

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/1/2025 đến 31/03/2025

CÔNG TY CỔ  
PHẦN XÂY  
DỰNG SỐ 1

Digitally signed by  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG SỐ 1  
Date: 2025.04.18  
15:21:01 +07'00'



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

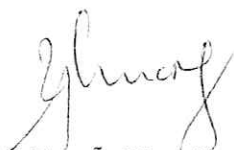
| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      | <b>100</b> |             | <b>731.275.952.122</b> | <b>625.839.347.014</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>110</b> | V.01        | <b>2.197.976.030</b>   | <b>427.854.451</b>     |
| 1. Tiền   | 111        |             | 2.197.976.030          | 427.854.451            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>120</b> |             | <b>18.238.642.192</b>  | <b>29.938.642.192</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 123        | V.02        | 18.238.642.192         | 29.938.642.192         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         | <b>130</b> |             | <b>484.580.843.137</b> | <b>347.705.794.904</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | V.03        | 259.979.115.500        | 285.126.518.832        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        | V.04        | 11.422.857.195         | 9.725.538.591          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 136        | V.05        | 298.170.921.956        | 137.845.788.995        |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)       | 137        | V.06        | (84.992.051.514)       | (84.992.051.514)       |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>140</b> | V.07        | <b>226.258.490.763</b> | <b>247.767.055.467</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                 | 141        |             | 226.258.490.763        | 247.767.055.467        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 153        | V.16        | -                      | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>81.369.929.891</b>  | <b>82.427.861.703</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>50.000.000</b>      | <b>50.000.000</b>      |
| 1. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.05        | 50.000.000             | 50.000.000             |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>11.197.214.186</b>  | <b>11.400.489.854</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.10        | 11.197.214.186         | 11.400.489.854         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 51.688.564.669         | 51.688.564.669         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế(*)                     | 223        |             | (40.491.350.483)       | (40.288.074.815)       |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | V.11        | <b>67.937.718.067</b>  | <b>68.422.434.853</b>  |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 139.269.771.390        | 139.269.771.390        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                    | 232        |             | (71.332.053.323)       | (70.847.336.537)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | V.12        | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | V.13        | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 200.000.000            | 200.000.000            |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)        | 254        |             | (200.000.000)          | (200.000.000)          |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>2.184.997.638</b>   | <b>2.554.936.996</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8         | 2.184.997.638          | 2.554.936.996          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>812.645.882.013</b> | <b>708.267.208.717</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025  
(Tiếp theo)

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: đồng      |                        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                 | <b>300</b> |             | <b>560.613.134.077</b> | <b>456.860.161.522</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 | <b>310</b> |             | <b>560.448.844.077</b> | <b>456.695.871.522</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 311        | V.14        | 149.024.814.139        | 175.936.153.301        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 312        | V.15        | 189.861.532.565        | 52.182.283.939         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 313        | V.16        | 10.847.005.717         | 7.301.823.513          |
| 4. Phải trả người lao động                            | 314        |             | 25.752.674.003         | 32.873.159.664         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 315        | V.17        | 2.477.932.696          | 3.329.021.594          |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                             | 319        | V.18        | 52.495.570.435         | 41.617.676.165         |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                  | 320        | V.19        | 128.691.524.721        | 142.157.963.545        |
| 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi                           | 322        |             | 1.297.789.801          | 1.297.789.801          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 | <b>330</b> |             | <b>164.290.000</b>     | <b>164.290.000</b>     |
| 1. Phải trả dài hạn khác                              | 337        | V.18        | 164.290.000            | 164.290.000            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              | <b>400</b> |             | <b>252.032.747.936</b> | <b>251.407.047.195</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>252.032.747.936</b> | <b>251.407.047.195</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                             | 411        |             | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết              | 411a       |             | 120.000.000.000        | 120.000.000.000        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                               | 412        |             | 86.000.164             | 86.000.164             |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                              | 418        |             | 70.020.770.628         | 70.020.770.628         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  | 421        |             | 61.925.977.144         | 61.300.276.403         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 61.300.276.403         | 57.712.338.787         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa PP kỳ này                   | 421b       |             | 625.700.741            | 3.587.937.616          |
| 5. Nguồn vốn đầu tư XDCB                              | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>             | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            | <b>440</b> |             | <b>812.645.882.013</b> | <b>708.267.208.717</b> |

Người lập biểu



Nguyễn Thụy-Phương

Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Hà



Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý I          |                | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay) | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước) | Đơn vị tính: đồng |
|--|-------|-------------|----------------|----------------|--|--|-------------------|
|  |       |             | Quý I năm 2025 | Quý I năm 2024 |  |  |                   |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    | VI.1        | 89.012.470.508 | 73.559.403.791 | 89.012.470.508                               | 73.559.403.791                                 |                   |
| 2. Các khoản giảm trừ                            | 02    |             | -              | -              | -  | -  |                   |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    |             | 89.012.470.508 | 73.559.403.791 | 89.012.470.508                               | 73.559.403.791                                 |                   |
| 4. Giá vốn hàng bán                              | 11    | VI.2        | 82.651.991.173 | 68.146.468.514 | 82.651.991.173                               | 68.146.468.514                                 |                   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 6.360.479.335  | 5.412.935.277  | 6.360.479.335                                | 5.412.935.277                                  |                   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | VI.3        | 35.863.382     | 110.908.426    | 35.863.382                                   | 110.908.426                                    |                   |
| 7. Chi phí tài chính                             | 22    | VI.4        | 2.594.066.928  | 2.758.387.474  | 2.594.066.928                                | 2.758.387.474                                  |                   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                      | 23    |             | 2.594.066.928  | 2.758.387.474  | 2.594.066.928                                | 2.758.387.474                                  |                   |
| 8. Chi phí bán hàng                              | 24    |             | 0              | 0              | 0  | 0  |                   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 25    | VI.7        | 2.526.314.587  | 1.366.103.713  | 2.526.314.587                                | 1.366.103.713                                  |                   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      | 30    |             | 1.275.961.202  | 1.399.352.516  | 1.275.961.202                                | 1.399.352.516                                  |                   |
| 11. Thu nhập khác                                | 31    | VI.5        |                |                |  |  |                   |
| 12. Chi phí khác                                 | 32    | VI.6        | 109.754.287    | 405.090.674    | 109.754.287                                  | 405.090.674                                    |                   |
| 13. Lợi nhuận khác                               | 40    |             | -109.754.287   | -405.090.674   | -109.754.287                                 | -405.090.674                                   |                   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            | 50    |             | 1.166.206.915  | 994.261.842    | 1.166.206.915                                | 994.261.842                                    |                   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                  | 51    | VI.8        | 540.506.174    | 324.870.503    | 540.506.174                                  | 324.870.503                                    |                   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                   | 52    |             | -              | -              | -  | -  |                   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                      | 60    |             | 625.700.741    | 669.391.339    | 625.700.741                                  | 669.391.339                                    |                   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    | VI.9        | 52             | 56             | 52   | 56   |                   |

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

Trưởng Giám đốc



Hoàng Văn Trinh


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm nay) | Đơn vị tính: đồng<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý này<br>(Năm trước) |
|--|-------|--|---|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |  |   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    | 1.166.206.915                                      | 994.261.842   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |       | 3.246.196.000                                      | 977.221.432   |
| - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư  | 02    | 687.992.454  | 636.193.522   |
| - Các khoản dự phòng   |       | -  | (2.306.451.138)   |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | (18.972)   | -   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | (35.844.410)                                       | (110.908.426)   |
| - Chi phí lãi vay  | 06    | 2.594.066.928                                      | 2.758.387.474   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    | 4.412.402.915                                      | 1.971.483.274   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    | (136.989.898.732)                                  | 23.987.731.406  |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    | 21.508.564.704                                     | (43.516.885.527)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)            | 11    | 116.595.055.353                                    | 6.156.214.368   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    | 369.939.358  | 22.731.542  |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | (2.510.217.076)                                    | (2.563.095.977)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | -  | (4.372.734.210)   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    | -  | -   |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17    | -  | -   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | 20    | <b>3.385.846.522</b>                               | <b>(18.314.555.124)</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |  |   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác   | 21    | -  | -   |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác                            | 22    | -  | -   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    | -  | (7.550.000.000)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    | 11.700.000.000                                     | 1.350.000.000   |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 26    | -  | -   |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | 150.694.909  | 135.355.686   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | 30    | <b>11.850.694.909</b>                              | <b>(6.064.644.314)</b>  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |       |  |   |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33    | 77.539.656.975                                     | 47.007.269.069  |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | (91.006.095.799)                                   | (30.027.564.992)  |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36    | -  | -   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  | 40    | <b>(13.466.438.824)</b>                            | <b>16.979.704.077</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | 50    | <b>1.770.102.607</b>                               | <b>(7.399.495.361)</b>  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60    | 427.854.451  | 8.551.092.862   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    | 18.972   | -   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | 70    | <b>2.197.976.030</b>                               | <b>1.151.597.501</b>  |

Người lập biểu



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Cho kỳ kế toán từ 01/1/2025 đến 31/03/2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29 tháng 8 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002982 đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 01 năm 2003, thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 14 tháng 5 năm 2009 với mã cổ phiếu là VC1.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 13 tháng 6 năm 2018 là 120.000.000.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 117 người (31 tháng 12 năm 2024: 120).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại D9, Đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân Bắc, Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;

Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;

Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;

Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;

Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát, quản lý dự án;

Kinh doanh khách sạn du lịch lữ hành;

Đại lý cho các hãng trong và ngoài nước kinh doanh các mặt hàng phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;

Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, xuất khẩu xây dựng;

Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;

Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;

Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;

Thi công xây dựng cầu, đường;

Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;

Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;

Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;

Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hoá;

Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;

Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng; giàn giáo cốp pha;

Kinh doanh tài chính.

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Hoạt động sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành, lĩnh vực: 12 tháng.

#### **5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ kế toán, hoạt động của Công ty không còn đặc điểm đáng kể nào có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Hoạt động của Công ty diễn ra bình thường ở tất cả các kỳ trong năm.

## **II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm dương lịch.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực và Chế độ kế toán**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản tiền do doanh nghiệp khác và cá nhân ký cược, ký quỹ tại Công ty được quản lý và hạch toán như tiền của Công ty.

### **2. Nguyên tắc kế toán phải thu**

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

b. Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như:

- Các khoản phải thu tạo ra doanh thu hoạt động tài chính, như: khoản phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia;
- Các khoản chi hộ bên thứ ba được quyền nhận lại; Các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác;
- Các khoản phải thu không mang tính thương mại như cho mượn tài sản, phải thu về tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Các chỉ tiêu phải thu của Bảng cân đối kế toán có thể bao gồm cả các khoản được phản ánh ở các tài khoản khác ngoài các tài khoản phải thu, như: Khoản cho vay được phản ánh ở TK 1283; Khoản ký quỹ, ký cược phản ánh ở TK 244, khoản tạm ứng ở TK 141...

### **3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

#### ***a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường. Đối với sản phẩm dở dang, nếu thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường thì không trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà trình bày là tài sản dài hạn.

Các loại sản phẩm, hàng hóa, vật tư, tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận ủy thác xuất nhập khẩu, nhận gia công... không thuộc quyền sở hữu và kiểm soát của Công ty thì không phản ánh là hàng tồn kho.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ là của các công trình xây lắp, xây dựng do Công ty thực hiện và của các dự án kinh doanh bất động sản do Công ty là chủ đầu tư bao gồm các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí sản xuất chung được tập hợp theo từng công trình và dự án tương ứng với phần khối lượng thực hiện chưa được nghiệm thu hoặc diện tích bất động sản chưa bán cho khách hàng.

#### ***b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho***

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

#### ***c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho***

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

#### ***d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao TSCĐ của Công ty được ước tính phù hợp và thực hiện theo phương pháp đường thẳng theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, cụ thể như sau:

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc :     | 3 – 50 năm |
| Phương tiện vận tải :       | 4 – 6 năm  |
| Máy móc thiết bị :          | 4 – 10 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý : | 3 – 6 năm  |

#### **5. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

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

#### **6. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

a. Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán (là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);

b. Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:

- Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
- Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;

- Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, BĐSĐT, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng;

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

##### **a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

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

***b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối***

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

***a. Doanh thu kinh doanh bất động sản***

Doanh thu kinh doanh bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao ulti ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

***b. Hợp đồng xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

***c. Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

***d. Thu nhập khác***

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu tiền được phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

## **12. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## **13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hoá chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

## **14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính 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, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### **16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

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

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

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

#### **17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

##### **a. Công cụ tài chính**

###### *Ghi nhận ban đầu*

###### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban

đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **b. 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, viên chức của Công ty, 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, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng

| 1 . Tiền và các khoản tương đương tiền                 | 31/03/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  |                        |                         |                        |                         |
| Tiền mặt tại quỹ                                       |                        | 34.211.355              |                        | 58.302.230              |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                        |                        | 2.163.764.675           |                        | 369.552.221             |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>2.197.976.030</b>    |                        | <b>427.854.451</b>      |
| 2 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                    | 31/03/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|  | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ          | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ          |
| Tiền gửi có kỳ hạn (kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng)      | 18.238.642.192         | 18.238.642.192          | 29.938.642.192         | 29.938.642.192          |
| <b>Cộng</b>  | <b>18.238.642.192</b>  | <b>18.238.642.192</b>   | <b>29.938.642.192</b>  | <b>29.938.642.192</b>   |
| 3 . Phải thu khách hàng ngắn hạn                       | 31/03/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|  |                        |                         |                        |                         |
| a) Phải thu khách hàng                                 |                        | 224.769.997.599         |                        | 244.871.384.339         |
| - Công ty CP KCN Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng |                        | 49.197.045.273          |                        | 27.258.447.315          |
| - CN Hà Tây - CTCP Tập đoàn Nam Cường                  |                        | 45.009.165.940          |                        | 45.009.165.940          |
| - Công ty CP xây dựng và TM Pros                       |                        | 22.686.109.805          |                        | 41.473.132.834          |
| - Công ty CP bệnh viện Thanh Xuân                      |                        | 30.330.680.407          |                        | 41.330.680.407          |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                   |                        | 77.546.996.174          |                        | 89.799.957.843          |
| b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan        |                        | 35.209.117.901          |                        | 40.255.134.493          |
| - TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam      |                        | 21.444.855.084          |                        | 21.444.855.084          |
| - Công ty Cổ phần Vimeco                               |                        | 6.154.899.472           |                        | 6.154.899.472           |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng số 4                        |                        | 1.066.138.000           |                        | 1.066.138.000           |
| - Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng                  |                        | 6.543.225.345           |                        | 11.589.241.937          |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>259.979.115.500</b>  |                        | <b>285.126.518.832</b>  |
| 4 . Trả trước người bán ngắn hạn                       | 31/03/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|  |                        |                         |                        |                         |
| a) Trả trước cho người bán                             |                        | 11.422.857.195          |                        | 9.725.538.591           |
| - Công ty TNHH Hiếu Kiên                               |                        | 1.801.291.220           |                        | 1.801.291.220           |
| - Công ty TNHH ĐTXD TM Hải Anh                         |                        | 1.820.322.295           |                        | -                       |
| - Trả trước cho người bán khác                         |                        | 7.801.243.680           |                        | 7.924.247.371           |
| b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan        |                        | -                       |                        | -                       |
| <b>Cộng</b>  |                        | <b>11.422.857.195</b>   |                        | <b>9.725.538.591</b>    |
| 5 . Phải thu khác                                      | 31/03/2025             |                         | 01/01/2025             |                         |
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
| a. Ngắn hạn  | 298.170.921.956        | (41.848.825.532)        | 137.845.788.995        | (41.848.825.532)        |
| - Tạm ứng cho các tổ đội thi công (*)                  | 291.200.702.562        | (38.997.474.135)        | 128.390.880.317        | (38.997.474.135)        |
| - Tạm ứng cho các cá nhân                              | 3.013.030.355          | (851.351.397)           | 2.661.630.355          | (851.351.397)           |
| - Phải thu khác  | 1.933.665.295          | -                       | 1.644.754.579          | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ ngắn hạn                             | 2.023.523.744          | (2.000.000.000)         | 5.148.523.744          | (2.000.000.000)         |
| Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan           | 500.000.000            | -                       | 500.000.000            | -                       |
| - Công ty cổ phần Cơ điện Vinaconex                    | 500.000.000            | -                       | 500.000.000            | -                       |
| b, Dài hạn   | 50.000.000             | -                       | 50.000.000             | -                       |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn                                | 50.000.000             | -                       | 50.000.000             | -                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>298.220.921.956</b> | <b>(41.848.825.532)</b> | <b>137.895.788.995</b> | <b>(41.848.825.532)</b> |

(\*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản ứng trước cho các Chủ nhiệm công trình của Công ty, dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa Chủ nhiệm và Công ty, liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản tạm ứng này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

## 6 . Dự phòng nợ phải thu khó đòi (Chi tiết tại Phụ lục 01)

## 7 . Hàng tồn kho

|                                      | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: | 226.258.490.763        | -        | 247.767.055.467        | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>226.258.490.763</b> | <b>-</b> | <b>247.767.055.467</b> | <b>-</b> |

(\*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí thi công các công trình dự án đang thực hiện chưa được bàn giao cho các Chủ đầu tư, trong đó một số công trình dự án có số dư lớn như sau:

|   | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|---|------------------------|------------------------|
| - Nhà C1 Khu VP và nhà ở cao cấp Vinaconex I                      | 123.879.209.799        | 123.879.209.799        |
| - Cảng lạch huyện gói BK7B  | 31.641.526.314         | 26.820.210.255         |
| - Thi công Nhà điều hành, CT Phụ Trợ bến số 5,6 Cảng Lạch Huyện I | 15.794.752.462         | 33.234.185.703         |
| - Gói thầu C.XD.032 CT: Nhà máy oto Thành Công Việt Hưng          | 7.211.726.105          | 26.805.199.943         |
| - Các dự án khác  | 47.731.276.083         | 37.028.249.767         |
| <b>Cộng</b>   | <b>226.258.490.763</b> | <b>247.767.055.467</b> |

## 8 . Chi phí trả trước

## a, Ngắn hạn

## b, Dài hạn

Thiết bị quản lý VP chờ phân bổ

Vật tư luân chuyển

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

## Cộng

|                                  | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| a, Ngắn hạn                      | -                    | -                    |
| b, Dài hạn                       | 2.184.997.638        | 2.554.936.996        |
| Thiết bị quản lý VP chờ phân bổ  | 251.285.619          | 157.253.058          |
| Vật tư luân chuyển               | 1.795.713.561        | 2.210.108.999        |
| Chi phí sửa chữa tài sản cố định | 137.998.458          | 187.574.939          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.184.997.638</b> | <b>2.554.936.996</b> |

## 9 . Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                     | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>DCQL | Cộng               |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Nguyên giá TSCĐ</b>        |                          |                     |                        |                  |                    |
| Số dư đầu năm                 | 17.939.739.694           | 31.211.309.727      | 2.077.069.101          | 460.446.147      | 51.688.564.669     |
| Số tăng trong năm             | -                        | -                   | -                      | -                | -                  |
| Số giảm trong năm             | -                        | -                   | -                      | -                | -                  |
| Số dư cuối năm                | 17.939.739.694           | 31.211.309.727      | 2.077.069.101          | 460.446.147      | 51.688.564.669     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |                     |                        |                  |                    |
| Số dư đầu năm                 | 7.339.221.345            | 31.211.309.727      | 1.277.097.596          | 460.446.147      | 40.288.074.815     |
| Số tăng trong năm             | 150.883.167              | -                   | 52.392.501             | -                | 203.275.668        |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | <i>150.883.167</i>       |                     | <i>52.392.501</i>      |                  | <i>203.275.668</i> |
| Số giảm trong năm             | -                        | -                   | -                      | -                | -                  |
| Số dư cuối năm                | 7.490.104.512            | 31.211.309.727      | 1.329.490.097          | 460.446.147      | 40.491.350.483     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |                     |                        |                  |                    |
| Tại ngày đầu năm              | 10.600.518.349           | -                   | 799.971.505            | -                | 11.400.489.854     |
| Tại ngày cuối năm             | 10.449.635.182           | -                   | 747.579.004            | -                | 11.197.214.186     |

**Trong đó:**

|   |                |
|---|----------------|
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại 31/03/2025 đã dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay: | 10.449.635.182 |
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại 31/03/2025 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng:              | 33.543.186.100 |

## 11 . Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Khoản mục              | Số đầu năm      | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm     |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Nguyên giá             | 139.269.771.390 | -              | -              | 139.269.771.390 |
| - Nhà cửa              | 139.269.771.390 | -              | -              | 139.269.771.390 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 72.786.203.681  | 484.716.786    | -              | 73.270.920.467  |
| - Nhà cửa              | 72.786.203.681  | 484.716.786    | -              | 73.270.920.467  |
| Giá trị còn lại        | 66.483.567.709  | -              | -              | 65.998.850.923  |
| - Nhà cửa              | 66.483.567.709  | -              | -              | 65.998.850.923  |

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị Tầng 1, Tòa nhà I9, đường Khuất Duy Tiến, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, giá trị tạm tính của Tầng hầm và khu nhà D, E dự án Khu văn phòng, Nhà ở cao cấp Vinaconex 1 tại địa chỉ số 289 đường Khuất Duy Tiến, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Giá trị này có thể thay đổi tăng hoặc giảm sau quyết toán và 02 căn shop house tại DA sunshine City.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Giá trị còn lại của BĐSĐT tại 31/03/2025 đã dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay: 43,517,499,092 đồng (tại ngày 01/01/2025: 43,846,761,380 đồng)

Nguyên giá BĐSĐT tại 31/03/2025 đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 52,063,789,385 đồng (tại ngày 01/01/2025: 52.063.789.385 đồng)

## 12 . Đầu tư tài chính dài hạn

## a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|  | 31/03/2025         |                      |                | 01/01/2025         |                      |                |
|--|--------------------|----------------------|----------------|--------------------|----------------------|----------------|
|  | Giá gốc            | Dự phòng             | Giá trị hợp lý | Giá gốc            | Dự phòng             | Giá trị hợp lý |
| - Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập Khẩu Thương mại Việt Nam | 200.000.000        | (200.000.000)        |                | 200.000.000        | (200.000.000)        |                |
| <b>Cộng</b>  | <b>200.000.000</b> | <b>(200.000.000)</b> |                | <b>200.000.000</b> | <b>(200.000.000)</b> |                |

## 13 . Phải trả người bán ngắn hạn

|  | 31/03/2025             |                        | 01/01/2025             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| a) Phải trả người bán ngắn hạn                             | 138.002.678.871        | 138.002.678.871        | 164.916.419.225        | 164.916.419.225        |
| - Công ty CP ĐT XD và TM Quang Minh                        | 9.305.533.874          | 9.305.533.874          | 14.104.566.962         | 14.104.566.962         |
| - Công ty TNHH xây dựng và đầu tư thương mại Hợp Thành     | 6.962.671.717          | 6.962.671.717          | 9.024.135.847          | 9.024.135.847          |
| - Công ty CP sản xuất dịch vụ và thương mại Phát Linh      | 7.101.961.638          | 7.101.961.638          | 13.102.161.638         | 13.102.161.638         |
| - Phải trả người bán ngắn hạn khác                         | 114.632.511.642        | 114.632.511.642        | 128.685.554.778        | 128.685.554.778        |
| b) Phải trả người bán là các bên liên quan                 | 11.022.135.268         | 11.022.135.268         | 11.019.734.076         | 11.019.734.076         |
| - Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 7.177.404.698          | 7.177.404.698          | 7.177.404.698          | 7.177.404.698          |
| - Công ty Cổ phần Vimeco                                   | 2.955.687.969          | 2.955.687.969          | 2.953.286.777          | 2.953.286.777          |
| - Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất                | 677.358.138            | 677.358.138            | 677.358.138            | 677.358.138            |
| - Công ty cổ phần Vinaconex 25                             | 9.380.155              | 9.380.155              | 9.380.155              | 9.380.155              |
| - Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng                      | 202.304.308            | 202.304.308            | 202.304.308            | 202.304.308            |
| <b>Cộng</b>  | <b>149.024.814.139</b> | <b>149.024.814.139</b> | <b>175.936.153.301</b> | <b>175.936.153.301</b> |

| 14 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn                 | 31/03/2025             | 01/01/2025            |
|--|------------------------|-----------------------|
| a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   | 39.201.923.768         | 51.522.675.142        |
| - Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng | 14.280.304.682         | 30.031.184.964        |
| - Công ty CP xây dựng và TM Pros                       | 8.977.893.328          | 8.977.893.328         |
| - Khách hàng khác                                      | 15.943.725.758         | 4.350.386.435         |
| b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan       | 150.659.608.797        | 659.608.797           |
| - Tổng công ty cổ phần XNK xây dựng Việt Nam           | 659.608.797            | 659.608.797           |
| - Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng                  | 150.000.000.000        |                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>189.861.532.565</b> | <b>52.182.283.939</b> |

15 . Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp nhà nước

|                              | 01/01/2025           | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/03/2025            |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>a. Các khoản phải thu</b> |                      |                       |                          |                       |
| <b>b. Các khoản phải nộp</b> |                      |                       |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng        | 1.020.322.243        | 3.155.292.213         | 379.410.855              | 3.796.203.601         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp   | 5.708.898.095        | 540.506.174           |                          | 6.249.404.269         |
| Thuế thu nhập cá nhân        | 258.746.808          | 83.015.194            | 36.930.761               | 304.831.241           |
| Tiền thuê đất, thuế nhà đất  | 282.405.178          | 655.295.958           | 472.585.719              | 465.115.417           |
| Các loại thuế khác           | 31.451.189           | 6.656.319             | 6.656.319                | 31.451.189            |
| <b>Cộng</b>                  | <b>7.301.823.513</b> | <b>4.440.765.858</b>  | <b>895.583.654</b>       | <b>10.847.005.717</b> |

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

| 16 . Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|---|----------------------|----------------------|
| - Trích trước chi phí lãi vay của quỹ bảo trì tòa nhà Vinaconex | 110.489.798          | 39.907.251           |
| - Trích trước chi phí lãi vay                                   | 386.772.497          | 373.505.192          |
| - Trích trước chi phí thi công các công trình                   | 1.980.670.401        | 2.915.609.151        |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.477.932.696</b> | <b>3.329.021.594</b> |

| 17 . Phải trả khác   | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>   | <b>52.495.570.435</b> | <b>41.617.676.165</b> |
| - Kinh phí công đoàn   | 424.488.663           | 375.236.855           |
| - Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp   | 537.822.540           | 272.346.567           |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác:   | 33.917.325.968        | 23.303.065.479        |
| + Phải trả các đội xây dựng  | 3.921.489.886         | 4.045.693.436         |
| + Kinh phí bảo trì   | 7.870.701.627         | 7.853.523.889         |
| + Cổ tức phải trả  | 45.139.200            | 45.139.200            |
| + Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 22.079.995.255        | 11.358.708.954        |
| - Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn  | 250.060.000           | 243.860.000           |
| - Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan  | 17.365.873.264        | 17.423.167.264        |
| + Khoản hỗ trợ hoạt động phải trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 17.365.873.264        | 17.423.167.264        |
| <b>b. Dài hạn</b>  | <b>164.290.000</b>    | <b>164.290.000</b>    |
| - Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn   | 164.290.000           | 164.290.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>52.659.860.435</b> | <b>41.781.966.165</b> |

| 18 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 31/03/2025      | Tăng trong năm | Giảm trong năm | 01/01/2025      |
|---|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 18.1 Vay ngắn hạn                         | 128.691.524.721 | 77.539.656.975 | 91.006.095.799 | 142.157.963.545 |
| Ngân hàng (*)                             | 125.771.524.721 | 76.419.656.975 | 91.006.095.799 | 140.357.963.545 |
| Vay ngắn hạn tổ chức và các bên liên quan | 1.120.000.000   | 1.120.000.000  |                |                 |
| Vay cá nhân                               | 1.800.000.000   |                |                | 1.800.000.000   |
| 18.2 Số có khả năng trả nợ                | 128.691.524.721 |                |                | 142.157.963.545 |
| Vay ngắn hạn                              | 128.691.524.721 |                |                | 142.157.963.545 |

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, các khoản vay Ngân hàng có thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 7,3% và 7,6%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư và khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn của Công ty

**19 . Vốn chủ sở hữu****19.1. Bảng thuyết minh biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại Phụ lục 02)**

| 19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu                 | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam | 66.162.160.000         | 66.162.160.000         |
| Quỹ Đầu tư trái phiếu MB                                 | 142.000.000            | 142.000.000            |
| Vốn góp của các cổ đông khác                             | 53.695.840.000         | 53.695.840.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>120.000.000.000</b> | <b>120.000.000.000</b> |

**19.3. Các giao dịch về vốn với các Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

|                             | Năm nay         | Năm trước       |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm           | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| + Vốn góp cuối năm          | 120.000.000.000 | 120.000.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -               | -               |

**19.4. Cổ phiếu**

|  | 31/03/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành          | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra ngoài công chúng | 12.000.000 | 12.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành              | 12.000.000 | 12.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                         | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành              | 10.000     | 10.000     |

**20 . Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

|                   | 31/03/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------|------------|------------|
| Ngoại tệ các loại |            |            |
| - USD             | 520,41     | 527,01     |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Đơn vị tính: Đồng

| 1 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay        | Năm trước      |
|--|----------------|----------------|
| - Doanh thu hoạt động xây lắp              | 83.881.542.735 | 70.120.822.302 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 5.130.927.773  | 3.438.581.489  |

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Doanh thu hoạt động khác                                     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>89.012.470.508</b> | <b>73.559.403.791</b> |
| <i>(*) Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan</i>       | -                     | -                     |
| - Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam                            | -                     | -                     |
| - Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng                          | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>0</b>              | <b>0</b>              |
| <b>2 . Giá vốn hàng bán</b>                                    | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Giá vốn của hoạt động xây lắp                                | 80.354.162.100        | 66.889.806.030        |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ                                     | 2.297.829.073         | 1.256.662.484         |
| - Giá vốn hoạt động khác                                       | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>82.651.991.173</b> | <b>68.146.468.514</b> |
| <b>3 . Doanh thu hoạt động tài chính</b>                       | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                   | 35.844.410            | 110.908.426           |
| - Lãi bán các khoản đầu tư                                     | -                     | -                     |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                  | -                     | -                     |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá  | 18.972                | -                     |
| - Lãi bán hàng trả chậm từ Dự án KĐT Bắc An Khánh              | -                     | -                     |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác                           | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>35.863.382</b>     | <b>110.908.426</b>    |
| <b>4 . Chi phí tài chính</b>                                   | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Lãi tiền vay   | 2.594.066.928         | 2.758.387.474         |
| - Chi phí tài chính khác                                       | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.594.066.928</b>  | <b>2.758.387.474</b>  |
| <b>5 . Thu nhập khác</b>                                       | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Thu thuần thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định (*)           | -                     | -                     |
| - Thu nhập khác  | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>6 . Chi phí khác</b>  | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Các khoản phạt vi phạm hành chính, pháp luật thuế            | 109.754.287           | 405.090.674           |
| - Chi phí khác   | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>  | <b>109.754.287</b>    | <b>405.090.674</b>    |
| <b>7 . Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                        | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| - Chi phí nhân viên quản lý                                    | 1.403.648.880         | 1.864.976.268         |
| - Chi phí khấu hao   | 163.959.948           | 111.567.447           |
| - Chi phí dự phòng   | -                     | (2.306.451.138)       |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                                    | 125.321.999           | 768.199.372           |
| - Chi phí bằng tiền khác                                       | 833.383.760           | 927.811.764           |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.526.314.587</b>  | <b>1.366.103.713</b>  |
| <b>8 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>        | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| a. Lợi nhuận trước thuế  | 1.166.206.915         | 994.261.842           |
| b. Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế | 1.536.323.953         | 630.090.674           |

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

Cho kỳ kế toán từ 1/1/2025 đến 31/3/2025

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| - Các khoản điều chỉnh tăng                              | 1.536.323.953      | 630.090.674        |
| + <i>Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành</i> | 225.000.000        | 225.000.000        |
| + <i>Chi phí không được trừ</i>                          | 109.754.287        | 405.090.674        |
| + <i>Khác</i>  | 1.201.569.666      |                    |
| c. Lợi nhuận tính thuế TNDN (a)+(b)                      | 2.702.530.868      | 1.624.352.516      |
| d. Thuế suất thuế TNDN                                   | 20%                | 20%                |
| e. Chi phí thuế TNDN phải nộp{(c) *(d)}                  | <b>540.506.174</b> | <b>324.870.503</b> |
| <b>9 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>Năm nay</b>     | <b>Năm trước</b>   |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                                  | 625.700.741        | 669.391.339        |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                          | -                  | -                  |
| Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm                    | 12.000.000         | 12.000.000         |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                          | <b>52</b>          | <b>56</b>          |

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ Khen thưởng, phúc lợi do Đại hội đồng Cổ đông chưa Quyết định tỷ lệ trích và các quỹ này cho năm tiếp theo. Nếu Công ty trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi thì lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

| <b>10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b> | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>       |
|---|-----------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                       | 40.932.680.706        | 67.721.659.287         |
| Chi phí nhân công                                   | 15.213.483.712        | 29.419.756.168         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                    | 687.992.454           | 636.193.522            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                           | 612.593.198           | 1.071.954.884          |
| Chi phí dự phòng                                    | -                     |                        |
| Chi phí khác bằng tiền                              | 6.222.990.986         | 7.399.666.942          |
| <b>Cộng</b>   | <b>63.669.741.056</b> | <b>106.249.230.803</b> |

## VII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin khác:

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

### 2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

### 3 . Thông tin về các bên liên quan

#### 3.1 Danh sách các bên liên quan

##### Bên liên quan

Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam  
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 4  
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 25  
 Công ty Cổ phần Vimcco  
 Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất  
 Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng

##### Mối quan hệ

Công ty mẹ  
 Cùng Tổng Công ty  
 Cùng Tổng Công ty  
 Cùng Tổng Công ty  
 Cùng Tổng Công ty  
 Cùng Tổng Công ty

## 3.2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

| TT  | Các bên liên quan                                 | Năm nay   | Năm trước |
|---|---|-----------|-----------|
| <b>a, Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ</b> |   |           |           |
| 1   | Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng               | -         |           |
| <b>Mua hàng hóa dịch vụ</b>                     |   |           |           |
| 1   | Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây Dựng               | -         |           |
| 2   | Công ty Cổ phần Vimeco                            | 4.959.958 | 3.585.674 |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam |           |           |

## 3.3 Số dư với các bên liên quan:

| TT   | Các bên liên quan  | 31/03/2025     | 01/01/2025     |
|--|--|----------------|----------------|
| <b>a, Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |  |                |                |
| 1  | TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam          | 21.444.855.084 | 21.444.855.084 |
| 2  | Công ty Cổ phần Vimeco                                   | 6.154.899.472  | 6.154.899.472  |
| 3  | Công ty Cổ phần Xây dựng số 4                            | 1.066.138.000  | 1.066.138.000  |
| 4  | Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng                      | 6.543.225.345  | 11.589.241.937 |
| <b>b, Phải thu ngắn hạn khác</b>           |  |                |                |
| 1  | Công ty cổ phần cơ điện Vinaconex                        | 500.000.000    | 500.000.000    |
| <b>c, Phải trả người bán ngắn hạn</b>      |  |                |                |
| 1  | Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 7.177.404.698  | 7.177.404.698  |
| 2  | Công ty Cổ phần Vimeco                                   | 2.955.687.969  | 2.953.286.777  |
| 3  | Công ty CP Vinaconex thiết kế và nội thất                | 677.358.138    | 677.358.138    |
| 4  | Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng                      | 202.304.308    | 202.304.308    |
| 5  | Công ty cổ phần Vinaconex 25                             | 9.380.155      | 9.380.155      |
| <b>d, Phải trả ngắn hạn khác</b>           |  |                |                |
| 1  | TCT Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam          | 17.365.873.264 | 17.423.167.264 |

## 3.4 Giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong quý 1 năm 2025:

|                   | Chức vụ                        | Năm nay            | Năm trước          |
|-------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nguyễn Khắc Hải   | Chủ tịch HĐQT                  | 45.000.000         | 45.000.000         |
| Nguyễn Minh Thắng | Thành viên HĐQT                | 30.000.000         | 30.000.000         |
| Lại Đức Toàn      | Thành viên HĐQT                | 30.000.000         | 30.000.000         |
| Nguyễn Thành Nhơn | Thành viên HĐQT                | 30.000.000         | 30.000.000         |
| Hoàng Văn Trình   | Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc | 204.900.000        | 204.900.000        |
| Đỗ Lê Tân         | Phó Tổng giám đốc              | 143.100.000        | 143.100.000        |
| Nguyễn Xuân Thọ   | Phó Tổng giám đốc              | 127.200.000        | 127.200.000        |
| Vũ Văn Mạnh       | Trưởng Ban kiểm soát           | 30.000.000         | 30.000.000         |
| Chu Quang Minh    | Thành viên Ban kiểm soát       | 15.000.000         | 15.000.000         |
| Trần Thị Kim Oanh | Thành viên Ban kiểm soát       | 15.000.000         | 15.000.000         |
| <b>Cộng</b>       |                                | <b>625.200.000</b> | <b>625.200.000</b> |

## 4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

5 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể qui mô hoạt động của mình.

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hà

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Trình

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

**Phụ lục 01: Dự phòng phải thu khó đòi**

|  | 31/03/2025             |                         |                        | 01/01/2025             |                         |                        | Đơn vị tính: đồng |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá trị có thể thu hồi |                   |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>          | <b>259.979.115.500</b> | <b>(38.814.972.867)</b> | <b>221.164.142.633</b> | <b>285.126.518.832</b> | <b>(38.814.972.867)</b> | <b>246.311.545.965</b> |                   |
| - Công ty CP Đầu tư và phát triển Lũng Lô - LIC5 | 5.048.703.617          | (5.048.703.617)         | 10.097.407.234         | 5.048.703.617          | (5.048.703.617)         | -                      |                   |
| - CN Hà Tây - CTCP Tập đoàn Nam Cường            | 49.269.337.915         | (6.670.271.324)         | 55.939.609.239         | 49.269.337.915         | (6.670.271.324)         | 42.599.066.591         |                   |
| - Tổng công ty CP XNK & XD Việt Nam              | 21.444.855.084         | (7.861.034.855)         | 29.305.889.939         | 21.444.855.084         | (7.861.034.855)         | 13.583.820.229         |                   |
| - Đối tượng khác                                 | 184.216.218.884        | (19.234.963.071)        | 164.981.255.813        | 209.363.622.216        | (19.234.963.071)        | 190.128.659.145        |                   |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>          |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                   |
| - Công ty TNHH Hiếu Kiên                         | 1.801.291.220          | (1.801.291.220)         | -                      | 1.801.291.220          | (1.801.291.220)         | -                      |                   |
| - Đối tượng khác                                 | 9.621.565.975          | (2.526.961.895)         |                        | 7.924.247.371          | (2.526.961.895)         |                        |                   |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                    |                        |                         |                        |                        |                         |                        |                   |
| - Tạm ứng cho các đội xây dựng                   | 291.200.702.562        | (38.997.474.135)        | 252.203.228.427        | 128.390.880.317        | (38.997.474.135)        | 89.393.406.182         |                   |
| - Tạm ứng cho các cá nhân                        | 3.013.030.355          | (851.351.397)           | 2.161.678.958          | 2.661.630.355          | (851.351.397)           | 1.810.278.958          |                   |
| - Ký cược, ký quỹ ngắn hạn                       | 2.023.523.744          | (2.000.000.000)         | 23.523.744             | 5.148.523.744          | (2.000.000.000)         | 3.148.523.744          |                   |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>567.639.229.356</b> | <b>(84.992.051.514)</b> | <b>514.712.593.354</b> | <b>431.053.091.839</b> | <b>(84.992.051.514)</b> | <b>340.663.754.849</b> |                   |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1**

D9, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán từ 1/1/2025 đến 31/3/2025

**Phụ lục số 02: Bảng thuyết minh biến động vốn chủ sở hữu**

| Khoản mục            | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng       |
|----------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 120.000.000.000        | 86.000.164           | 70.020.770.628        | 57.712.338.787                    | 247.819.109.579 |
| Tăng vốn trong năm   | -                      | -                    | -                     | 3.587.937.616                     | 3.587.937.616   |
| Lãi trong năm        | -                      | -                    | -                     | 3.587.937.616                     | 3.587.937.616   |
| Tăng khác            | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Giảm vốn trong năm   | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Chia cổ tức          | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Phân phối lợi nhuận  | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Số dư tại 31/12/2024 | 120.000.000.000        | 86.000.164           | 70.020.770.628        | 61.300.276.403                    | 251.407.047.195 |
| Số dư tại 01/01/2025 | 120.000.000.000        | 86.000.164           | 70.020.770.628        | 61.300.276.403                    | 251.407.047.195 |
| Tăng vốn trong năm   | -                      | -                    | -                     | 625.700.741                       | 625.700.741     |
| Lãi trong năm        | -                      | -                    | -                     | 625.700.741                       | 625.700.741     |
| Giảm vốn trong năm   | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Chia cổ tức          | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Trích lập các quỹ    | -                      | -                    | -                     | -                                 | -               |
| Số dư tại 31/03/2025 | 120.000.000.000        | 86.000.164           | 70.020.770.628        | 61.925.977.144                    | 252.032.747.936 |

Đơn vị tính: đồng

