

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Địa chỉ: 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh – MST : 0301429113

ĐT: 08.38 222 059 – Fax : 08.38 290 500

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

QUÝ 4 NĂM 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.530.400.416.749	10.382.330.246.088
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	2.293.476.631.764	2.624.815.427.021
1. Tiền	111		1.282.556.110.438	1.685.975.337.147
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.010.920.521.326	938.840.089.874
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		241.267.260.261	91.122.453.973
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	241.267.260.261	91.122.453.973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.989.746.574.345	5.799.520.697.819
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.597.640.066.826	1.926.390.184.783
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.096.705.156.649	3.519.675.378.150
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	20.525.233.128	24.762.012.331
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	497.267.537.202	551.084.542.015
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(222.391.419.460)	(222.391.419.460)
IV. Hàng tồn kho	140	9	2.542.894.151.784	1.494.570.076.154
1. Hàng tồn kho	141		2.543.336.656.789	1.495.012.581.159
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(442.505.005)	(442.505.005)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		463.015.798.595	372.301.591.121
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	68.897.716.495	49.646.055.836
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		133.581.256.297	138.520.229.027
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	260.536.825.803	184.135.306.258
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.581.489.630.898	6.345.680.276.060
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		641.100.553.001	2.041.326.561.283
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	30.595.663.524	140.816.739.678
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	610.504.889.477	1.900.509.821.605
II. Tài sản cố định	220		185.607.841.928	205.955.783.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	62.553.166.667	76.245.586.569
Nguyên giá	222		2.482.324.620.576	2.483.461.278.650
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.419.771.453.909)	(2.407.215.692.081)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	79.634.162.320	86.482.775.894
Nguyên giá	225		99.278.518.054	96.782.368.054
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(19.644.355.734)	(10.299.592.160)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	43.420.512.941	43.227.420.712
Nguyên giá	228		52.391.616.373	51.428.451.373
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.971.103.432)	(8.201.030.661)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	397.796.248.422	431.278.555.814
1. Nguyên giá	231		663.478.155.542	703.185.813.821
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(265.681.907.120)	(271.907.258.007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		684.296.881.012	2.852.800.313.845
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	684.296.881.012	2.852.800.313.845
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.655.781.058.246	754.483.888.148
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	4(b)	1.009.374.569.855	700.990.390.326
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4(c)	652.993.497.822	47.493.497.822
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.587.009.431)	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4(a)	-	6.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		16.907.048.289	59.835.173.795
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	15.995.766.264	44.463.467.880
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		911.282.025	15.371.705.915
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		17.111.890.047.647	16.728.010.522.148

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		12.585.753.183.050	12.163.638.052.327
I. Nợ ngắn hạn	310		9.918.206.231.664	8.370.399.294.243
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.708.366.899.663	1.711.739.801.048
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	1.237.351.190.887	2.225.386.699.020
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		93.189.644.205	66.280.593.148
4. Phải trả người lao động	314		45.296.501.305	47.446.538.083
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1.173.380.105.882	536.693.054.779
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		7.469.572.563	7.360.087.852
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	584.825.161.284	21.643.054.550
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	5.034.142.862.927	3.721.701.283.750
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		9.884.810.411	13.391.555.106
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.299.482.537	18.756.626.907
II. Nợ dài hạn	330		2.667.546.951.386	3.793.238.758.084
1. Phải trả người bán dài hạn	331	17	704.177.110.933	532.588.889.043
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	99.466.881.000	99.466.881.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	174.782.794.386	174.782.794.386
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		20.854.865.976	23.545.816.428
5. Phải trả dài hạn khác	337	20	38.469.600.194	661.682.986.124
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.627.132.496.557	2.298.437.833.763
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.663.202.340	2.733.557.340
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.526.136.864.597	4.564.372.469.821
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.526.136.864.597	4.564.372.469.821
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	22	3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	23	104.803.065.521	99.327.851.808
3. Cổ phiếu quỹ	415	23	-	(4.796.760.000)
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(6.491.472.440)	7.541.162.560
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	23	(77.713.517)	14.775.389
6. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	64.833.409.630	20.427.863.619
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	273.684.110.252	477.315.345.692
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		40.054.915.855	248.484.073.237
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		233.629.194.397	228.831.272.455
8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	23	110.324.465.151	379.463.980.753
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		17.111.890.047.647	16.728.010.522.148



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng





Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Mẫu số B 02 - DN/HN

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.359.630.723.172	4.255.660.435.298	11.810.704.705.138	10.161.129.014.429
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	805.715.630
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	4.359.630.723.172	4.255.660.435.298	11.810.704.705.138	10.160.323.298.799
4. Giá vốn hàng bán	11	4.159.804.352.242	4.092.141.853.152	11.253.387.639.043	9.676.668.244.279
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	199.826.370.930	163.518.582.146	557.317.066.095	483.655.054.520
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	100.334.189.663	256.653.173.749	307.151.964.166	385.297.432.853
7. Chi phí tài chính	22	149.550.583.580	100.298.192.609	439.075.570.947	324.534.698.347
Trong đó, chi phí lãi vay	23	136.911.979.647	94.730.172.095	380.330.809.792	257.830.146.205
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	3.842.713.702	2.016.842.388	16.010.745.696	12.486.885.079
9. Chi phí bán hàng	25	25.845.020	2.715.943.555	4.198.282.755	8.810.046.006
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	70.657.614.344	114.164.779.124	270.220.232.881	261.834.148.651
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	83.769.231.351	205.009.682.995	166.985.689.374	286.260.479.448
12. Thu nhập khác	31	(1.403.844.588)	9.027.868.615	185.404.953.821	11.762.678.336
13. Chi phí khác	32	6.256.574.338	2.011.197.830	46.474.203.252	6.602.308.858
14. Lợi nhuận khác	40	(7.660.418.926)	7.016.670.785	138.930.750.569	5.160.369.478
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	76.108.812.425	212.026.353.780	305.916.439.943	291.420.848.926
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.311.917.351	45.125.864.183	78.452.501.545	62.652.425.933
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	1.319.465.248	452.526.074	(713.070.024)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	44.796.895.074	165.581.024.349	227.011.412.324	229.481.493.017
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	43.556.018.383	164.662.230.815	233.629.194.397	228.831.272.455
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	1.240.876.691	918.793.534	(6.617.782.073)	650.220.562
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	109	458	569	581
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	109	458	569	581

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Trần Thị Ngọc Thủy

Kế toán trưởng

Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	305.916.439.943	291.420.848.926
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	61.991.195.914	53.536.634.975
Các khoản dự phòng	03	2.498.862.034	66.205.817.620
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	43.676.146.656	57.090.772.682
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(473.268.032.464)	(399.261.848.159)
Chi phí lãi vay	06	380.330.809.792	257.830.146.205
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	321.145.421.875	326.822.372.249
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.597.956.427.138)	(1.613.027.950.184)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.048.324.075.630)	(534.120.944.627)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	461.999.314.089	(290.936.910.783)
Tăng giảm chi phí trả trước	12	(19.886.705.309)	(19.324.133.777)
Tiền lãi vay đã trả	14	(374.561.925.613)	(253.953.136.216)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(58.834.657.818)	(71.443.627.406)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	863.207.693	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(10.308.815.506)	(2.552.878.689)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.325.864.663.357)	(2.458.537.209.433)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(65.352.233.747)	(244.781.401.677)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.169.981.092.437	2.855.947.238
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(166.544.806.288)	(116.601.453.973)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	83.013.934.412	71.978.081.274
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(560.890.937.475)	(216.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	643.039.725.706	973.966.619.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	335.353.235.061	178.300.741.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.438.600.010.106	649.718.533.016

(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	5.475.213.713	113.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	8.397.113.720.539	7.300.746.607.642
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.827.251.712.570)	(5.687.248.238.510)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(19.883.799.161)	(14.128.099.392)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(43.099.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	555.453.422.521	1.712.327.169.940
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(331.811.230.730)	(96.491.506.477)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.624.815.427.021	2.721.289.783.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	472.435.473	17.149.737
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	2.293.476.631.764	2.624.815.427.021




Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025****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 17 ngày 17 tháng 07 năm 2025 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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 22.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con ("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.

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.

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 9 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8 chi nhánh) như sau:

- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung: Số 116 Hồ Tùng Mậu, P. Hòa Khánh, Đà Nẵng;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1: số 45, ngõ 61, ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Cầu Giấy, Tp Hà Nội;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Campuchia: Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St,329 Ph,3 Sk, Boeng Kak 2 Kh,Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp: Số 79 Lê Thị Riêng, Phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Phú Yên: Số 99 Lê Thành Phương, Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Sóc Trăng: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, đường Tỉnh 8, ấp Hội Trung, Xã Lịch Hội Thượng, TP Cần Thơ;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đắk Lắk: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 14, Thôn 16, xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Đồng Nai: Số 1179, Quốc lộ 51, Ấp Xóm Gốc, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai;
- Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đắk Nông: Đường Hùng Vương, Tổ dân phố 5, Phường Đông Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 1.163 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.135 nhân viên).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 4 công ty con và 6 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8 công ty con và 8 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

ST	Tên công ty Công ty con	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	31/12/2025		01/01/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	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
2	Công ty TNHH Bê tông Đúc sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Tây Ninh	70,00	70,00	70,00	70,00
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00
4	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
5	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	95,03	95,03
6	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
7	Công ty Cổ phần Đầu tư CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	65,00	65,00
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến (tên cũ: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc) (*)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Đắk Lắk	-	-	50,50	75,00

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	31/12/2025		01/01/2025	
				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
2	Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	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
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các ctr dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	40,80	40,80	40,80	40,80
4	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
5	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
6	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
7	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Cần Thơ	48,00	48,00	48,00	48,00
8	Công ty CP Thương Mại Dịch vụ CC1	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	28,00	28,00	28,00	28,00
9	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	-	-

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**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 của 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 kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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 giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, 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 kỳ kế toán 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, 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 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 kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán.

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 kỳ 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 kỳ kế toán.

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; 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, 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 kỳ kế toán, 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 kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả khác cho người lao động, chi phí lãi vay và các chi phí công trình phải trích trước trong kỳ kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua 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 kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông và danh sách các cổ đông nhận được cổ tức 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 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.

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 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 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 kỳ kế toán tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ kế toán phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán, 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán hay một kỳ kế toán 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 kỳ 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. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định 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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	4.423.027.248	5.682.405.116
Tiền gửi ngân hàng	1.274.133.083.190	1.635.897.516.871
Tiền đang chuyển	4.000.000.000	44.395.415.160
Tương đương tiền	1.010.920.521.326	938.840.089.874
Cộng	2.293.476.631.764	2.624.815.427.021

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 1,6%/năm đến 4,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 3,5%/năm).

(xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**Mẫu số B 09a – DN/HN****4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	241.267.260.261	241.267.260.261	91.122.453.973	91.122.453.973
Dài hạn:				
Trái phiếu (**)	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm.

(**) Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Trái phiếu hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 0,8%/năm đến 1,2%/năm và đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030. Trái phiếu này đã được Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam mua lại trước hạn.



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Cty CP Chương Dương (i)	-	-	-	5.226.687	38.921.625.000	61.711.166.303
Cty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (ii)	-	612.500.000.000	613.454.385.548	-	-	-
Cty CP Thương Mại Dịch vụ CC1 (iii)	8.400.000	84.000.000.000	100.843.722.692	4.200.000	42.000.000.000	47.686.749.883
Cty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng (iv)	7.364.000	73.640.000.000	79.063.858.058	3.284.000	32.840.000.000	35.122.145.966
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (v)	-	-	-	4.700.000	47.000.000.000	47.355.112.143
Cty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H (vi)	-	-	-	29.400.000	294.000.000.000	293.141.660.911
Cty TNHH KCN Đại Ngãi	-	216.000.000.000	216.012.603.557	-	216.000.000.000	215.973.555.120
Cty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Cty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Cộng	16.341.500	991.915.000.000	1.009.374.569.855	47.388.187	676.536.625.000	700.990.390.326

(i) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 59/TB-CDC ngày 12/03/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương, số lượng mua thêm là 5.226.687 cổ phiếu, duy trì tỷ lệ sở hữu là 23.77%.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 77/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 07 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Chương Dương. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 03 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2025/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 04 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49% vốn điều lệ. Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư vào công ty con này sang công ty liên kết. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(iii) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025 của Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 4.200.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 28.00%.

(iv) Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2025 ngày 02/10/2025 của Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng, số lượng mua thêm là 4.080.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 40.80%.

(v) Theo QĐ 950/QĐ-TCT ngày 03/11/2025, công ty đổi tên từ Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1 thành Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam, và tăng vốn điều lệ nhưng CC1 không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu của CC1 tại công ty này giảm xuống còn 7.83% vốn điều lệ và chuyển thành khoản đầu tư khác.

Theo QĐ 1000/QĐ-TCT ngày 19/11/2025, CC1 không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 3.92% vốn điều lệ.

(vi) Theo Quyết định số 1118/QĐ-TCT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng 3H, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15.67% vốn điều lệ. Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1 (i)	220.000.000.000	-	[**]	-	-	[**]
Cty TNHH ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng (ii)	135.000.000.000	6.587.009.431	[**]	-	-	[**]
Cty CP Đầu tư CC1	130.000.000.000	-	[**]	-	-	[**]
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	47.000.000.000	-	[**]	-	-	[**]
Cty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	94.000.000.000		[**]	-	-	[**]
Cty Nhân Phúc Đức	10.426.875.000	-	[**]	10.426.875.000	-	[**]
Cty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	8.866.622.822	-	[**]	8.866.622.822	-	[**]
Cty CP ĐT và PT Bất Động Sản Tân Tiến (iv)	6.500.000.000	-	[**]	-	-	[**]
Cty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	-	[**]	1.200.000.000	-	[**]
Cty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngàn (iii)	-	-	[**]	27.000.000.000	-	[**]
Cộng	652.993.497.822	6.587.009.431		47.493.497.822	-	

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 58/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 06 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc góp vốn.

Theo Quyết định số 783.1/QĐ-TCT ngày 09 tháng 09 năm 2025 và Quyết định số 970/QĐ-TCT ngày 10 tháng 11 năm 2025, Tập đoàn quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của CC1 tại các đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp xuống còn 8.46% vốn điều lệ. Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác do tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp ở Công ty này là 10.26%

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 94/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 09 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15% vốn điều lệ. Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2025/BB-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngìn. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(iv) Theo Thông báo số 2808/2025/TB-I&D ngày 28/08/2025 của Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc, Công ty đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến sang khoản đầu tư khác, do tỷ lệ Công ty sở hữu trực tiếp và gián tiếp vào Công ty này chiếm 9.29%.

[**] Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Bên liên quan	42.224.803.770	36.823.832.189
Bên thứ ba (*)	2.555.415.263.056	1.889.566.352.594
Cộng	2.597.640.066.826	1.926.390.184.783

(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:

Liên Danh MC - HDEC - CC1	658.467.207.044	366.383.320.476
Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công Ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	158.816.171.316	230.214.721.362
Ban Quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	291.096.895.505	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Bên liên quan	501.360.700.695	620.290.671.087
Bên thứ ba (*)	4.595.344.455.954	2.899.384.707.063
Cộng	5.096.705.156.649	3.519.675.378.150

(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:

Công ty Cổ Phần Keytech	466.809.550.031	566.411.001.306
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Alpha Realty	-	313.740.000.000
Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến	481.000.000.000	-

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Bên liên quan	12.531.305.703	23.762.012.331
Bên thứ ba	7.993.927.425	1.000.000.000
Cộng	20.525.233.128	24.762.012.331
Phải thu về cho vay dài hạn		
Bên liên quan	9.163.880.722	39.516.739.678
Bên thứ ba (*)	21.431.782.802	101.300.000.000
Cộng	30.595.663.524	140.816.739.678

8 PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	3.101.109.000	19.957.262.000
Bên thứ ba	494.166.428.202	531.127.280.015
Cộng	497.267.537.202	551.084.542.015
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	5.077.644.000	13.812.696.334
Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	172.965.734.734	157.234.702.186
Tạm ứng nhân viên	136.017.025.851	102.438.235.921
Phải thu từ chuyển nhượng vốn	-	145.850.000.000
Ký cược, ký quỹ	276.585.545	270.203.484
Phải thu từ HĐ HTKD DA KĐT Hải Ninh 1	51.719.640.000	51.719.640.000
Phải thu khác	131.210.907.072	79.759.064.090
Cộng	497.267.537.202	551.084.542.015
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dài hạn:		
Bên liên quan	5.558.894.984	4.022.610.443
Bên thứ ba	604.945.994.493	1.896.487.211.162
Cộng	610.504.889.477	1.900.509.821.605
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Hợp tác kinh doanh DA Trĩ An Lake View	592.000.000.000	1.050.000.000.000
Hợp tác kinh doanh DA Khu căn hộ Sài Gòn - Thuận An	-	38.505.000.000
Hợp tác kinh doanh DA Vogue Resort Cam Ranh (*)	-	430.000.000.000
Hợp tác kinh doanh DA cảng thủy nội địa Mỏ Nhát và NM Bê tông (*)	-	168.700.000.000
Hợp tác kinh doanh DA Văn Phòng 38 Nguyễn Huệ (*)	-	191.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	6.563.939.300	8.468.191.174
Phải thu khác	11.940.950.177	13.336.630.431
Cộng	610.504.889.477	1.900.509.821.605

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các hợp đồng hợp tác kinh doanh này đã được thanh lý và thu hồi tiền từ đối tác.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

9 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.487.564.629		7.269.680.453	
Công cụ, dụng cụ	1.038.485.178	(111.870.000)	1.239.623.653	(111.870.000)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.422.552.795.574		1.314.421.072.519	
Thành phẩm	11.252.580.431		40.750.504.317	
Hàng hóa	12.158.865.575	(330.635.005)	10.288.900.897	(330.635.005)
Hàng gửi đi bán	7.302.718.923		7.911.848.822	
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479		113.130.950.498	
Cộng	<u>2.543.336.656.789</u>	<u>(442.505.005)</u>	<u>1.495.012.581.159</u>	<u>(442.505.005)</u>

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
CT gói thầu số 11 - xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	145.073.786.502	129.344.219.843
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
CT Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	127.685.969.000	127.535.947.979
CT XD toàn tuyến đoạn Cần Thơ - Hậu Giang cao tốc Bắc Nam phía Đông GD 2021-2025	144.486.569.322	109.906.594.386
CT Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GD1	219.691.535.899	79.903.833.923
CT Gói thầu XL03: đoạn Hậu Giang – Cà Mau, Cao tốc Bắc - Nam	144.748.088.644	59.770.210.371
CT Nhà Máy Nhiệt Điện Na Dương II	162.354.378.274	56.543.253.759
Các công trình khác	1.333.026.701.070	558.479.924.193
Cộng	<u>2.422.552.795.574</u>	<u>1.314.421.072.519</u>

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	56.888.500.316	27.330.704.132
Chi phí đấu thầu các công trình chờ phân bổ	-	9.406.344.540
Phí bảo lãnh ngân hàng	990.907.736	6.493.353.094
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.834.761.548	5.380.841.213
Các khoản khác	7.183.546.895	1.034.812.857
Cộng	68.897.716.495	49.646.055.836
Dài hạn:		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.502.681.556	6.179.458.752
Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng (*)	-	30.090.755.235
Chi phí xây dựng và sửa chữa cải tạo nhà máy	-	1.192.164.205
Các khoản khác	7.493.084.708	7.001.089.688
Cộng	15.995.766.264	44.463.467.880

(*) Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025, số dư trình bày là khoản chi phí thuê lại quyền thuê tầng 22 Tòa nhà Sailing Tower từ Công ty TNHH Quản lý Tài sản Phúc Thịnh.

(xem tiếp trang sau)

11 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:

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp tại 01/01/2025	Số phải nộp	Số phát sinh trong kỳ Số đã nộp	Số còn phải nộp tại 31/12/2025
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(175.091.776.000)	1.143.904.071.655	1.219.405.644.667	(250.593.349.012)
* Thuế phát sinh	1.089.109.530	1.143.906.858.473	150.808.397.426	2.000.017.142
* Thuế phát sinh phải thu	(1.696.215.738)	-	24.049.991	(1.720.265.729)
* Thuế được khấu trừ	-	-	992.187.553.435	
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh	(174.484.669.792)	(2.786.818)	76.385.643.815	(250.873.100.425)
2. Thuế xuất nhập khẩu	-	178.003.009	178.003.009	-
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.569.754.663	76.762.954.853	58.609.911.618	61.722.797.898
4. Thuế thu nhập cá nhân	9.203.948.815	19.866.721.231	18.869.409.612	10.201.260.434
5. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	441.684.465	6.859.091.963	3.323.710.091	3.977.066.337
6. Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	2.670.774.120	36.152.521.333	32.218.094.915	6.605.200.538
7. Các loại thuế khác	(2.787.482)	26.683.636	23.896.154	-
8. Phí lệ phí các khoản khác				
* Phí lệ phí phải nộp	1.353.688.309	31.852.763.323	32.465.609.425	740.842.207
* Phí lệ phí phải thu	-	6.000.000	7.000.000	(1.000.000)
Tổng cộng	(117.854.713.110)	1.315.608.811.003	1.365.101.279.491	(167.347.181.598)
Chi tiết như sau:				
Thuế còn phải thu Nhà Nước	(184.135.306.258)			(260.536.825.803)
Thuế phải nộp Ngân sách	66.280.593.148			93.189.644.205
	(117.854.713.110)			(167.347.181.598)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 TSCĐ HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác (*)	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	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
Tăng trong kỳ	725.500.000	2.724.687.806	-	1.445.501.657	-	4.895.689.463
Mua trong kỳ	725.500.000	2.724.687.806	-	1.445.501.657	-	4.895.689.463
Giảm trong kỳ	-	2.345.787.537	3.686.560.000	-	-	6.032.347.537
Thanh lý	-	2.190.432.992	2.304.145.455	-	-	4.494.578.447
Giảm khác	-	155.354.545	1.382.414.545	-	-	1.537.769.090
Tại ngày 31/12/2025	51.949.754.278	111.036.865.177	38.163.692.088	15.222.976.215	2.265.951.332.818	2.482.324.620.576
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	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
Tăng trong kỳ	2.508.086.418	10.092.516.771	4.211.568.462	1.200.764.090	55.476.674	18.068.412.415
Khấu hao	2.508.086.418	10.092.516.771	4.211.568.462	1.200.764.090	55.476.674	18.068.412.415
Giảm trong kỳ	-	1.826.090.587	3.686.560.000	-	-	5.512.650.587
Thanh lý	-	1.736.136.042	2.304.145.455	-	-	4.040.281.497
Giảm khác	-	89.954.545	1.382.414.545	-	-	1.472.369.090
Tại ngày 31/12/2025	26.445.341.458	87.520.293.150	27.453.331.659	12.421.328.120	2.265.931.159.522	2.419.771.453.909
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	27.286.999.238	31.404.097.942	14.921.928.891	2.556.910.528	75.649.970	76.245.586.569
Tại ngày 31/12/2025	25.504.412.820	23.516.572.027	10.710.360.429	2.801.648.095	20.173.296	62.553.166.667

(*) Tài sản cố định khác được xác định theo 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, Tập đoàn đang làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết toán dự án.

13 TSCĐ VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng Cộng VND
* Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	48.193.238.000	3.235.213.373	51.428.451.373
Mua trong kỳ	-	1.018.165.000	1.018.165.000
Giảm trong năm	-	55.000.000	55.000.000
Tại ngày 31/12/2025	48.193.238.000	4.198.378.373	52.391.616.373
* Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	6.383.680.000	1.817.350.661	8.201.030.661
Tăng trong kỳ	-	825.072.771	825.072.771
Khấu hao trong kỳ	-	825.072.771	825.072.771
Giảm trong năm	-	55.000.000	55.000.000
Tại ngày 31/12/2025	6.383.680.000	2.587.423.432	8.971.103.432
* Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	41.809.558.000	1.417.862.712	43.227.420.712
Tại ngày 31/12/2025	41.809.558.000	1.610.954.941	43.420.512.941

14 TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	71.126.290.778	25.656.077.276	96.782.368.054
Tại ngày 31/12/2025	71.126.290.778	28.152.227.276	99.278.518.054
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	6.461.419.873	3.838.172.287	10.299.592.160
Khấu hao trong kỳ	6.686.035.697	2.658.727.877	9.344.763.574
Tại ngày 31/12/2025	13.147.455.570	6.496.900.164	19.644.355.734
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	64.664.870.905	21.817.904.989	86.482.775.894
Tại ngày 31/12/2025	57.978.835.208	21.655.327.112	79.634.162.320

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	663.478.155.542	39.214.004.931	78.921.663.210	703.185.813.821
Cộng	663.478.155.542	39.214.004.931	78.921.663.210	703.185.813.821
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất				
+ Khấu hao trong kỳ:	265.681.907.120	33.752.947.154	39.978.298.041	271.907.258.007
Cộng	265.681.907.120	33.752.947.154	39.978.298.041	271.907.258.007
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	397.796.248.422			431.278.555.814
Cộng	397.796.248.422			431.278.555.814

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 262.579.750.056 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 340.884.408.933 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn và bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư 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 lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	684.296.881.012	2.852.800.313.845
Cộng	684.296.881.012	2.852.800.313.845

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang cuối kỳ là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	639.110.961.711	581.276.705.197
DA Cao ốc Sailing Tower	16.682.526.811	14.946.673.077
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình – PPP	-	2.217.623.204.073
DA NM Điện Gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	4.731.968.182	4.731.968.182
DA Mũi Né Summerland	20.891.283.550	20.891.283.550
DA đầu tư khác	2.880.140.758	13.330.479.766
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	639.110.961.711	581.276.705.197
Cộng	684.296.881.012	2.852.800.313.845

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên liên quan	132.736.757.644	132.736.757.644	45.632.252.585	45.632.252.585
Bên thứ ba	1.575.630.142.019	1.575.630.142.019	1.666.107.548.463	1.666.107.548.463
Cộng	1.708.366.899.663	1.708.366.899.663	1.711.739.801.048	1.711.739.801.048
(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:				
Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Bảo Dưỡng	16.956.703.620	16.956.703.620	182.896.243.798	182.896.243.798
Thiết Bị Hàng Không				
Công ty cổ phần Thiết Bị Và Công Nghệ VTG	8.774.179.988	8.774.179.988	166.902.859.429	166.902.859.429
Dài hạn:				
Bên liên quan	38.340.572.460	38.340.572.460	34.290.276.568	34.290.276.568
Bên thứ ba	665.836.538.473	665.836.538.473	498.298.612.475	498.298.612.475
Cộng	704.177.110.933	704.177.110.933	532.588.889.043	532.588.889.043
(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:				
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	54.573.357.389	54.573.357.389	54.573.357.389	54.573.357.389

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN/HN

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên liên quan	24.327.492.805	24.327.492.805	4.082.172.559	4.082.172.559
Bên thứ ba	1.213.023.698.082	1.213.023.698.082	2.221.304.526.461	2.221.304.526.461
Cộng	1.237.351.190.887	1.237.351.190.887	2.225.386.699.020	2.225.386.699.020
(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:				
Ban Quản Lý Dự Án 85	-	-	479.737.591.400	479.737.591.400
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	219.069.255.251
Tổng Công Ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	322.875.228.614	322.875.228.614	86.925.750.599	86.925.750.599
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.850.972.977	140.850.972.977	140.577.581.792	140.577.581.792
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công trình Giao Thông	159.114.746.118	159.114.746.118	107.126.848.168	107.126.848.168
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Global	157.562.183.108	157.562.183.108	-	-
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
Cộng	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thầu phụ thi công	1.152.401.596.699	521.013.147.808
Chi phí lãi vay phải trả	17.019.225.320	15.129.633.631
Chi phí khác	3.959.283.863	550.273.340
Cộng	1.173.380.105.882	536.693.054.779
Dài hạn:		
Trích trước nghĩa vụ tài chính DA Hạnh Phúc	174.782.794.386	174.782.794.386
Cộng	174.782.794.386	174.782.794.386

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	288.600.000.000	2.699.889.985
Bên thứ ba	296.225.161.284	18.943.164.565
Cộng	584.825.161.284	21.643.054.550
Chi tiết khoản phải trả khác được trình bày như sau:		
KPCĐ, BHXH, BHYT	10.022.100.485	5.960.039.523
Nhận ứng trước từ đối tác theo thỏa thuận	16.000.000.000	-
Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng	9.378.055.444	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.962.360.731	2.958.544.462
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	302.508.055.614	12.724.470.565
Cộng	584.825.161.284	21.643.054.550
Dài hạn:		
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba	38.469.600.194	661.682.986.124
Cộng	38.469.600.194	661.682.986.124
Chi tiết khoản phải trả khác được trình bày như sau:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	35.427.782.256	31.328.032.186
Hợp đồng ủy thác đầu tư (*)	-	600.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	3.041.817.938	30.354.953.938
Cộng	38.469.600.194	661.682.986.124

(*) 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 ("Nam Hưng Hưng Thịnh"). Tại thời điểm báo cáo này, tập đoàn đã tất toán toàn bộ tiền ủy thác đã nhận từ Nam Hưng Hưng Thịnh theo yêu cầu.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
* Vay ngắn hạn (i)				
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	1.582.820.599.977	2.827.406.202.322	2.563.695.684.580	1.319.110.082.235
NH TMCP An Bình - CN TP.HCM	-	-	447.500.000.000	447.500.000.000
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội	757.968.145.758	1.185.348.421.535	1.031.330.275.777	603.950.000.000
NH TMCP Công Thương VN	689.282.830.655	1.588.072.164.487	1.187.201.263.779	288.411.929.947
NH TMCP Ngoại Thương VN	216.657.827.284	377.070.026.370	308.003.107.717	147.590.908.631
NH TMCP Nam Á	839.242.928.212	1.105.366.017.763	698.446.759.453	432.323.669.902
NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn	128.984.860.520	225.238.431.520	166.253.571.000	70.000.000.000
NH TMCP Tiên Phong	19.265.123.465	224.057.571.193	307.187.893.812	102.395.446.084
NH TMCP Quân Đội	174.005.793.328	245.426.074.093	171.419.453.087	99.999.172.322
NH TMCP Á Châu	50.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	-
NH TMCP Phương Đông	117.215.196.423	154.755.818.072	147.553.506.225	110.012.884.576
NH TMCP VPBank	26.865.304.621	26.865.304.621	-	-
NH TMCP Quốc Tế	50.095.003.420	50.095.003.420	-	-
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	234.551.869.363	384.955.615.788	150.403.746.425	-
Vay khác	7.390.748.561	636.406.453	500.000.000	7.254.342.108
Nợ Cty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	35.504.454.795	-	-	35.504.454.795
Nợ thuê tài chính	19.214.414.060	23.252.848.664	19.883.799.161	15.845.364.557
Nợ dài hạn đến hạn trả	85.077.762.485	43.274.733.892	-	41.803.028.593
Cộng	5.034.142.862.927	8.561.820.640.193	7.249.379.061.016	3.721.701.283.750
* Vay dài hạn				
NH TMCP Tiên Phong	12.983.606.561	651.622.950.818	1.260.517.412.317	621.878.068.060
NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn	767.863.000	-	160.713.000	928.576.000
NH TMCP Nam Á (ii)	262.500.000.000	-	37.500.000.000	300.000.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	43.012.977.789	2.709.338.080	22.327.741.779	62.631.381.488
NH Phát triển Việt Nam (iii)	1.307.868.049.207	57.044.257.212	62.176.016.220	1.312.999.808.215
Cộng	1.627.132.496.557	711.376.546.110	1.382.681.883.316	2.298.437.833.763



21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 10,6%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, các phương tiện vận tải và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án.
- (ii) 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.
- (iii) Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay 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 Công ty, 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. Tại thời điểm lập báo cáo, Nợ dài hạn đến hạn trả là 1,803,759.43 USD; và Nợ dài hạn là 49,583,654.29 USD.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
22 VỐN CHỦ SỞ HỮU
(a) Số lượng cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025 Cổ phiếu phổ thông	Tại ngày 01/01/2025 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	397.906.100	358.507.825
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	397.906.100	358.507.825
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	(337.800)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	397.906.100	358.170.025

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huân	438.673.670.000	11,02	395.201.510.000	11,02
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	397.943.700.000	10,00	358.507.840.000	10,00
Các cổ đông khác	3.142.443.630.000	78,98	2.831.368.900.000	78,98
Tổng	3.979.061.000.000	100,00	3.585.078.250.000	100,00

(c) Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Mệnh giá cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	358.507.825	3.585.078.250.000
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	358.507.825	3.585.078.250.000
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	39.398.275	393.982.750.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	397.906.100	3.979.061.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/cổ phiếu.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Tại ngày 01/01/2024	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
Tăng trong năm								113.000.000.000	113.000.000.000
Lãi phát sinh trong kỳ							228.831.272.455	650.220.562	229.481.493.017
Chia cổ tức tại cty con								(180.000.000)	(180.000.000)
Trích lập quỹ KTPL							(20.026.180.394)	(1.462.298)	(20.027.642.692)
Thù lao BKS, HĐQT							(1.937.329.500)	(7.670.500)	(1.945.000.000)
Điều chỉnh do thoái vốn								(3.406.196.420)	(3.406.196.420)
Khác					(728.475)		-	-	(728.475)
Tại ngày 31/12/2024	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
Lãi phát sinh trong kỳ							233.629.194.397	1.510.929.201	235.140.123.598
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại cty mẹ (*)	393.982.750.000						(393.982.750.000)		-
Mua lại cổ phiếu quỹ (**)		5.475.213.713	4.796.760.000						10.271.973.713
Trích lập quỹ ĐTPT						44.405.546.011	(44.405.546.011)		-
Trích lập quỹ KTPL							(11.101.386.503)	-	(11.101.386.503)
Trích thù lao HĐQT và UBKT							(3,500,000,000)	-	(3,500,000,000)
Điều chỉnh do thoái vốn				(14.032.635.000)	-	-	15.729.252.677	(270.650.444.803)	(268.953.827.126)
Khác					(92.488.906)		-		(92.488.906)
Số dư tại ngày 31/12/2025	3.979.061.000.000	104.803.065.521	0	(6.491.472.440)	(77.713.517)	64.833.409.630	273.684.110.252	110.324.465.151	4.526.136.864.597

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2025, Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán: 3.500.000.000 đồng
- Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu: 393.982.750.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/NQ-HĐQT ngày 15/08/2025, Hội đồng Quản trị thông qua phương án giao dịch bán cổ phiếu quỹ. Tại ngày báo cáo tài chính Công ty này, Công ty đã hoàn tất việc giao dịch bán cổ phiếu quỹ.

(xem tiếp trang sau)



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

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.159.560.261.769	7.234.830.582.935
Doanh thu bán hàng hóa	2.286.464.760.712	2.633.020.788.497
Doanh thu bán hàng thành phẩm	164.489.127.512	123.737.277.472
Doanh thu cung cấp dịch vụ	160.272.603.870	168.734.649.895
Doanh thu kinh doanh bất động sản	39.917.951.275	-
Cộng	11.810.704.705.138	10.160.323.298.799

25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	8.751.477.567.801	6.946.099.429.926
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	2.258.257.575.909	2.553.090.805.242
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	145.650.014.199	107.974.444.788
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	60.064.573.141	69.503.564.323
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	37.937.907.993	-
Cộng	11.253.387.639.043	9.676.668.244.279

26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	221.389.506.310	168.477.896.340
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.160.048.043	40.019.381
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.520.000.000	-
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	77.639.491.852	216.344.425.294
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.299.367.276	435.091.838
Thu nhập tài chính khác	1.143.550.685	-
Cộng	307.151.964.166	385.297.432.853

27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	380.330.809.792	257.830.146.205
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	43.676.135.694	57.090.772.682
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	554.649.616	4.416.470.160
Dự phòng/ hoàn nhập DP các khoản đầu tư tài chính	6.587.009.431	-
Chi phí tài chính khác	7.926.966.414	5.197.309.300
Cộng	439.075.570.947	324.534.698.347

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN
28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	166.816.074.963	148.329.175.562
Chi phí vật liệu quản lý	6.108.094.498	248.530.691
Chi phí văn phòng (CCDC)	438.760.535	3.032.207.027
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.071.895.759	2.526.356.452
Thuế, phí và lệ phí	697.950.777	843.437.153
Chi phí dự phòng	-	63.981.137.139
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.262.266.039	29.383.977.067
Chi phí bằng tiền khác	54.825.190.310	13.489.327.560
Cộng	270.220.232.881	261.834.148.651

29 PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Cổ tức nhận được trong năm	(2.520.000.000)	-
Tăng/giảm khoản đầu tư từ KQKD	18.530.745.696	12.486.885.079
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	16.010.745.696	12.486.885.079

30 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Thanh lý tài sản cố định	562.386.704	1.952.641.446
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.642.545.813	22.346.000
Lãi do đánh giá lại TSCĐ, TSLĐ, khác	181.056.634.831	-
Thu khác	2.143.386.473	9.787.690.890
Cộng	185.404.953.821	11.762.678.336

31 CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Chi phí thanh lý tài sản cố định	84.031.880	60.538.582
Trả tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	6.231.715.888	4.293.227.028
Chi khác	40.158.455.484	2.248.543.248
Cộng	46.474.203.252	6.602.308.858

32 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu cung cấp hàng hóa, vật tư		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	3.516.820.095	-
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	8.300.540.774	10.222.415.723
Cộng	11.817.360.869	10.222.415.723
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	180.000.000	-
Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	180.000.000	180.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	4.833.522.917	10.324.208.967
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	180.000.000	180.000.000
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	72.000.000	-
Cộng	5.445.522.917	10.684.208.967
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu xây lắp - khấu trừ thầu phụ		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.755.179.381	460.210.756
Cộng	3.755.179.381	460.210.756
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	1.249.576.071.143	460.016.188.271
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	333.365.526.030	298.137.014.370
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	128.500.729.288
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	14.753.733.770	93.644.108.745
Cộng	1.597.695.330.943	980.298.040.674

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.106.087.097	770.234.781
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	-	20.147.863
Cộng	1.106.087.097	790.382.644
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi từ thuê phụ		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	174.901.000	1.649.820.000
Cộng	174.901.000	1.649.820.000
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi cho vay và phí quản lý:		
Công ty Cổ Phần Chương Dương	2.187.328.760	2.947.790.566
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.978.266.751	2.512.369.690
Cộng	4.165.595.511	5.460.160.256
	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
Cộng	2.520.000.000	8.820.000.000

(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	10.506.471.506	1.066.939.781
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	198.000.000
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	198.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	79.171.986	3.721.732.130
Cộng	42.224.803.770	36.823.832.189

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Mẫu số B 09a – DN/HN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Chương Dương	-	2.969.558.064
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	393.004.705.996	511.218.077.865
Công ty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	295.527.521	278.738.521
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.236.170.541	-
Cộng	501.360.700.695	620.290.671.087
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	12.531.305.703	16.841.798.143
Công ty CP Chương Dương	-	6.920.214.188
Cộng	12.531.305.703	23.762.012.331
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	9.163.880.722	11.835.882.671
Công ty CP Chương Dương	-	27.680.857.007
Cộng	9.163.880.722	39.516.739.678
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	114.442.000	10.670.595.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Cộng	3.101.109.000	19.957.262.000
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	5.558.894.984	4.022.610.443
Cộng	5.558.894.984	4.022.610.443
	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả người bán:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	132.736.757.644	44.999.252.585
Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	-	498.000.000
Cộng	132.736.757.644	45.632.252.585

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP**Mẫu số B 09a – DN/HN**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	34.549.838.773	27.436.484.816
Công ty CP Chương Dương	-	3.063.058.065
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Cộng	38.340.572.460	34.290.276.568

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	24.327.492.805	-
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	4.082.172.559
Cộng	24.327.492.805	4.082.172.559

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Phải trả khác ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	-	399.889.985
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	300.000.000
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	2.000.000.000
Công ty TNHH Hoa Hương Dương Sài Gòn	288.600.000.000	-
Cộng	288.600.000.000	2.699.889.985

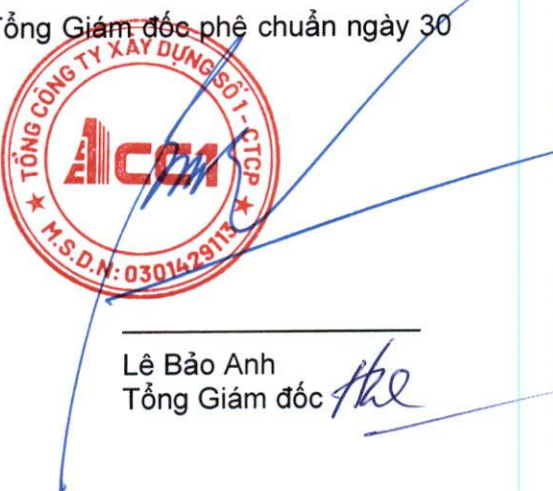
33 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tổng Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4 năm 2025 đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 01 năm 2026.


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

