doanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2025)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 70. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0301429113 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 CTCP
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2025

pwc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn ngày 29 tháng 3 năm 2025. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 70.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
Lầu 8, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 (28)38230796, www.pwc.com/vn

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

M.S.D.N: 0100157406 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH PWC (VIỆT NAM) - CHI NHÁNH 1 - T. TP. HỒ CHÍ MINH

Lương Thị Ánh Tuyết
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3048-2024-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Nguyễn Ngọc Khánh
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán:
5401-2021-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM16824
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2025

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2024 VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**10.382.330.246.088**	**9.907.181.385.198**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**2.624.815.427.021**	**2.721.289.783.761**
111	Tiền		1.685.975.337.147	1.861.454.705.248
112	Các khoản tương đương tiền		938.840.089.874	859.835.078.513
120	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**91.122.453.973**	**131.821.000.000**
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	91.122.453.973	131.821.000.000
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**5.799.520.697.819**	**5.881.061.348.458**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.926.390.184.783	1.607.671.823.888
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.519.675.378.150	3.309.983.510.163
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	24.762.012.331	30.302.786.643
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	551.084.542.015	1.092.504.570.089
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(222.391.419.460)	(159.401.342.325)
140	**Hàng tồn kho**	10	**1.494.570.076.154**	**927.861.827.508**
141	Hàng tồn kho		1.495.012.581.159	928.304.332.513
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(442.505.005)	(442.505.005)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**372.301.591.121**	**245.147.425.471**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	49.646.055.836	25.929.813.007
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	12(c)	138.520.229.027	93.534.366.007
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12(a)	184.135.306.258	125.683.246.457

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2024 VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.345.680.276.060**	**5.043.196.244.281**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**2.041.326.561.283**	**1.215.947.334.292**
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	140.816.739.678	47.209.442.412
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.900.509.821.605	1.168.737.891.880
220	**Tài sản cố định**		**205.955.783.175**	**159.547.535.124**
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	76.245.586.569	92.933.403.703
222	Nguyên giá		2.483.461.278.650	2.483.896.566.374
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.407.215.692.081)	(2.390.963.162.671)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	86.482.775.894	23.424.788.410
225	Nguyên giá		96.782.368.054	24.744.952.728
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.299.592.160)	(1.320.164.318)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	43.227.420.712	43.189.343.011
228	Nguyên giá		51.428.451.373	50.775.628.373
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(8.201.030.661)	(7.586.285.362)
230	**Bất động sản đầu tư**	15	**431.278.555.814**	**489.013.421.151**
231	Nguyên giá		703.185.813.821	745.951.936.236
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(271.907.258.007)	(256.938.515.085)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**2.852.800.313.845**	**2.585.778.168.705**
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	2.852.800.313.845	2.585.778.168.705
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**		**754.483.888.148**	**529.395.572.186**
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	700.990.390.326	459.576.755.364
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	47.493.497.822	63.818.816.822
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	6.000.000.000	6.000.000.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**59.835.173.795**	**63.514.212.823**
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	44.463.467.880	48.855.576.932
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		15.371.705.915	14.658.635.891
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**16.728.010.522.148**	**14.950.377.629.479**

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 70 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2024 VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**12.163.638.052.327**	**10.702.927.085.088**
310	**Nợ ngắn hạn**		**8.370.399.294.243**	**7.345.668.472.751**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17(a)	1.711.739.801.048	1.231.751.243.153
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18(a)	2.225.386.699.020	2.774.640.351.533
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12(b)	66.280.593.148	71.573.206.657
314	Phải trả người lao động		47.446.538.083	50.386.306.827
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19(a)	536.693.054.779	835.350.187.854
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	7.360.087.852	2.882.525.447
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	21.643.054.550	16.105.854.466
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22(a)	3.721.701.283.750	2.347.796.501.945
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		13.391.555.106	13.900.431.965
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.756.626.907	1.281.862.904
330	**Nợ dài hạn**		**3.793.238.758.084**	**3.357.258.612.337**
331	Phải trả người bán dài hạn	17(b)	532.588.889.043	419.305.162.765
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	18(b)	99.466.881.000	133.695.678.000
333	Chi phí phải trả dài hạn	19(b)	174.782.794.386	174.782.794.386
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	23.545.816.428	26.236.766.880
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	661.682.986.124	662.444.209.204
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	2.298.437.833.763	1.940.794.001.102
342	Dự phòng phải trả dài hạn		2.733.557.340	-

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31.12.2024 VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.564.372.469.821**	**4.247.450.544.391**
410	**Vốn chủ sở hữu**		**4.564.372.469.821**	**4.247.450.544.391**
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	3.585.078.250.000	3.585.078.250.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*23, 24*	*3.585.078.250.000*	*3.585.078.250.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	99.327.851.808	99.327.851.808
415	Cổ phiếu quỹ	24	(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	24	7.541.162.560	7.541.162.560
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	24	14.775.389	15.503.864
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	20.427.863.619	20.427.863.619
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	477.315.345.692	270.447.583.131
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước*		*248.484.073.237*	*50.934.923.463*
421b	*- LNST chưa phân phối của năm nay*		*228.831.272.455*	*219.512.659.668*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	379.463.980.753	269.409.089.409
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**16.728.010.522.148**	**14.950.377.629.479**

M.S.D.N: 0301429113 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1- CTCP
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

Đinh Thị Hồng Ngọc	Trần Thị Ngọc Thủy	Lê Bảo Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 3 năm 2025

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	2023 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**10.161.129.014.429**	**5.613.268.322.648**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		(805.715.630)	(2.002.171.100)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	27	**10.160.323.298.799**	**5.611.266.151.548**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	28	**(9.676.668.244.279)**	**(5.282.695.416.137)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**483.655.054.520**	**328.570.735.411**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29	385.297.432.853	789.609.153.918
22	Chi phí tài chính	30	(324.534.698.347)	(473.997.725.728)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*30*	*(257.830.146.205)*	*(431.933.840.855)*
24	Phần lãi trong công ty liên kết	4(b)	12.486.885.079	18.004.534.566
25	Chi phí bán hàng		(8.810.046.006)	(3.101.777.275)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(261.834.148.651)	(347.952.792.036)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**286.260.479.448**	**311.132.128.856**
31	Thu nhập khác		11.762.678.336	3.030.156.212
32	Chi phí khác		(6.602.308.858)	(12.276.521.528)
40	**Lợi nhuận/(lỗ) khác**	32	**5.160.369.478**	**(9.246.365.316)**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**291.420.848.926**	**301.885.763.540**
51	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành**	33	**(62.652.425.933)**	**(81.471.464.705)**
52	**Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	33	**713.070.024**	**-**
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**229.481.493.017**	**220.414.298.835**
	Phân bổ cho:			
61	Công ty mẹ		228.831.272.455	219.512.659.668
62	Cổ đông không kiểm soát		650.220.562	901.639.167
70	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	25	**581**	**651**
71	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	25	**581**	**651**

Đinh Thị Hồng Ngọc	Trần Thị Ngọc Thủy	Lê Bảo Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 3 năm 2025

M.S.D.N: 0301429113 - C.T.C.P TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1- CTCP QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 70 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	2023 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**291.420.848.926**	**301.885.763.540**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	34	53.536.634.975	48.765.723.716
03	Các khoản dự phòng		66.205.817.620	153.377.456.928
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	30	57.090.772.682	36.118.611.504
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(399.261.848.159)	(781.721.019.663)
06	Chi phí lãi vay	30	257.830.146.205	431.933.840.855
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**326.822.372.249**	**190.360.376.880**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.613.027.950.184)	1.462.279.457.542
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(534.120.944.627)	79.025.572.885
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(290.936.910.783)	1.726.267.219.884
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(19.324.133.777)	24.565.925.731
14	Tiền lãi vay đã trả		(253.953.136.216)	(452.513.711.410)
15	Thuế TNDN đã nộp	12(b)	(71.443.627.406)	(67.361.594.442)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.552.878.689)	(5.528.164.910)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(2.458.537.209.433)**	**2.957.095.082.160**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(244.781.401.677)	(422.969.794.066)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		2.855.947.238	301.216.364
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền gửi tiết kiệm		(116.601.453.973)	(136.321.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		71.978.081.274	405.623.368.969
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(216.000.000.000)	(94.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		973.966.619.000	294.993.816.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		178.300.741.154	98.724.756.432
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**649.718.533.016**	**146.352.363.699**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		113.000.000.000	3.000.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn		7.300.746.607.642	4.068.068.361.499
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(5.687.248.238.510)	(6.087.867.162.577)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		(14.128.099.392)	(4.565.892.681)
36	Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông		(43.099.800)	(14.911.200)
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**1.712.327.169.940**	**(2.021.379.604.959)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(96.491.506.477)**	**1.082.067.840.900**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	3	**2.721.289.783.761**	**1.639.094.598.394**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		17.149.737	127.344.467
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**2.624.815.427.021**	**2.721.289.783.761**

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 35.

Đinh Thị Hồng Ngọc	Trần Thị Ngọc Thủy	Lê Bảo Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 29 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 3 tháng 11 năm 2023.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch cổ phiếu là CC1. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm vốn góp của các cổ đông được trình bày ở Thuyết minh 23.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào quy trình xây dựng đến khi công trình hoàn thành.

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là xây dựng và bất động sản.

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 8 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6 chi nhánh) như sau:

- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung: số 10 Đặng Huy Tá, Phường Hoà Minh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1: số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Campuchia: Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk.Boeng Kak 2 Kh.Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đồng Tháp: 79 Lê Thị Riêng, Phường 1, Thành phố Cao Lãnh, Tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Phú Yên: 99 Lê Thành Phương, Phường 8, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Sóc Trăng: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, Đường Tỉnh 8, Ấp Hội Trung, Thị trấn Lịch Hội Thượng, Huyện Trần Đề, Tỉnh Sóc Trăng, Việt Nam;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đắk Lắk: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 14, Thôn 16, Xã Hòa Đông, Huyện Krông Pắc, Tỉnh Đắk Lắk; và
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Đồng Nai: số 1179 Quốc lộ 51, Ấp Xóm Gốc, Xã Long An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 1.135 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.152 nhân viên).

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có 8 công ty con và 8 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7 công ty con và 6 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty con						
1	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 (i)	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	98,00	98,00
2	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (ii)	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	95,03	95,03	-	-
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	94,71	94,71	94,71	94,71
4	Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Thành phố Hải Phòng	75,00	75,00	75,00	75,00
5	Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Long An	70,00	70,00	70,00	70,00
6	Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1 (iii)	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	-	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,59	63,59	63,59	63,59
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc (iv)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Đắk Lắk	50,50	75,00	50,50	75,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	2024		2023	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
	Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	49,00	49,00
2	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi (v)	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Sóc Trăng	48,00	48,00	-	-
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng (vi)	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	40,96	40,96	40,96	40,96
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 (i)	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	28,00	28,00	-	-
5	Công ty Cổ phần Chương Dương	Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	23,77	23,77	23,77	23,77
6	Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1 (vii)	Khai thác và thu gom than, sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất và chế biến thực phẩm và xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	23,50	23,50	47,00	47,00
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	Tỉnh Quảng Ngãi	22,38	22,38	22,38	22,38
8	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	20,40	20,40	20,40	20,40

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 122/2024/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn đầu tư của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 ("CC1 – Trading"). Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên và ghi nhận lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư này vào doanh thu hoạt động tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 29). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ quyền biểu quyết còn lại của Tập đoàn tại CC1 – Trading là 28%. Theo đó, khoản đầu tư vào CC1 – Trading được trình bày là đầu tư vào công ty liên kết.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 124/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định góp vốn thành lập Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn bằng tiền là 191.650.000.000 Đồng, tương ứng với 95,03% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại công ty con này.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 1 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn bằng tiền là 19.500.000.000 Đồng, tương ứng với 65% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại công ty con này.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư CC1 ("Đầu tư CC1") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc ("Krông Pắc") lần lượt là 65% và 5%, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Đầu tư CC1 tại Krông Pắc là 70%. Do đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Krông Pắc lần lượt là 50,5% và 75%.

(v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 116/2024/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 11 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định góp vốn thành lập Công ty TNHH Khu Công nghiệp Đại Ngãi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện góp vốn bằng tiền là 216.000.000.000 Đồng, tương ứng với 48% tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại công ty liên kết này.

(vi) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định tăng vốn tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng, giá trị vốn góp tăng thêm là 12.240.000.000 Đồng thông qua hình thức cấn trừ công nợ. Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại công ty liên kết này không thay đổi.

(vii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 108/2024/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 9 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn đầu tư của Công ty tại Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1 ("CC1 MAP"). Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên và ghi nhận lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư này vào doanh thu hoạt động tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 29). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tỷ lệ quyền biểu quyết còn lại của Công ty tại CC1 MAP là 23,5%.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thương mại tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của các doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một năm tài chính. Nếu ngày kết thúc năm tài chính khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kế toán của các công ty và ngày kết thúc năm tài chính của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất lũy kế.

Sau đó, phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi hoặc lỗ của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với tăng hoặc giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Cổ tức hoặc lợi nhuận được phân chia từ bên nhận đầu tư phải hạch toán giảm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Ngoài ra việc điều chỉnh giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Tập đoàn thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư nhưng không được phản ánh trên kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tài chính của đơn vị được đầu tư. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng kỳ. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm tài chính phát sinh.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính. Các khoản nợ phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các 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 hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm tài chính kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm tài chính.

2.10 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

2.11 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận. Các khoản phải thu bồi thường và các khoản phải thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng và được khách hàng xác nhận.

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

BCC chia LNST là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát.

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.14 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất	50 năm
Phần mềm	3 năm
TSCĐ khác	5 năm

Quyền sử dụng đất và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.14 Tài sản cố định ("TSCĐ") (tiếp theo)

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.15 Thuê tài sản

Việc thuê tài sản mà bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu vào cuối thời hạn thuê và chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê thì được hạch toán là thuê tài chính. Thuê tài chính được ghi nhận là tài sản tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản với giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cho thuê và giá trị hiện tại thuần của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Khoản thanh toán tiền thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc để duy trì một tỉ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ thuê tài chính. Khoản phải trả nợ gốc không bao gồm chi phí tài chính, được hạch toán là nợ dài hạn.

Chi phí tài chính được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê. TSCĐ thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian ngắn hơn giữa thời gian sử dụng ước tính của tài sản và thời gian thuê. Tuy nhiên, nếu có sự chắc chắn hợp lý rằng bên thuê sẽ có quyền sở hữu ở cuối thời hạn thuê thì khấu hao sẽ được dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản.

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.16 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư cho thuê tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Bất động sản đầu tư cho thuê (tiếp theo)

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

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

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư cho thuê được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.17 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; cấp quyền khai thác đất, cát; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2.18 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.19 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng và từ các đối tượng khác.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và nợ thuê tài chính tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay và nợ thuê tài chính chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tập đoàn xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm tài chính, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay và nợ thuê tài chính khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.20 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả khác cho người lao động, chi phí lãi vay và các chi phí công trình phải trích trước trong năm tài chính, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính.

2.21 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều năm tài chính liên quan đến thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tài chính tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Doanh thu chưa thực hiện được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sau 12 tháng hoặc sau một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tính tại thời điểm báo cáo.

2.23 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.24 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông và danh sách các cổ đông nhận được cổ tức được chấp thuận theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty và các công ty con.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động.

2.25 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Tập đoàn thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá trị hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.12.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.25 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

(d) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

(e) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tài chính tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm tài chính phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm tài chính, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm tài chính lập báo cáo.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.27 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 năm tài chính, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.28 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm tài chính chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; và lỗ tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

2.29 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.31 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm tài chính hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm tài chính phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm tài chính hay một năm tài chính khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.32 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.33 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng rủi ro và tỷ suất sinh lời của doanh nghiệp bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

2.34 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng đầu tư tài chính (Thuyết minh 2.8, Thuyết minh 2.10, Thuyết minh 4 và Thuyết minh 9);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 2.14, Thuyết minh 2.15, Thuyết minh 2.16, Thuyết minh 13 , Thuyết minh 14 và Thuyết minh 15);
- Chi phí phải trả (Thuyết minh 19); và
- Thuế TNDN (Thuyết minh 33).

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 hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2024 VND	2023 VND
Tiền mặt	5.682.405.116	4.372.342.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.635.897.516.871	1.857.082.362.345
Tiền đang chuyển	44.395.415.160	-
Các khoản tương đương tiền (*)	938.840.089.874	859.835.078.513
	2.624.815.427.021	2.721.289.783.761

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,5%/năm đến 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bao gồm trong các khoản tương đương tiền và tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị là 90.000.000.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 635.425.694.123 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2024		2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)	91.122.453.973	91.122.453.973	131.821.000.000	131.821.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,9%/năm đến 9,2%/năm).

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Trái phiếu hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,8%/năm đến 1,2%/năm và đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	2024			2023		
		Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	49,00	294.000.000.000	293.141.660.911	49,00	294.000.000.000	292.873.796.066
2	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi (Thuyết minh 1(v))	48,00	216.000.000.000	215.973.555.120	-	-	-
3	Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1 (Thuyết minh 1(vii))	23,50	47.000.000.000	47.355.112.143	47,00	94.000.000.000	94.283.857.962
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 (Thuyết minh 1(i))	28,00	42.000.000.000	47.686.749.883		-	-
5	Công ty Cổ phần Chương Dương	23,77	38.921.625.000	61.711.166.303	23,77	38.921.625.000	55.995.066.420
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng (Thuyết minh 1(vi))	40,96	32.840.000.000	35.122.145.966	40,96	20.600.000.000	16.424.034.916
7	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	22,38	3.735.000.000	-	22,38	3.735.000.000	-
8	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	20,40	2.040.000.000	-	20,40	2.040.000.000	-
			676.536.625.000	700.990.390.326		453.296.625.000	459.576.755.364

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết trong năm tài chính được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Số dư đầu năm	459.576.755.364	649.551.695.249
Phần lãi trong công ty liên kết	12.486.885.079	18.004.534.566
Tăng do đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh 1(v)(vi))	228.240.000.000	94.000.000.000
Chuyển từ đầu tư vào công ty con	47.686.749.883	-
Giảm do thoái vốn	(47.000.000.000)	(301.979.474.451)
Số dư cuối năm	700.990.390.326	459.576.755.364

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

STT	Tên công ty	2024			2023		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn (**)	27.000.000.000	(*)	-	27.000.000.000	(*)	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	10.426.875.000	(*)	-	10.426.875.000	(*)	-
3	Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	8.866.622.822	(*)	-	25.191.941.822	(*)	-
4	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	(*)	-	1.200.000.000	(*)	-
		47.493.497.822		-	63.818.816.822		-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì các khoản đầu tư này chưa có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư có thể khác giá trị ghi sổ.

(**) Theo thỏa thuận ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thái Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn ("Thái Bình Cầu Nghìn") và các nhà đầu tư liên danh, Dự án Đầu tư Xây dựng tuyến đường bộ từ Thành phố Thái Bình đi Cầu Nghìn, theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao đã được chấm dứt trước hạn. Theo hợp đồng số 04/HĐCN/2025 ngày 18 tháng 3 năm 2025, toàn bộ khoản đầu tư vào Thái Bình Cầu Nghìn của Tập đoàn sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ ba với giá trị chuyển nhượng là 27.027.000.000 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng cổ phần.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba (*)	1.889.566.352.594	1.576.032.663.610
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	36.823.832.189	31.639.160.278
	1.926.390.184.783	1.607.671.823.888

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Liên danh MC - HDEC - CC1	366.383.320.476	-
Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	230.214.721.362	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý Dự án Số 1	159.447.180.463	145.143.302.177

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi được trình bày tại Thuyết minh 9.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba (*)	2.899.384.707.063	2.626.779.964.538
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	620.290.671.087	683.203.545.625
	3.519.675.378.150	3.309.983.510.163

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Công ty Cổ phần Keytech	566.411.001.306	728.687.222.062
Công ty TNHH MTV Xây dựng Alpha Realty	313.740.000.000	60.000.000.000

Chi tiết các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khó có khả năng thu hồi được trình bày tại Thuyết minh 9.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng trong năm VND	Thu hồi trong năm VND	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND	Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Bên thứ ba	3.500.000.000	-	(2.500.000.000)	-	-	1.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	26.802.786.643	-	(13.478.081.274)	9.864.105.098	573.201.864	23.762.012.331
	30.302.786.643	-	(15.978.081.274)	9.864.105.098	573.201.864	24.762.012.331

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng trong năm VND	Thu hồi trong năm VND	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi VND	Đánh giá số dư ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Bên thứ ba (*)	-	101.300.000.000	-	-	-	101.300.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	47.209.442.412	-	-	(9.864.105.098)	2.171.402.364	39.516.739.678
	47.209.442.412	101.300.000.000	-	(9.864.105.098)	2.171.402.364	140.816.739.678

(*) Đây là khoản cho vay tín chấp theo hợp đồng số 30.05/HD ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Krông Pắc, một công ty con của Tập đoàn và Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Kỷ Nguyên với tổng hạn mức là 110 tỷ Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn lưu động, với thời gian cho vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất 6,5%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có khoản phải thu về cho vay nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba	531.127.280.015	1.077.714.430.267
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	19.957.262.000	14.790.139.822
	551.084.542.015	1.092.504.570.089

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết phải thu khác ngắn hạn được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Phải thu từ chuyển nhượng vốn tại các đơn vị đầu tư (*)	145.850.000.000	720.930.000.000
Lãi phải thu từ cho vay và lãi phải thu khác	157.234.702.186	167.057.547.000
Tạm ứng nhân viên	102.438.235.921	77.102.519.753
Hợp đồng hợp tác đầu tư về dự án Khu đô thị Hải Ninh (**)	51.719.640.000	51.719.640.000
Khác	93.841.963.908	75.694.863.336
	551.084.542.015	1.092.504.570.089

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện khoản phải thu còn lại của các hợp đồng chuyển nhượng vốn đầu tư tại CC1 – Trading. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, các khoản phải thu này đã được thu hồi.

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

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi được trình bày tại Thuyết minh 9.

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba	1.896.487.211.162	1.166.385.732.816
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.022.610.443	2.352.159.064
	1.900.509.821.605	1.168.737.891.880

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết phải thu khác dài hạn được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Trị An Lake View (i)	1.050.000.000.000	1.050.000.000.000
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Vogue Resort Cam Ranh (ii)	430.000.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Văn phòng 38 Nguyễn Huệ (iii)	191.500.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Cảng thủy Nội địa Mỏ Nhát và Nhà máy Bê tông (iv)	168.700.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án Khu phức hợp căn hộ Sài Gòn - Thuận An (v)	38.505.000.000	38.505.000.000
Ký cược, ký quỹ	9.634.755.924	1.460.379.642
Khác	12.170.065.681	78.772.512.238
	1.900.509.821.605	1.168.737.891.880

(i) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 7 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng để thực hiện Dự án Trị An Lake View tại Tỉnh Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. Tập đoàn tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án.

(ii) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8 tháng 1 năm 2024 ký với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ The Sông để thực hiện đầu tư vào Dự án Vogue Resort Cam Ranh tại Huyện Cam Lâm, Tỉnh Khánh Hòa. Thời gian hợp tác kinh doanh là 3 năm. Tập đoàn sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn theo đúng quy định của hợp đồng này.

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

(iii) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn, một công ty con của Tập đoàn với Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng 14H ("Xây dựng 14H") để thực hiện đầu tư vào Dự án Văn phòng 38 Nguyễn Huệ tại Thành Phố Hồ Chí Minh. Thời gian hợp tác kinh doanh là 3 năm. Tập đoàn sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn theo đúng quy định của hợp đồng này.

Theo thỏa thuận số 1903/2025/TLHTKD/HHDSG-14H ngày 19 tháng 3 năm 2025, hai bên đã quyết định tất toán hợp đồng trước hạn, theo đó Xây dựng 14H sẽ hoàn trả tiền hợp tác này cho Tập đoàn. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, khoản phải thu này đã được thu hồi.

(iv) Đây là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 9 tháng 1 năm 2024 ký với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Nhất Tinh Hà để thực hiện đầu tư vào Dự án Cảng thủy Nội địa Mỏ Nhát và Nhà máy Bê tông tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thời gian hợp tác kinh doanh là 3 năm. Công ty sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn theo đúng quy định của hợp đồng này.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn không có khoản phải thu dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2024		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	391.429.564.605	221.001.706.696	(170.427.857.909)
Khối hoạt động xây lắp	340.977.049.366	196.779.912.842	(144.197.136.524)
Khối kinh doanh vật tư	46.280.474.602	24.221.793.854	(22.058.680.748)
Khác	4.172.040.637	-	(4.172.040.637)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	196.716.514.265	154.618.297.143	(42.098.217.122)
Khối hoạt động xây lắp	190.786.460.941	152.348.219.081	(38.438.241.860)
Khác	5.930.053.324	2.270.078.062	(3.659.975.262)
Phải thu ngắn hạn khác	27.654.788.805	17.789.444.376	(9.865.344.429)
	615.800.867.675	393.409.448.215	(222.391.419.460)

	2023		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	145.054.085.069	21.917.968.870	(123.136.116.199)
Khối hoạt động xây lắp	93.610.509.824	14.310.019.014	(79.300.490.810)
Khối kinh doanh vật tư	46.280.474.604	7.607.949.856	(38.672.524.748)
Khác	5.163.100.641	-	(5.163.100.641)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	47.266.823.841	18.382.282.751	(28.884.541.090)
Khối hoạt động xây lắp	32.272.920.543	16.963.483.963	(15.309.436.580)
Khác	14.993.903.298	1.418.798.788	(13.575.104.510)
Phải thu ngắn hạn khác	7.380.685.036	-	(7.380.685.036)
	199.701.593.946	40.300.251.621	(159.401.342.325)

10 HÀNG TỒN KHO

	2024		2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.314.421.072.519	-	790.908.287.035	-
Nguyên vật liệu	7.269.680.453	-	18.848.730.287	-
Công cụ, dụng cụ	1.239.623.653	(111.870.000)	1.319.168.959	(111.870.000)
Thành phẩm	40.750.504.317	-	19.871.300.656	-
Hàng hóa	10.288.900.897	(330.635.005)	16.813.199.097	(330.635.005)
Hàng gửi bán	7.911.848.822	-	-	-
Bất động sản	113.130.950.498	-	80.543.646.479	-
	1.495.012.581.159	(442.505.005)	928.304.332.513	(442.505.005)

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

	2024 VND	2023 VND
Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
Nhà ga hành khách T3 Tân Sơn Nhất	129.344.219.843	68.046.499.765
Bệnh viện Đa Khoa Tỉnh Bình Dương	127.535.947.979	128.472.597.266
Cao tốc Bắc Nam đoạn Cần Thơ - Hậu Giang	109.906.594.386	50.905.564.831
Bệnh viện Nhi Đồng TP.HCM	96.843.345.779	4.997.434.980
Cảng hàng không Quốc tế Long Thành	79.903.833.923	26.740.070.142
Cao tốc Bắc Nam đoạn Chí Thạnh - Vân Phong	79.376.110.245	43.525.689.592
Cao tốc Bắc Nam đoạn Hậu Giang - Cà Mau	59.770.210.371	26.808.975.424
Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	56.543.253.759	309.055.656
Khác	429.711.789.371	295.616.632.516
	1.314.421.072.519	790.908.287.035

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2024 VND	2023 VND
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	27.330.704.132	7.831.466.041
Chi phí công trình	9.406.344.540	10.270.665.972
Phí bảo lãnh ngân hàng	6.493.353.094	4.187.603.032
Công cụ, dụng cụ	5.380.841.213	2.102.933.370
Khác	1.034.812.857	1.537.144.592
	49.646.055.836	25.929.813.007

(b) Dài hạn

	2024 VND	2023 VND
Chi phí mua lại quyền thuê (*)	30.090.755.235	33.099.830.763
Công cụ, dụng cụ	6.179.458.752	7.952.879.406
Chi phí cải tạo sửa chữa	1.192.164.205	891.176.072
Khác	7.001.089.688	6.911.690.691
	44.463.467.880	48.855.576.932

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư trình bày là khoản chi phí mua lại quyền thuê tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower từ Công ty TNHH Quản lý Tài sản Phúc Thịnh.

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động của thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà Nước như sau:

(a) Phải thu

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải nộp/ phải thu trong năm VND	Số đã thực nộp/ cấn trừ/giảm khác trong năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Thuế GTGT đầu ra vãng lai ngoại tỉnh	117.679.516.981	-	58.501.368.549	176.180.885.530
Thuế TNDN	7.931.947.436	-	(48.614.880)	7.883.332.556
Thuế thu nhập cá nhân và khác	71.782.040	22.788.344	(23.482.212)	71.088.172
	125.683.246.457	22.788.344	58.429.271.457	184.135.306.258

(b) Phải nộp

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phát sinh tăng/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ cấn trừ/giảm khác trong năm VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Thuế GTGT đầu ra	3.073.303.654	937.626.062.927	(939.610.257.051)	1.089.109.530
Thuế TNDN	60.244.288.692	62.652.425.933	(71.443.627.406)	51.453.087.219
Thuế thu nhập cá nhân	4.656.115.881	17.566.867.024	(12.950.733.400)	9.272.249.505
Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	2.153.938.750	74.289.601.505	(73.772.766.135)	2.670.774.120
Thuế khác	1.445.559.680	6.182.347.914	(5.832.534.820)	1.795.372.774
	71.573.206.657	1.098.317.305.303	(1.103.609.918.812)	66.280.593.148

(c) Số dư trình bày khoản thuế GTGT đầu vào còn được khấu trừ.

13 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	TSCĐ khác (*) VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	51.224.254.278	110.600.374.819	42.904.791.711	12.743.812.748	2.266.423.332.818	**2.483.896.566.374**
Mua trong năm	-	1.606.376.000	60.000.000	1.344.013.174	-	**3.010.389.174**
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.548.785.911)	(1.114.539.623)	(310.351.364)	(472.000.000)	**(3.445.676.898)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	51.224.254.278	110.657.964.908	41.850.252.088	13.777.474.558	2.265.951.332.818	**2.483.461.278.650**
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	21.467.418.616	69.018.235.153	23.606.983.829	10.677.000.879	2.266.193.524.194	**2.390.963.162.671**
Khấu hao trong năm	2.469.836.424	11.035.289.160	4.375.340.409	853.914.515	60.520.008	**18.794.900.516**
Thanh lý, nhượng bán	-	(799.657.347)	(1.054.001.041)	(310.351.364)	(378.361.354)	**(2.542.371.106)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	23.937.255.040	79.253.866.966	26.928.323.197	11.220.564.030	2.265.875.682.848	**2.407.215.692.081**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	29.756.835.662	41.582.139.666	19.297.807.882	2.066.811.869	229.808.624	**92.933.403.703**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	27.286.999.238	31.404.097.942	14.921.928.891	2.556.910.528	75.649.970	**76.245.586.569**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 53.293.792.359 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 40.668.806.679 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 45.257.346.303 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 48.800.986.514 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

(*) TSCĐ khác chủ yếu là giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để quyết toán dự án.

13 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	48.193.238.000	2.582.390.373	**50.775.628.373**
Mua trong năm	-	652.823.000	**652.823.000**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	48.193.238.000	3.235.213.373	**51.428.451.373**
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	6.216.270.873	1.370.014.489	**7.586.285.362**
Khấu hao trong năm	167.409.127	447.336.172	**614.745.299**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.383.680.000	1.817.350.661	**8.201.030.661**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	41.976.967.127	1.212.375.884	**43.189.343.011**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	41.809.558.000	1.417.862.712	**43.227.420.712**

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.623.463.773 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.294.783.773 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 40.000.000.000 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 40.167.409.127 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

14 TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	24.744.952.728	**24.744.952.728**
Thuê mới trong năm	71.126.290.778	911.124.548	**72.037.415.326**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	71.126.290.778	25.656.077.276	**96.782.368.054**
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	1.320.164.318	**1.320.164.318**
Khấu hao trong năm	6.461.419.873	2.518.007.969	**8.979.427.842**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.461.419.873	3.838.172.287	**10.299.592.160**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	23.424.788.410	**23.424.788.410**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	64.664.870.905	21.817.904.989	**86.482.775.894**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư thể hiện các TSCĐ thuê tài chính từ các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một thành viên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi TRUST (Thuyết minh 22). Khi hết thời hạn thuê, bên cho thuê cam kết sẽ bán lại tài sản cho Tập đoàn theo giá trị mua lại danh nghĩa được quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	275.070.592.472	470.881.343.764	**745.951.936.236**
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(42.766.122.415)	**(42.766.122.415)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	275.070.592.472	428.115.221.349	**703.185.813.821**
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	50.848.882.999	206.089.632.086	**256.938.515.085**
Khấu hao trong năm	3.129.875.154	22.017.686.164	**25.147.561.318**
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(10.178.818.396)	**(10.178.818.396)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	53.978.758.153	217.928.499.854	**271.907.258.007**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	224.221.709.473	264.791.711.678	**489.013.421.151**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	221.091.834.319	210.186.721.495	**431.278.555.814**

Trong năm 2024, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 161.494.759.307 Đồng (năm 2023 là 161.767.966.699 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 340.884.408.933 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 359.570.966.157 Đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn và bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc chưa xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này có thể lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi tiết của chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	2024 VND	2023 VND
Công trình đường ven biển Hải Phòng (*)	2.217.623.204.073	2.014.154.022.555
Dự án Hạnh Phúc	581.276.705.197	549.931.939.857
Dự án Mũi Né Summerland	20.891.283.550	-
Dự án cao ốc Sailing Tower	14.946.673.077	15.246.572.627
Dự án Nhà máy Điện Gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	4.731.968.182	4.645.600.000
Khác	13.330.479.766	1.800.033.666
	2.852.800.313.845	2.585.778.168.705

(*) Số dư chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng, quản lý dự án, tư vấn, chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay và một số chi phí khác liên quan đến dự án tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn Thành phố Hải Phòng và 9km trên địa bàn Tỉnh Thái Bình, theo Hợp đồng BOT số 68/HĐ/BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018. Sau khi hoàn tất xây dựng, dự án sẽ bắt đầu triển khai thu phí theo thời hạn quy định tại hợp đồng BOT này.

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

(a) Ngắn hạn

	2024		2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	1.666.107.548.463	1.666.107.548.463	1.231.751.243.153	1.231.751.243.153
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	45.632.252.585	45.632.252.585	-	-
	1.711.739.801.048	1.711.739.801.048	1.231.751.243.153	1.231.751.243.153

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn – bên thứ ba được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Công ty Cổ phần Sản xuất và Bảo dưỡng Thiết bị Hàng không	182.896.243.798	-
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ VTG	166.902.859.429	-

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2024		2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba (*)	498.298.612.475	498.298.612.475	394.017.761.579	394.017.761.579
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	34.290.276.568	34.290.276.568	25.287.401.186	25.287.401.186
	532.588.889.043	532.588.889.043	419.305.162.765	419.305.162.765

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán dài hạn – bên thứ ba được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một-Việt Nguyên	54.573.357.389	55.716.185.639

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2024 VND	2023 VND
Bên thứ ba (*)	2.221.304.526.461	2.734.294.160.760
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	4.082.172.559	40.346.190.773
	2.225.386.699.020	2.774.640.351.533

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết khách hàng chiếm tỷ trọng từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Ban Quản lý Dự án 85	479.737.591.400	615.920.363.824
Ban Quản lý Dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	219.069.255.251	-
Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	201.633.602.436	209.644.287.254
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	86.925.750.599	203.979.255.974
Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	-	228.007.792.125
Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư người mua trả tiền trước dài hạn là khoản người mua đã thanh toán trước để mua căn hộ tại Dự án Hạnh Phúc và Dự án Felix Home.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	2024 VND	2023 VND
Trích trước công trình	521.013.147.808	812.917.559.680
Chi phí lãi vay	15.129.633.631	11.252.623.642
Khác	550.273.340	11.180.004.532
	536.693.054.779	835.350.187.854

(b) Dài hạn

Đây là khoản chi phí trích trước liên quan đến ước tính về nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung của Dự án Hạnh Phúc.

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn liên quan đến tiền thuê nhận trước từ khách thuê thuộc Dự án Hạnh Phúc, Dự án Felix Home và Tòa nhà Sailing Tower.

21 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2024 VND	2023 VND
Bảo hiểm bắt buộc và kinh phí công đoàn	5.960.039.523	4.084.157.443
Cổ tức phải trả	2.958.544.462	3.001.644.262
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	2.699.899.985	-
Ký quỹ, ký cược	-	5.000.000.000
Khác	10.024.570.580	4.020.052.761
	21.643.054.550	16.105.854.466

21 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2024 VND	2023 VND
Hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	600.000.000.000	600.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	31.328.032.186	32.087.719.266
Khác	30.354.953.938	30.356.489.938
	661.682.986.124	662.444.209.204

(*) Đây là khoản phải trả liên quan tới Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 20 tháng 12 năm 2023 ký với Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Nam Hưng Hưng Thịnh. Thời gian ủy thác đầu tư là 5 năm. Tập đoàn sử dụng tiền ủy thác này để tìm kiếm và thực hiện các dự án đầu tư.

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

(a) Ngắn hạn

		Tại ngày 1.1.2024 VND	Vay mới trong năm VND	Hoàn trả nợ vay trong năm VND	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	(1)	843.192.639.691	2.014.639.777.953	(1.538.722.335.409)	-	-	1.319.110.082.235
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	(1)	248.051.070.983	1.572.225.000.000	(1.216.326.070.983)	-	-	603.950.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	(1)	-	447.500.000.000	-	-	-	447.500.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	(1)	593.719.336.546	1.340.645.689.425	(1.502.041.356.069)	-	-	432.323.669.902
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	(1)	239.099.048.478	717.474.985.221	(668.162.103.752)	-	-	288.411.929.947
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn	(1)	135.246.729.951	195.602.777.864	(183.258.599.184)	-	-	147.590.908.631
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	(1)	-	203.305.648.160	(93.292.763.584)	-	-	110.012.884.576
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	(1)	-	100.020.172.322	(21.000.000)	-	-	99.999.172.322
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	(1)	75.568.162.909	152.122.909.200	(151.628.172.109)	-	-	76.062.900.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	(1)	-	139.662.385.000	(69.662.385.000)	-	-	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	(1)	95.990.027.805	100.920.590.623	(196.910.618.428)	-	-	-
Công ty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	(2)	39.004.454.795	-	(3.500.000.000)	-	-	35.504.454.795
Các cá nhân khác	(3)	7.797.670.234	126.671.874	(670.000.000)	-	-	7.254.342.108
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả							
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	(4)	36.238.220.172	-	(36.235.512.085)	41.740.778.452	59.542.054	41.803.028.593
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	(5)	26.332.546.084	-	(26.332.546.104)	26.332.546.104	-	26.332.546.084
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi TRUST	(6)	1.341.091.291	-	(9.419.477.001)	19.733.846.263	-	11.655.460.553
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(7)	5.876.220.006	-	(3.807.677.260)	1.907.077.258	-	3.975.620.004
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	(8)	339.283.000	-	(214.284.000)	89.285.000	-	214.284.000
		2.347.796.501.945	6.984.246.607.642	(5.700.204.900.968)	89.803.533.077	59.542.054	3.721.701.283.750

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Dài hạn

		Tại ngày 1.1.2024 VND	Vay mới trong năm VND	Hoàn trả nợ vay trong năm VND	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả VND	Đánh giá lại chênh lệch tỷ giá VND	Tại ngày 31.12.2024 VND
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	(4)	1.294.833.285.385	-	-	(41.740.778.452)	59.907.301.282	1.312.999.808.215
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong	(5)	631.981.105.967	-	-	(26.332.546.104)	-	605.648.559.863
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi TRUST	(6)	1.845.604.836	72.211.501.390	(900.945.131)	(19.733.846.263)	-	53.422.314.832
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	(7)	11.116.143.914	-	-	(1.907.077.258)	-	9.209.066.656
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt	(8)	1.017.861.000	-	-	(89.285.000)	-	928.576.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	(9)	-	300.000.000.000	-	-	-	300.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp	(10)	-	16.500.000.000	(270.491.803)	-	-	16.229.508.197
		1.940.794.001.102	388.711.501.390	(1.171.436.934)	(89.803.533.077)	59.907.301.282	2.298.437.833.763

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

(2) Đây là khoản vay ngắn hạn từ Công ty TNHH Hinokiya Twgroup có kỳ hạn là 11 tháng, chịu lãi suất 7%/năm và không có tài sản đảm bảo. Khoản vay nhằm tài trợ Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, hợp đồng hợp tác đầu tư đã thanh lý. Tập đoàn đang tiến hành hoàn trả khoản vay này cho Công ty TNHH Hinokiya Twgroup.

(3) Đây là khoản vay tín chấp từ các cá nhân với lãi suất 0%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động.

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(4) Đây là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Tập đoàn vay lại theo Hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Kể từ kỳ trả nợ ngày 1 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 326/NHPT-VNN ngày 18 tháng 3 năm 2022, theo Thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Tập đoàn, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai.

(5) Đây là khoản vay dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong. Khoản vay có hạn mức 1.000 tỷ Đồng với lãi suất là 10%/năm và có điều chỉnh với biên độ 3%/năm với thời hạn 180 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán các chi phí xây dựng và thiết bị (không bao gồm chi phí lãi vay) để thực hiện Dự án Đầu tư Công trình Đường ven biển Hải Phòng (Thuyết minh 16).

Tài sản đảm bảo cho khoản vay này bao gồm:

- Các tài sản và quyền kinh doanh công trình Dự án phát sinh từ hợp đồng BOT số 68/HĐ.BOT ký ngày 28 tháng 6 năm 2018 và các phụ lục kèm theo giữa UBND Thành phố Hải Phòng với nhà đầu tư và Doanh nghiệp dự án.
- Toàn bộ phần vốn góp và các quyền liên quan đến phần vốn góp của các thành viên góp vốn vào doanh nghiệp dự án Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng.
- Bảo lãnh thanh toán vô điều kiện, không hủy ngang của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP đối với toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong.

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

(7) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn nợ là 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng trần lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.

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

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

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(10) Đây là khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang ("Việt Quang"), một công ty con của Tập đoàn. Khoản vay có kỳ hạn vay là 60 tháng, chịu lãi suất 8%/năm. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Việt Quang và có tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ dự án của công ty con này.

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2024 Cổ phiếu phổ thông	2023 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	358.507.825	358.507.825
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	358.507.825	358.507.825
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	(337.800)	(337.800)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	358.170.025	358.170.025

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2024		2023	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huấn	395.201.510.000	11,02	395.201.510.000	11,02
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	358.507.840.000	10,00	-	-
Các cổ đông khác	2.831.368.900.000	78,98	3.189.876.740.000	88,98
Tổng	3.585.078.250.000	100,00	3.585.078.250.000	100,00

(c) Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	328.934.469	3.289.344.690.000
Cổ phiếu mới phát hành bằng cổ tức	29.573.356	295.733.560.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	358.507.825	3.585.078.250.000
Cổ phiếu mới phát hành	-	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	358.507.825	3.585.078.250.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/cổ phiếu.

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.289.344.690.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	3.723.344.866	-	23.371.612.584	346.763.952.921	404.212.669.539	**4.161.947.361.718**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	219.512.659.668	901.639.167	**220.414.298.835**
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	3.000.000.000	**3.000.000.000**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	295.733.560.000	-	-	-	-	-	(295.733.560.000)	-	**-**
Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(440.734.151)	**(440.734.151)**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(443.938.334)	(24.796.049)	**(468.734.383)**
Chia thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.433.150.667)	(19.836.839)	**(1.452.987.506)**
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	15.503.864	-	-	-	**15.503.864**
Tăng/(giảm) do thoái vốn	-	-	-	3.817.817.694	-	(2.943.748.965)	-	(138.611.081.317)	**(137.737.012.588)**
Khác	-	-	-	-	-	-	1.781.619.543	391.229.059	**2.172.848.602**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	15.503.864	20.427.863.619	270.447.583.131	269.409.089.409	**4.247.450.544.391**
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	228.831.272.455	650.220.562	**229.481.493.017**
Vốn tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	113.000.000.000	**113.000.000.000**
Chia cổ tức tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(180.000.000)	**(180.000.000)**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(20.026.180.394)	(1.462.298)	**(20.027.642.692)**
Chia thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*)	-	-	-	-	-	-	(1.937.329.500)	(7.670.500)	**(1.945.000.000)**
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(728.475)	-	-	-	**(728.475)**
Giảm do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(3.406.196.420)	**(3.406.196.420)**
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	14.775.389	20.427.863.619	477.315.345.692	379.463.980.753	**4.564.372.469.821**

(*) Trong năm tài chính, Tập đoàn trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Công ty và công ty con. Trong đó, theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 75/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Công ty, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ phân phối là 9%. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 90/2024/QĐ-HĐQT ngày 22 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị quyết định hủy phương án chi trả cổ tức này theo văn bản số 4203/UBCK-QLCB ngày 5 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 20.000.000.000 Đồng; và
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị năm 2023 với số tiền là 1.800.000.000 Đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông nêu trên, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án bán 337.800 cổ phiếu quỹ với giá trị sổ sách là 4.796.760.000 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang hoàn tất các thủ tục để thực hiện giao dịch.

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm tài chính, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ, chi tiết như sau:

	2024	2023
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	228.831.272.455	219.512.659.668
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	(20.026.180.394)	(443.938.334)
	208.805.092.061	219.068.721.334
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	359.490.038	336.550.621
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	581	651

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm lãi trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(a) Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 72.656,12 Đô la Mỹ và 28.037.841 Yên Nhật (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 57.196,16 Đô la Mỹ và 48.848.686 Yên Nhật).

(b) Tài sản thuê hoạt động

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

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2024 VND	2023 VND
Doanh thu về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu về hoạt động xây lắp	7.234.830.582.935	3.927.864.999.641
Doanh thu về bán hàng hóa, vật tư	2.757.563.781.599	1.508.277.918.880
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	168.734.649.895	175.898.904.127
Doanh thu từ kinh doanh bất đống sản	-	1.226.500.000
	10.161.129.014.429	5.613.268.322.648
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(805.715.630)	(2.002.171.100)
Doanh thu thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	7.234.830.582.935	3.927.864.999.641
Doanh thu thuần về bán hàng hóa, vật tư	2.756.758.065.969	1.506.275.747.780
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	168.734.649.895	175.898.904.127
Doanh thu thuần từ kinh doanh bất động sản	-	1.226.500.000
	10.160.323.298.799	5.611.266.151.548
Doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng của những dự án đang thực hiện được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất	15.194.984.384.459	9.567.164.422.225

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2024 VND	2023 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.946.099.429.926	3.743.473.212.395
Giá vốn hàng hóa, vật tư đã bán	2.661.065.250.030	1.460.042.120.970
Giá vốn dịch vụ cung cấp	69.503.564.323	77.953.582.772
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	1.226.500.000
	9.676.668.244.279	5.282.695.416.137

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	216.344.425.294	673.451.277.544
Lãi cho vay, lãi tiền gửi và lãi khác	168.477.896.340	98.724.756.432
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	435.091.838	573.876
Lãi chậm thanh toán	40.019.381	17.432.546.066
	385.297.432.853	789.609.153.918

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2024 VND	2023 VND
Chi phí lãi vay	257.830.146.205	431.933.840.855
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	57.090.772.682	36.118.611.504
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	4.416.470.160	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	6.403.105.020
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(1.800.000.000)
Khác	5.197.309.300	1.342.168.349
	324.534.698.347	473.997.725.728

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2024 VND	2023 VND
Chi phí nhân viên	148.329.175.562	136.157.309.380
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.383.977.067	37.344.205.170
Công cụ dụng cụ	3.280.737.718	4.234.264.820
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.526.356.452	2.018.696.616
Dự phòng phải thu khó đòi	63.981.137.139	155.636.402.949
Khác	14.332.764.713	12.561.913.101
	261.834.148.651	347.952.792.036

32 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2024 VND	2023 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ thanh lý phế phẩm	6.719.420.373	-
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	1.952.641.446	97.316.428
Khác	3.090.616.517	2.932.839.784
	11.762.678.336	3.030.156.212
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	4.293.227.028	1.803.836.390
Chi phí dự án ngưng triển khai	-	8.556.865.307
Khác	2.309.081.830	1.915.819.831
	6.602.308.858	12.276.521.528
Lợi nhuận/(lỗ) khác	5.160.369.478	(9.246.365.316)

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN")

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2024 VND	2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	291.420.848.926	301.885.763.540
Thuế tính ở thuế suất 20%	58.420.049.123	64.219.197.196
Thuế tính ở thuế suất 10%	(64.712.922)	(17.367.582)
Thuế điều chỉnh theo:		
Chi phí không được khấu trừ	2.731.924.746	17.417.969.440
Chênh lệch tạm thời mà không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	345.997.925	(99.346.923)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	293.270.074	7.027.644
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(669.388)	(374.517.466)
Khác	213.496.350	318.502.396
Chi phí thuế TNDN (*)	61.939.355.909	81.471.464.705
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	62.652.425.933	81.471.464.705
Thuế TNDN - hoãn lại	(713.070.024)	-
	61.939.355.909	81.471.464.705

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP ("TNDN") (tiếp theo)

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn trong năm tài chính, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2024 VND	2023 VND
Chi phí giao thầu và dịch vụ mua ngoài	5.321.431.222.742	2.525.404.914.244
Nguyên vật liệu và công cụ dụng cụ	2.025.451.672.795	870.990.825.076
Chi phí nhân viên	347.425.380.278	346.650.941.795
Dự phòng	66.205.817.620	155.177.456.928
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	53.536.634.975	48.765.723.716
Khác	60.755.427.915	57.992.278.753
	7.874.806.156.325	4.004.982.140.512

35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT ("BCLCTT")

Các giao dịch khác và giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2024 VND	2023 VND
Mua tài sản thông qua nghiệp vụ thuê tài chính	72.037.415.326	24.744.952.728
Mua sắm chi phí xây dựng cơ bản dở dang thông qua cấn trừ công nợ	25.923.913.550	-
Góp vốn đầu tư vào công ty liên kết thông qua cấn trừ công nợ	12.240.000.000	-
Mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác chưa thanh toán	1.139.756.274	1.159.714.187
Chi phí lãi vốn hóa vào Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	135.968.924.857	166.235.098.958

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
	Hoạt động xây lắp VND	**Bán hàng hóa, vật tư VND**	**Cung cấp dịch vụ VND**	**Kinh doanh bất động sản VND**	**Tổng cộng VND**
Doanh thu thuần	7.234.830.582.935	2.756.758.065.969	168.734.649.895	-	**10.160.323.298.799**
Giá vốn	(6.946.099.429.926)	(2.661.065.250.030)	(69.503.564.323)	-	**(9.676.668.244.279)**
Lợi nhuận gộp	288.731.153.009	95.692.815.939	99.231.085.572	-	**483.655.054.520**

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
	Hoạt động xây lắp VND	**Bán hàng hóa, vật tư VND**	**Cung cấp dịch vụ VND**	**Kinh doanh bất động sản VND**	**Tổng cộng VND**
Doanh thu thuần	3.927.864.999.641	1.506.275.747.780	175.898.904.127	1.226.500.000	**5.611.266.151.548**
Giá vốn	(3.743.473.212.395)	(1.460.042.120.970)	(77.953.582.772)	(1.226.500.000)	**(5.282.695.416.137)**
Lợi nhuận gộp	184.391.787.246	46.233.626.810	97.945.321.355	-	**328.570.735.411**

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm tài chính và tại cuối năm tài chính, Tập đoàn có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Chương Dương	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Vật liệu Nông sản Số 1	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
8	Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
10	Công ty Cổ phần CC1 – Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	2024 VND	2023 VND
(i) Doanh thu bán thành phẩm và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	21.006.835.446	11.066.736.601
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	180.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	180.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	-	1.185.280.123
	21.366.835.446	12.252.016.724
(ii) Giao thầu và mua nguyên vật liệu, hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	298.137.014.370	158.812.840.599
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	128.500.729.288	50.389.083.950
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	93.644.108.745	19.551.218.500
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	850.000.000	-
	521.131.852.403	228.753.143.049

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
(iii) Lãi cho vay và phí quản lý khoản vay		
Công ty Cổ phần Chương Dương	2.947.790.566	3.110.442.851
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.512.369.690	6.307.991.328
	5.460.160.256	9.418.434.179
(iv) Lãi từ nhà thầu phụ		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.649.820.000	1.045.051.000

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

		2024 VND	2023 VND
(v) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
	Mối quan hệ		
Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	466.666.669	-
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc	2.988.999.996	2.400.483.329
Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Thành viên Ủy ban Kiểm toán	960.000.000	1.110.912.506
Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	256.000.000	-
Ông Nguyễn Thiện Tâm	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị trước đây	100.000.000	825.956.070
Ông Lê Hữu Việt Đức	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị trước đây	93.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng giám đốc	2.379.733.336	2.139.296.445
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng giám đốc	2.166.733.336	1.646.144.445
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng giám đốc	499.100.000	-
Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng giám đốc trước đây	1.709.631.315	2.497.373.214
Ông Phạm Cảnh Đông	Phó Tổng giám đốc trước đây	1.514.367.679	1.218.251.797
Ông Trần Minh Doanh	Phó Tổng giám đốc trước đây	1.276.000.000	120.150.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng giám đốc trước đây	1.070.500.000	-
Ông Lã Thái Hiệp	Phó Tổng giám đốc trước đây	1.000.814.252	1.341.110.360
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng giám đốc trước đây	468.905.556	2.031.676.270
Ông Hà Văn Hân	Phó Tổng giám đốc trước đây	434.922.116	2.039.423.180
Ông Trần Hữu Phong	Phó Tổng giám đốc trước đây	-	874.836.364
Ông Vũ Gia Bình	Phó Tổng giám đốc trước đây	-	186.704.545
		17.385.374.255	18.432.318.525

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan

	2024 VND	2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	3.721.732.130	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.066.939.781	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	198.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	198.000.000	-
	36.823.832.189	31.639.160.278
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	511.218.077.865	574.147.788.403
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật liệu Xây dựng Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty Cổ phần Chương Dương	2.969.558.064	2.969.558.064
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	278.738.521	261.902.521
	620.290.671.087	683.203.545.625
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))(*)		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	16.841.798.143	20.188.891.670
Công ty Cổ phần Chương Dương	6.920.214.188	6.613.894.973
	23.762.012.331	26.802.786.643
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))(*)		
Công ty Cổ phần Chương Dương	27.680.857.007	33.069.474.867
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	11.835.882.671	14.139.967.545
	39.516.739.678	47.209.442.412

(*) Số dư liên quan đến khoản Tập đoàn cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty Cổ phần Chương Dương vay lại tín chấp và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm.

37 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm tài chính với các bên liên quan (tiếp theo)

	2024 VND	2023 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	10.670.595.000	14.323.472.822
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	8.820.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
	19.957.262.000	14.790.139.822
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.022.610.443	2.352.159.064
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17(a))		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	44.999.252.585	-
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	633.000.000	-
	45.632.252.585	-
Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 17(b))		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	27.436.484.816	18.433.609.434
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Công ty Cổ phần Chương Dương	3.063.058.065	3.063.058.065
	34.290.276.568	25.287.401.186
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 18(a))		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.082.172.559	39.346.190.773
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	-	1.000.000.000
	4.082.172.559	40.346.190.773
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))		
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	399.899.985	-
Công ty Cổ phần Vật liệu và Nông sản Số 1	300.000.000	-
	2.699.899.985	-

38 CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2024 VND	2023 VND
Dưới 1 năm	147.305.444.732	193.442.463.764
Từ 1 đến 5 năm	153.922.902.302	229.507.821.977
Trên 5 năm	323.484.114.154	333.611.560.528
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	624.712.461.188	756.561.846.269

39 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(i) Mua bán nợ

Theo Hợp đồng mua bán nợ đã ký số 0303 ngày 3 tháng 3 năm 2025, giữa Tập đoàn và Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina, Tập đoàn đã đồng ý chuyển nhượng các khoản công nợ quá hạn theo giá thỏa thuận trên hợp đồng. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá gốc các khoản công nợ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng công nợ.

(ii) Chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn

Theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 2025/CC1-TTD ngày 18 tháng 3 năm 2025 giữa Tập đoàn và một bên thứ ba, Tập đoàn quyết định chuyển nhượng một phần vốn đầu tư của Tập đoàn tại Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn với giá trị là 37.500.000.000 Đồng, tương đương với 5,48% vốn điều lệ của công ty con này. Tại ngày báo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng nêu trên.

(iii) Thành lập chi nhánh

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/2025/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh An Giang. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc thành lập chi nhánh nêu trên.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 29 tháng 3 năm 2025.

Đinh Thị Hồng Ngọc Người lập	Trần Thị Ngọc Thủy Kế toán trưởng	Lê Bảo Anh Tổng Giám đốc