

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	7 - 10
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	11
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	12 - 13
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	14 - 69

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây Dựng số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 từ trang 7 đến trang 69 kèm theo.

KHÁI QUÁT CÔNG TY

Tổng Công ty Xây Dựng số 1 - CTCP được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 17 tháng 7 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tập đoàn theo giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp là 3.979.061.000.000 đồng, chia thành 397.906.100 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Cổ phiếu của Tập đoàn được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã giao dịch cổ phiếu là CC1.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đã điều hành Tập đoàn trong năm 2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT Thành viên độc lập HĐQT Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 03/02/2025
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 08/05/2025 Bổ nhiệm ngày 21/04/2025
Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên độc lập HĐQT	
Ông Trần Hữu Phong	Thành viên HĐQT không điều hành	Bổ nhiệm ngày 09/01/2026
Ông Nguyễn Văn Huân	Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 03/02/2025 Miễn nhiệm ngày 09/01/2026
Ông Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành HĐQT	Miễn nhiệm ngày 21/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/09/2025
Ông Lê Việt Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16/10/2025
Ông Lê Thái Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/05/2026
Ông Trần Minh Doanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/01/2025
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/02/2025
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/05/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Thành Vinh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16/05/2025
Ông Phan Văn Chính	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/05/2025

Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Ngọc Thủy	Kế toán trưởng
-----------------------	----------------

Đại diện pháp luật

Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tập đoàn và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 và Thông tư số 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Số: 96 /2026/UHYHCM-BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) và các Công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) được lập ngày 9 tháng 6 năm 2026, từ trang 7 đến trang 69 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số HCM16824 ngày 29/03/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Phan Thanh Điền
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
Số: 1496-2023-112-1

Thay mặt đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Nguyễn Thị Tuyết Hoa
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
Số: 3558-2026-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.516.077.358.953	10.382.330.246.088
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	2.283.341.721.111	2.624.815.427.021
Tiền	111		1.281.289.356.993	1.685.975.337.147
Các khoản tương đương tiền	112		1.002.052.364.118	938.840.089.874
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		250.653.352.713	91.122.453.973
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	250.653.352.713	91.122.453.973
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.007.186.254.179	5.799.520.697.819
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	2.603.375.122.705	1.926.390.184.783
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	5.142.793.303.187	3.519.675.378.150
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	20.525.233.128	24.762.012.331
Phải thu ngắn hạn khác	136	11	517.113.933.755	551.084.542.015
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(276.621.338.596)	(222.391.419.460)
Hàng tồn kho	140	13	2.515.208.234.559	1.494.570.076.154
Hàng tồn kho	141		2.515.650.739.564	1.495.012.581.159
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(442.505.005)	(442.505.005)
Tài sản ngắn hạn khác	150		459.687.796.391	372.301.591.121
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	68.687.716.495	49.646.055.836
Thuế GTGT được khấu trừ	152		133.526.563.093	138.520.229.027
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23	257.473.516.803	184.135.306.258

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.610.148.298.191	6.345.680.276.060
Các khoản phải thu dài hạn	210		695.560.452.397	2.041.326.561.283
Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	30.595.663.524	140.816.739.678
Phải thu dài hạn khác	216	11	664.964.788.873	1.900.509.821.605
Tài sản cố định	220		185.607.841.928	205.955.783.175
Tài sản cố định hữu hình	221	15	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)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	16	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)
Tài sản cố định vô hình	227	17	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)
Bất động sản đầu tư	230	18	397.796.248.422	431.278.555.814
- Nguyên giá	231		663.478.155.542	703.185.813.821
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(265.681.907.120)	(271.907.258.007)
Tài sản dở dang dài hạn	240		669.350.207.935	2.852.800.313.845
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	669.350.207.935	2.852.800.313.845
Đầu tư tài chính dài hạn	250	20	1.645.382.140.233	754.483.888.148
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.000.906.010.393	700.990.390.326
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		652.993.497.822	47.493.497.822
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.517.367.982)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	6.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		16.451.407.276	59.835.173.795
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	15.995.766.264	44.463.467.880
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		455.641.012	15.371.705.915
TỔNG TÀI SẢN	270		17.126.225.657.144	16.728.010.522.148

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		12.637.544.720.685	12.163.638.052.327
Nợ ngắn hạn	310		9.970.503.411.539	8.370.399.294.243
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	1.684.893.173.908	1.711.739.801.048
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	1.307.554.100.607	2.225.386.699.020
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	94.089.226.967	66.280.593.148
Phải trả người lao động	314		45.203.098.715	47.446.538.083
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	25	1.176.032.391.753	536.693.054.779
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.191.367.499	7.360.087.852
Phải trả ngắn hạn khác	319	26	584.825.161.284	21.643.054.550
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	5.038.486.999.943	3.721.701.283.750
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		9.884.810.411	13.391.555.106
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.343.080.452	18.756.626.907
Nợ dài hạn	330		2.667.041.309.146	3.793.238.758.084
Phải trả người bán dài hạn	331	21	704.177.110.933	532.588.889.043
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	22	99.466.881.000	99.466.881.000
Chi phí phải trả dài hạn	333	25	174.782.794.386	174.782.794.386
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		20.854.865.976	23.545.816.428
Phải trả dài hạn khác	337	26	38.469.600.194	661.682.986.124
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.626.626.854.317	2.298.437.833.763
Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.663.202.340	2.733.557.340

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	27	4.488.680.936.459	4.564.372.469.821
Vốn chủ sở hữu	410		4.488.680.936.459	4.564.372.469.821
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		104.803.065.521	99.327.851.808
Cổ phiếu quỹ	415		-	(4.796.760.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(6.491.472.440)	7.541.162.560
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(77.713.517)	14.775.389
Quỹ đầu tư phát triển	418		64.833.409.630	20.427.863.619
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		294.123.085.215	477.315.345.692
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		96.558.723.757	248.484.073.237
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		197.564.361.458	228.831.272.455
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		52.429.562.050	379.463.980.753
TỔNG NGUỒN VỐN	440		17.126.225.657.144	16.728.010.522.148

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Hồng Ngọc

Trần Thị Ngọc Thủy



Lê Bảo Anh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	11.816.220.952.258	10.161.129.014.429
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	-	805.715.630
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.816.220.952.258	10.160.323.298.799
Giá vốn hàng bán	11	30	11.284.298.354.274	9.676.668.244.279
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		531.922.597.984	483.655.054.520
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	366.037.506.509	385.297.432.853
Chi phí tài chính	22	32	449.037.453.889	324.534.698.347
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>390.931.593.052</i>	<i>257.830.146.205</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		8.374.048.852	12.486.885.079
Chi phí bán hàng	25		4.198.282.755	8.810.046.006
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	324.641.621.331	261.834.148.651
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		128.456.795.370	286.260.479.448
Thu nhập khác	31	34	188.010.211.092	11.762.678.336
Chi phí khác	32	35	46.714.203.252	6.602.308.858
Lợi nhuận khác	40		141.296.007.840	5.160.369.478
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		269.752.803.210	291.420.848.926
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	79.330.763.143	62.652.425.933
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	38	908.167.087	(713.070.024)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		189.513.872.980	229.481.493.017
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		197.564.361.458	228.831.272.455
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(8.050.488.478)	650.220.562
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	469	523
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	40	374	523

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Người lập



Đinh Thị Hồng Ngọc

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Thủy



Tổng Giám đốc

Lê Bảo Anh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		269.752.803.210	291.420.848.926
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		51.710.187.870	53.536.634.975
Các khoản dự phòng	03		55.152.395.026	66.205.817.620
(Lãi)/Lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		44.912.889.139	57.090.772.682
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05		(541.809.388.371)	(399.261.848.159)
Chi phí lãi vay	06		390.931.593.052	257.830.146.205
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		270.650.479.926	326.822.372.249
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(4.090.291.125.822)	(1.613.027.950.184)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(1.007.964.933.908)	(534.120.944.627)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		803.022.278.766	(290.936.910.783)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(19.186.505.565)	(19.324.133.777)
Tiền lãi vay đã trả	14		(383.022.279.624)	(253.953.136.216)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(58.834.657.818)	(71.443.627.406)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.003.530.873)	(2.552.878.689)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4.494.630.274.918)	(2.458.537.209.433)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.059.452.323)	(244.781.401.677)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.740.981.092.437	2.855.947.238
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(188.602.963.496)	(116.601.453.973)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		175.123.934.412	71.978.081.274
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(140.040.937.475)	(216.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.108.727.210.814	973.966.619.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		351.008.709.222	178.300.741.154
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.041.137.593.591	649.718.533.016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		610.271.973.713	113.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		8.404.456.326.738	7.300.746.607.642
Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.881.930.721.320)	(5.687.248.238.510)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(19.883.799.161)	(14.128.099.392)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(43.099.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.112.913.779.970	1.712.327.169.940
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(340.578.901.357)	(96.491.506.477)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	2.624.815.427.021	2.721.289.783.761
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(894.804.553)	17.149.737
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6	2.283.341.721.111	2.624.815.427.021

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Hồng Ngọc

Trần Thị Ngọc Thủy



Lê Bảo Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Tổng Công ty Xây Dựng số 1 - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”) được thành lập tại Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 17 tháng 7 năm 2025.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.979.061.000.000 đồng, chia thành 397.906.100 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. 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.

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 1.191 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01/01/2025 là 1.135 nhân viên).

1.2 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn bao gồm:

- 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, buru điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng;
- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và văn phòng;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; và
- Kinh doanh bất động sản.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 111A Pasteur, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 9 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8 chi nhánh) như sau:

TT	Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Chế độ hạch toán
1	Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại Miền Trung	Số 116 Hồ Tùng Mậu, P. Hòa Khánh, Đà Nẵng.	Hạch toán phụ thuộc
2	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.	Hạch toán phụ thuộc
3	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.	Hạch toán phụ thuộc
4	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.	Hạch toán phụ thuộc
5	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	Hạch toán phụ thuộc
6	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	Hạch toán phụ thuộc
7	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	Hạch toán phụ thuộc
8	Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Nai	Số 1179, Quốc lộ 51, Ấp Xóm Góc, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Hạch toán phụ thuộc
9	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	Hạch toán phụ thuộc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	31/12/2025		31/12/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	95,03	95,03
2	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
3	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
4	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
5	Công ty CP Đầu Tư CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	65,00	65,00
6	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00
7	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
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

STT	Tên Công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	Tại 31/12/2025		Tại 31/12/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ 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 TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	-	-
3	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Thành phố Cần Thơ	48,00	48,00	48,00	48,00
4	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 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 công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	40,80	40,80	40,80	40,80
5	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
6	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
7	Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1)	Kinh doanh vật liệu, năng lượng và nông sản	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	23,50	23,50
8	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
9	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (TIẾP)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm Dương lịch hàng năm.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Xây Dựng số 1 - CTCP được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết do Tổng Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Theo đó, Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty Xây Dựng số 1 - CTCP (Công ty mẹ) và các công ty con: Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Quang, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai, Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn Vina - PSMC, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được lập cho cùng năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Tổng Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất.

4. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”), Thông tư 53/2016/TT-BTC (“Thông tư 53”) của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2024 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, áp dụng từ năm tài chính 2015.

4.2 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Tổng Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này:

5.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Tổng Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

5.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.3. HỢP NHẤT KINH DOANH

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

5.4. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, 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.

5.5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao là các khoản đầu tư có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định tại ngày báo cáo và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

5.6. CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo tỷ giá thực tế của Ngân hàng Thương mại tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.6 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ (TIẾP)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

5.7 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này. Việc tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.8 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải thu đã phát hành hóa đơn tại thời điểm báo cáo, theo hợp đồng xây dựng đã ký quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

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

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

5.9 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất...) của hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty dựa trên bằng chứng về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.9 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

Thành phẩm

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tổng Công ty, không phải để cho thuê hoặc giữ chờ tăng giá, được ghi nhận là Thành phẩm theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của Thành phẩm bao gồm các chi phí trực tiếp tạo thành Bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay;
- Chi phí tư vấn, thiết kế;
- Chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng;
- Thuê chuyên nhượng đất;
- Chi phí quản lý xây dựng chung; và
- Các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của Thành phẩm trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính, sau khi trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của Bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp thực tế đích danh.

5.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian sử dụng (năm)</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
- Máy móc, thiết bị	3 - 7
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 12
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5
- Tài sản cố định hữu hình khác	5

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm Phần mềm. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

5.12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản thuê tài chính như sau:

Loại tài sản

Thời gian sử dụng (năm)

- Phương tiện vận tải

5 - 12

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ (TIẾP)

Khấu hao

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian sử dụng (năm)</u>
- Quyền sử dụng đất	50
- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

5.14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 05 năm.

5.15 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.15 NỢ PHẢI TRẢ

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải trả đã nhận được hóa đơn tại thời điểm báo cáo của nhà thầu, khi hợp đồng xây dựng đã ký quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

5.16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

5.17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tập đoàn theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

5.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Tổng Công ty sau được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

5.19 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu hoạt động xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận 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 hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tập đoàn đã thu được hoặc 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.18 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.18 GHI NHẬN DOANH THU (TIẾP)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

5.19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

5.20 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

5.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TND) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

5.21 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

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

5.22 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tổng Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, Bên liên quan của Tập đoàn là các Công ty liên kết do Tập đoàn đầu tư và chi phối, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty và các Cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

5.23 BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu 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). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	4.423.027.248	5.682.405.116
- Tiền gửi ngân hàng	1.272.866.329.745	1.635.897.516.871
- Tiền đang chuyển	4.000.000.000	44.395.415.160
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.002.052.364.118	938.840.089.874
Cộng	2.283.341.721.111	2.624.815.427.021

(*) Là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 01/01/2025: lãi suất từ 1,5%/năm đến 3,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn (*)				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	54.800.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	158.835.417.469	158.835.417.469	10.032.453.973	10.032.453.973
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	11.500.000.000	11.500.000.000	16.290.000.000	16.290.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	10.517.935.244	10.517.935.244	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	250.653.352.713	250.653.352.713	91.122.453.973	91.122.453.973

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Liên danh MC - HDEC - CC1	658.467.207.044	366.383.320.476
- 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	-
- 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
- Các đối tượng khác	1.494.994.848.840	1.329.792.142.945
Cộng	2.603.375.122.705	1.926.390.184.783

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Keytech	466.809.550.031	566.411.001.306
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	393.004.705.996	511.072.077.865
- Công ty TNHH MTV Promise Land	-	97.400.000.000
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Cầu lớn - Hàm	-	179.976.883.770
- Các đối tượng khác	4.282.979.047.160	2.164.815.415.209
Cộng	5.142.793.303.187	3.519.675.378.150

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	20.525.233.128	24.762.012.331
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	12.531.305.703	16.841.798.143
- Công ty Cổ Phần Chương Dương	7.143.927.425	6.920.214.188
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 14	850.000.000	1.000.000.000
b) Dài hạn	30.595.663.524	140.816.739.678
- Công ty Cổ Phần Chương Dương	21.431.782.802	27.680.857.007
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	9.163.880.722	11.835.882.671
- Công ty TNHH Thiết Kế Xây dựng Kỹ Nguyễn	-	101.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	517.113.933.755	551.084.542.015
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	5.077.644.000	13.812.696.334
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	232.165.734.734	157.411.306.573
- Tạm ứng	136.017.025.851	102.438.235.921
- Ký cược, ký quỹ	276.585.545	270.203.484
- Phải thu về chuyển nhượng cổ phần	-	145.850.000.000
- Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (*)	-	51.719.640.000
- Phải thu khác	143.576.943.625	79.582.459.703
b) Dài hạn	664.964.788.873	1.900.509.821.605
- Phải thu lãi cho vay	-	3.022.375.342
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	6.560.939.300	9.631.755.924
- Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (*)	51.719.640.000	-
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trị An Lake View (**)	592.000.000.000	1.050.000.000.000
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Vogue Resort Cam Ranh	-	430.000.000.000
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Cảng thủy nội địa Mô Nhát và NM Bê tông	-	168.700.000.000

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

(*) Là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Chí để thực hiện Dự án Khu đô thị Hải Ninh 1. Các bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai thực hiện dự án với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án đang trong quá trình triển khai kế hoạch.

(**) Là khoản phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 30 tháng 7 năm 2021 ký với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng để thực hiện Dự án Trị An Lake View tại Tỉnh Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. Tổng Công ty tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án. Tại ngày 02 tháng 3 năm 2026, Tổng Công ty đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh, theo đó, trong năm 2025 Tổng Công ty đã thu hồi 458 tỷ đồng và đã ghi nhận lãi liên quan vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

12. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng (*)	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	361.043.286.121	222.137.376.961	(138.905.899.832)	391.479.564.605	221.051.706.696	(170.427.857.909)
- Hoạt động xây lắp	310.902.019.882	198.542.107.437	(112.359.912.445)	341.338.298.366	196.829.912.842	(144.508.385.524)
- Hoạt động kinh doanh vật tư	48.046.568.102	23.595.269.524	(24.451.289.250)	48.046.568.102	24.221.793.854	(23.824.774.248)
- Hoạt động khác	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	332.881.334.465	189.281.306.464	(91.991.441.907)	196.716.514.265	154.618.297.143	(42.098.217.122)
- Hoạt động xây lắp	275.742.466.778	187.011.228.402	(88.731.238.376)	191.186.232.672	152.348.219.081	(38.838.013.591)
- Hoạt động khác	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)
Phải thu ngắn hạn khác	51.608.586.094	5.884.589.237	(45.723.996.857)	27.654.788.805	17.789.444.376	(9.865.344.429)
Cộng	745.533.206.680	417.303.272.662	(276.621.338.596)	615.850.867.675	393.459.448.215	(222.391.419.460)

(*) Theo Hợp đồng mua bán nợ số 0303 ngày 03 tháng 03 năm 2025 và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 0103-26/PLHĐ giữa Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP và Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina (đã đổi tên thành Công ty Hợp danh Navina), Tổng Công ty đã đồng ý chuyển nhượng các khoản công nợ quá hạn theo giá thỏa thuận trên hợp đồng. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá gốc các khoản công nợ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đang hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng công nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

13. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- 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 (*)	2.397.438.327.237	-	1.314.421.072.519	-
- Thành phẩm	11.252.580.431	-	40.750.504.317	-
- Hàng hóa Bất động sản	80.543.646.479	-	113.130.950.498	-
- Hàng hóa	9.587.416.687	(330.635.005)	10.288.900.897	(330.635.005)
- Hàng gửi bán	7.302.718.923	-	7.911.848.822	-
Cộng	2.515.650.739.564	(442.505.005)	1.495.012.581.159	(442.505.005)

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

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- Công trình Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	162.354.378.274	56.543.253.759
- Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
- Công trình Bệnh Viện Đa Khoa 1.500 Giường	127.685.969.000	127.535.947.979
- Công trình XD toàn tuyến đoạn Cần Thơ - Hậu Giang cao tốc Bắc Nam phía Đông GPĐ 2021-2025	144.486.569.322	109.906.594.386
- Công trình Gói thầu XL03: đoạn Hậu Giang - Cà Mau, Cao tốc Bắc - Nam	144.748.088.644	59.770.210.371
- Công trình Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GPĐ1	182.999.271.666	53.795.475.358
- Công trình xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	126.510.113.385	108.929.354.244
- Các công trình khác	1.363.168.170.083	652.454.469.559
Cộng	2.397.438.327.237	1.314.421.072.519

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	68.687.716.495	49.646.055.836
- Công cụ dụng cụ và vật tư chờ phân bổ	3.834.761.548	5.280.573.867
- Chi phí liên quan khai thác đất, cát	56.888.500.316	27.330.704.132
- Chi phí bảo lãnh ngân hàng	990.907.736	6.493.353.094
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.973.546.895	10.541.424.743
b) Dài hạn	15.995.766.264	44.463.467.880
- Công cụ dụng cụ và vật tư chờ phân bổ	8.502.681.556	6.179.458.752
- Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng	-	30.090.755.235
- Chi phí trả trước dài hạn khác	7.493.084.708	8.193.253.893
Cộng	84.683.482.759	94.109.523.716

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác (*)	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 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 năm	725.500.000	2.659.287.806	-	1.445.501.657	-	4.830.289.463
- Thanh lý, nhượng bán	-	(2.190.432.992)	(2.304.145.455)	-	-	(4.494.578.447)
- Giảm khác	-	(89.954.545)	(1.382.414.545)	-	-	(1.472.369.090)
Tại 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 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)
- Khấu hao trong năm	(2.508.086.418)	(10.122.516.771)	(4.181.568.462)	(1.200.764.090)	(55.476.674)	(18.068.412.415)
- Thanh lý, nhượng bán	-	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 31/12/2025	(26.445.341.458)	(87.550.293.150)	(27.423.331.659)	(12.421.328.120)	(2.265.931.159.522)	(2.419.771.453.909)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 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 31/12/2025	25.504.412.820	23.486.572.027	10.740.360.429	2.801.648.095	20.173.296	62.553.166.667

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.312.255.795.180 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 53.293.792.359 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 37.176.197.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 45.257.346.303 đồng).

(*) Tài sản cố định khác chủ yếu là giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tính đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyết toán dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	71.126.290.778	25.656.077.276	96.782.368.054
- Thuê tài chính trong năm	-	2.496.150.000	2.496.150.000
Tại 31/12/2025	71.126.290.778	28.152.227.276	99.278.518.054
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2025	(6.461.419.873)	(3.838.172.287)	(10.299.592.160)
- Khấu hao trong năm	(6.686.035.697)	(2.658.727.877)	(9.344.763.574)
Tại 31/12/2025	(13.147.455.570)	(6.496.900.164)	(19.644.355.734)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	64.664.870.905	21.817.904.989	86.482.775.894
Tại 31/12/2025	57.978.835.208	21.655.327.112	79.634.162.320

Tại ngày 31/12/2025, TSCĐ thuê tài chính từ các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một thành viên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi TRUST. Khi hết thời hạn thuê, bên cho thuê cam kết sẽ bán lại tài sản cho Tổng Công ty theo giá trị mua lại danh nghĩa được quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

17. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	48.193.238.000	3.235.213.373	51.428.451.373
- Tăng trong năm	-	1.018.165.000	1.018.165.000
- Giảm khác	-	(55.000.000)	(55.000.000)
Tại 31/12/2025	48.193.238.000	4.198.378.373	52.391.616.373
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Tại 01/01/2025	(6.383.680.000)	(1.817.350.661)	(8.201.030.661)
- Khấu hao trong năm	-	(825.072.771)	(825.072.771)
- Giảm khác	-	55.000.000	55.000.000
Tại 31/12/2025	(6.383.680.000)	(2.587.423.432)	(8.971.103.432)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	41.809.558.000	1.417.862.712	43.227.420.712
Tại 31/12/2025	41.809.558.000	1.610.954.941	43.420.512.941

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 7.623.463.773 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 7.623.463.773 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 40.000.000.000 đồng (tại 01/01/2025 là 40.000.000.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	703.185.813.821	39.214.004.931	(78.921.663.210)	663.478.155.542
- Nhà và quyền sử dụng đất	703.185.813.821	39.214.004.931	(78.921.663.210)	663.478.155.542
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	(271.907.258.007)	(33.752.947.154)	39.978.298.041	(265.681.907.120)
- Nhà và quyền sử dụng đất	(271.907.258.007)	(33.752.947.154)	39.978.298.041	(265.681.907.120)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	431.278.555.814	5.461.057.777	(38.943.365.169)	397.796.248.422
- Nhà và quyền sử dụng đất	431.278.555.814	5.461.057.777	(38.943.365.169)	397.796.248.422

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 312.297.776.617 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 340.884.408.933 đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trong sổ sách kế toán tại ngày này.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	669.350.207.935	2.852.800.313.845
- Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc (1)	639.110.961.711	581.276.705.197
- Dự án Cao ốc Sailing Tower	1.735.853.734	14.946.673.077
- Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận (2)	4.731.968.182	4.731.968.182
- Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển qua địa bàn TP Hải Phòng và 09KM trên địa bàn tỉnh Thái Bình	-	2.217.623.204.073
- Căn hộ dự án Mũi Né Summer Land (3)	20.891.283.550	20.891.283.550
- Các dự án khác	2.880.140.758	13.330.479.766
Cộng	669.350.207.935	2.852.800.313.845

(1) Là giá trị đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư Hạnh Phúc đã được cấp phép bởi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Số dư chủ yếu liên quan đến chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất.

(2) Giá trị đầu tư dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm theo Quyết định số 1035/QĐ-UBND ngày 18/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (hiện đã sáp nhập thành UBND tỉnh Lâm Đồng) chấp thuận Tổng Công ty trở thành nhà đầu tư dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm, thời gian hoạt động của dự án 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định chủ trương đầu tư. Ngày 29/4/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định số 1896/QĐ-UBND về việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các Dự án đầu tư ngoài ngân sách trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

(3) Là giá trị các căn hộ của dự án Mũi Né Summer Land theo Biên bản cản trừ công nợ và hợp đồng mua bán nhà ở với Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025		
			Giá trị đầu tư gốc VND	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá trị đầu tư gốc VND	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	
Đầu tư vào Công ty liên kết							
Công ty Cổ phần Chương Dương (a)			-	-	38.921.625.000	61.711.166.303	
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	20,40%	20,40%	2.040.000.000	-	2.040.000.000	-	
Công ty Cổ phần XD & KT VLXD Miền Trung	22,38%	22,38%	3.735.000.000	-	3.735.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng (b)	40,80%	40,80%	73.640.000.000	79.058.968.441	32.840.000.000	35.122.145.966	
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (c)	49,00%	49,00%	612.500.000.000	613.182.660.685	-	-	
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công ty Cổ phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1) (d)			-	-	47.000.000.000	47.355.112.143	
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H (e)			-	-	294.000.000.000	293.141.660.911	
Công ty TNHH Khu Công Nghiệp Đại Ngãi	48,00%	48,00%	216.000.000.000	216.012.603.557	216.000.000.000	215.973.555.120	
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ CC1 (f)	28,00%	28,00%	84.000.000.000	92.651.777.710	42.000.000.000	47.686.749.883	
Cộng			991.915.000.000	1.000.906.010.393	676.536.625.000	700.990.390.326	

(a) Trong năm, Tổng Công ty 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (b) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng 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 Cổ phần 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%.
- (c) 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 Tổng Công ty quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Hoa Hương Dương Sài Gòn, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 49% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty con này sang công ty liên kết. Tại ngày báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (d) Theo Quyết định số 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 Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam, và tăng vốn điều lệ nhưng Tổng Công ty không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 7,83% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 1000/QĐ-TCT ngày 19/11/2025, Tổng Công ty không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty 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. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác.
- (e) Theo Quyết định số 1118/QĐ-TCT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15,67% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (f) Trong năm, Tổng Công ty 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 Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 4.200.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 28,0%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1 (a)	220.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng (b)	135.000.000.000	(6.587.009.431)	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ Phần Đầu Tư CC1 (c)	130.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	94.000.000.000	(183.543.208)	(*)	-	-	(*)
Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1)	47.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
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)	6.500.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Ngàn (d)	-	-	(*)	27.000.000.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	8.866.622.822	-	(*)	8.866.622.822	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	10.426.875.000	(546.815.343)	(*)	10.426.875.000	-	(*)
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	(1.200.000.000)	(*)	1.200.000.000	-	(*)
Cộng	652.993.497.822	(8.517.367.982)		47.493.497.822	-	

(*) Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(a) 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 này, Tổng Công ty 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, Tổng Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty 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. Tổng Công ty đã phân loại lại 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 Tổng Công ty này là 10,26%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(b) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 94/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 09 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty 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. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng

(c) Quyết định số 1039/QĐ-TCT ngày 26 tháng 11 năm 2025, Tổng Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu Tư CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 16,25% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 1050.2/QĐ-TCT ngày 01 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu Tư CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 6,13% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác.

(d) 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 Nghìn. Tại ngày báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.684.893.173.908	1.684.893.173.908	1.711.739.801.048	1.711.739.801.048
- Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Bảo Dưỡng Thiết Bị Hàng Không	16.956.703.620	16.956.703.620	182.896.243.798	182.896.243.798
- 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
- Các nhà cung cấp khác	1.659.162.290.300	1.659.162.290.300	1.361.940.697.821	1.361.940.697.821
b) Dài hạn	704.177.110.933	704.177.110.933	532.588.889.043	532.588.889.043
- Phải trả người bán dài hạn khác	704.177.110.933	704.177.110.933	532.588.889.043	532.588.889.043

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.307.554.100.608	1.307.554.100.608	2.225.386.699.020	2.225.386.699.020
- PS Construction Co., Ltd,	-	-	17.975.286.244	17.975.286.244
- 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
- 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 Cổ phần TMXD Đầu Tư Global	157.562.183.108	157.562.183.108	-	-
- Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.850.972.977	140.850.972.977	140.577.581.792	140.577.581.792
- Các đối tượng khác	527.150.969.791	527.150.969.791	1.173.974.385.566	1.173.974.385.566
b) Dài hạn	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
- 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

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	Tại 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	1.089.109.530	1.123.854.212.206	1.122.771.864.594	2.000.017.142
- Thuế xuất nhập khẩu	-	178.003.009	178.003.009	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.453.087.219	78.972.347.103	58.834.657.818	70.505.713.216
- Thuế thu nhập cá nhân	9.272.249.505	20.189.257.351	19.019.873.922	10.260.387.527
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	441.684.465	6.859.091.963	3.323.710.091	3.977.066.337
- Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	2.670.774.120	36.870.733.333	32.218.094.915	7.323.412.538
- Các loại thuế khác	634.709.779	29.635.630.699	30.269.340.478	1.000.000
- Phí, lệ phí khác	718.978.530	2.246.816.260	2.944.164.583	21.630.207
	66.280.593.148	1.298.806.091.924	1.269.559.709.410	94.089.226.967
	Tại 01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	Tại 31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	176.180.885.530	3.060.522.182	76.409.693.806	249.530.057.154
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.883.332.556	-	-	7.883.332.556
- Thuế thu nhập cá nhân	68.300.690	11.283.415	2.109.818	59.127.093
- Các loại thuế khác	2.787.482	3.000.000	3.000.000	-
- Phí, lệ phí khác	-	6.000.000	7.000.000	1.000.000
	184.135.306.258	3.080.805.597	76.421.803.624	257.473.516.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	5.038.486.999.943	5.038.486.999.943	8.575.314.546.168	7.258.528.829.975	3.721.701.283.750	3.721.701.283.750
Vay ngắn hạn	5.018.174.350.503	5.018.174.350.503	8.550.963.462.124	7.238.645.030.814	3.705.855.919.193	3.705.855.919.193
Vay ngắn hạn ngân hàng (1)	4.886.955.483.026	4.886.955.483.026	8.450.193.187.840	7.184.531.798.511	3.621.294.093.697	3.621.294.093.697
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	-	3.245.901.636	29.578.447.720	26.332.546.084	26.332.546.084
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7 TP. Hồ Chí Minh	16.413.199.468	16.413.199.468	67.802.110.773	82.398.143.742	31.009.232.437	31.009.232.437
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	1.582.820.599.977	1.582.820.599.977	2.809.275.285.070	2.545.564.767.328	1.319.110.082.235	1.319.110.082.235
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh TP. HCM	50.095.003.420	50.095.003.420	50.095.003.420	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. HCM	757.968.145.758	757.968.145.758	1.185.348.421.535	1.031.330.275.777	603.950.000.000	603.950.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	672.869.631.187	672.869.631.187	1.520.270.053.714	1.104.803.120.037	257.402.697.510	257.402.697.510
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2	174.005.793.328	174.005.793.328	245.426.074.093	171.419.453.087	99.999.172.322	99.999.172.322
- Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn	198.258.999.342	198.258.999.342	328.192.273.589	255.350.130.626	125.416.856.379	125.416.856.379
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	839.242.928.212	839.242.928.212	1.105.366.017.763	698.446.759.453	432.323.669.902	432.323.669.902
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm Đầu tư Miền Bắc	-	-	175.214.000.000	251.276.900.000	76.062.900.000	76.062.900.000
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Nam Sài Gòn	128.984.860.520	128.984.860.520	225.238.431.520	166.253.571.000	70.000.000.000	70.000.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	447.500.000.000	447.500.000.000	447.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP.HCM	19.265.123.465	19.265.123.465	19.265.123.465	-	-	-
- Ngân hàng TMCP VPBank - Hội Sở Chính	26.865.304.621	26.865.304.621	26.865.304.621	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh quận 4	234.551.869.363	234.551.869.363	384.955.615.788	150.403.746.425	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.398.827.942	18.398.827.942	48.877.752.781	52.652.977.091	22.174.052.252	22.174.052.252
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	117.215.196.423	117.215.196.423	154.755.818.072	147.553.506.225	110.012.884.576	110.012.884.576
Vay dài hạn đến hạn trả	88.323.664.121	88.323.664.121	100.133.867.831	53.613.232.303	41.803.028.593	41.803.028.593
- Ngân hàng Phát Triển Việt Nam	47.577.762.485	47.577.762.485	59.387.966.195	53.613.232.303	41.803.028.593	41.803.028.593
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (5)	3.245.901.636	3.245.901.636	3.245.901.636	-	-	-
Vay ngắn hạn khác	42.895.203.356	42.895.203.356	336.406.453	-	42.558.796.903	42.558.796.903
- Công ty TNHH MTV Hinokiya Twgroup (2)	35.504.454.795	35.504.454.795	-	-	35.504.454.795	35.504.454.795
- Các đối tượng khác	7.390.748.561	7.390.748.561	336.406.453	-	7.054.342.108	7.054.342.108
Vay cá nhân	-	-	300.000.000	500.000.000	200.000.000	200.000.000
Nợ thuê tài chính (3)	20.312.649.440	20.312.649.440	24.351.084.044	19.883.799.161	15.845.364.557	15.845.364.557
- Nợ dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	20.312.649.440	20.312.649.440	24.351.084.044	19.883.799.161	15.845.364.557	15.845.364.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.626.626.854.317	1.626.626.854.317	714.116.805.506	1.385.927.784.952	2.298.437.833.763	2.298.437.833.763
Vay dài hạn	1.580.873.617.132	1.580.873.617.132	708.667.208.030	1.363.600.043.173	2.235.806.452.275	2.235.806.452.275
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	9.737.704.925	9.737.704.925	651.622.950.818	1.263.763.313.953	621.878.068.060	621.878.068.060
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Nam Sài Gòn (5)	767.863.000	767.863.000	-	160.713.000	928.576.000	928.576.000
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi (6)	262.500.000.000	262.500.000.000	-	37.500.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (7)	1.307.868.049.207	1.307.868.049.207	57.044.257.212	62.176.016.220	1.312.999.808.215	1.312.999.808.215
Nợ thuê tài chính	45.753.237.185	45.753.237.185	5.449.597.476	22.327.741.779	62.631.381.488	62.631.381.488
- Nợ dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	45.753.237.185	45.753.237.185	5.449.597.476	22.327.741.779	62.631.381.488	62.631.381.488
Cộng	6.665.113.854.260	6.665.113.854.260	9.289.431.351.674	8.644.456.614.927	6.020.139.117.513	6.020.139.117.513

(1) Là 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 phương tiện vận tải, và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tập đoàn, cổ phần của Tổng Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba, và cổ phần của Tổng Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

(2) Là khoản vay có kỳ hạn vay 11 tháng và lãi suất 7% với Công ty TNHH Một thành viên Hinokiya Twgroup. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay dùng để hoàn tất các thủ tục pháp lý thực hiện đầu tư, đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc. Tuy nhiên khoản vay đã được thanh lý theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 1512/2021/BBTL/HTW-CC1 ngày 19/01/2022. Theo đó quy định lãi suất chậm thanh toán là 15%/năm tính trên số ngày chậm thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(3) Chủ yếu bao gồm các hợp đồng thuê tài chính sau:

+ Là khoản nợ thuê tài chính theo các hợp đồng thuê tài chính giữa Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 (Công ty con) và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIVD – SUMI TRUST - Chi nhánh Tp.HCM. Công ty có quyền lựa chọn mua lại các máy móc thiết bị và phương tiện vận chuyển khi hết thời hạn thuê 60 tháng.

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

(4) Là khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp, tổng hạn mức là 50 tỷ đồng, lãi suất 8%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở từ Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phan Thiết.

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

(6) 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 kể từ tháng thứ 12 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở thường niên 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 Dự án Hạnh Phúc, mua vật tư và có tài sản đảm bảo là quyền và lợi ích phát sinh từ vốn vay thuộc sở hữu được thế chấp bằng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (7) 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 Tổng 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 0,2%/năm. Kể từ ngày 01 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-VND 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 1 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 ngày 31/12/2025, số dư nợ dài hạn là 49.583.654,29 USD, số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 1.803.759,43 USD.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.176.032.391.753	536.693.054.779
- Chi phí lãi vay	23.813.996.264	15.129.633.631
- Chi phí công trình	1.148.259.111.626	521.013.147.808
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	3.959.283.863	550.273.340
b) Dài hạn	174.782.794.386	174.782.794.386
- Nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung của Dự án Hạnh Phúc	174.782.794.386	174.782.794.386
Cộng	1.350.815.186.139	711.475.849.165

26. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	584.825.161.284	21.643.054.550
- Kinh phí công đoàn và BHXH, BHYT, BHTN	10.022.100.485	5.960.039.523
- Cổ tức phải trả	4.716.559.549	2.958.544.462
- Phải trả đối tác trong liên doanh xây dựng	9.378.055.444	-
- Phải trả liên quan hàng nhập khẩu	243.954.589.010	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	316.753.856.796	12.724.470.565
b) Dài hạn	38.469.600.194	661.682.986.124
- Hợp đồng ủy thác đầu tư	-	600.000.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	35.427.782.256	31.328.032.186
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.041.817.938	30.354.953.938
Cộng	623.294.761.478	683.326.040.674

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Số 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**27.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư 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 sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 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
- Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	-	-	-	228.831.272.455	650.220.562	229.481.493.017
- Phân phối lợi nhuận									
+ Trích thù lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán	-	-	-	-	-	-	(1.937.329.500)	(7.670.500)	(1.945.000.000)
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(20.026.180.394)	(1.462.298)	(20.027.642.692)
- Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-	113.000.000.000	113.000.000.000
- Chia cổ tức tại cty con	-	-	-	-	-	-	-	(180.000.000)	(180.000.000)
- Điều chỉnh do thoái vốn	-	-	-	-	-	-	-	(3.406.196.420)	(3.406.196.420)
- Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	(728.475)	-	-	-	(728.475)
Tại 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
Tại 01/01/2025	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/ lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	197.564.361.458	(8.050.488.478)	189.513.872.980
- Phân phối lợi nhuận									
+ Trích thù lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán	-	-	-	-	-	-	(3.759.926.335)	(14.518.111)	(3.774.444.446)
+ Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu (*)	393.982.750.000	-	-	-	-	-	(393.982.750.000)	-	-
+ Trích quỹ đầu tư và phát triển (*)	-	-	-	-	-	44.405.546.011	(44.405.546.011)	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(11.142.678.088)	(2.306.330)	(11.144.984.418)
+ Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm (**)	-	5.475.213.713	4.796.760.000	-	-	-	-	-	10.271.973.713
- Thoái vốn các Công ty	-	-	-	(14.032.635.000)	-	-	72.441.330.850	(318.967.105.784)	(260.558.409.934)
- Khác	-	-	-	-	(92.488.906)	-	92.947.649	-	458.743
Tại 31/12/2025	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	(6.491.472.440)	(77.713.517)	64.833.409.630	294.123.085.215	52.429.562.050	4.488.680.936.459

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

27.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) 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 Tổng Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024, cụ thể như sau:

- Trích thù lao của HĐQT và Ủy ban kiểm toán: 3.500.000.000 đồng;
- Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu: 393.982.750.000 đồng;
- Trích quỹ đầu tư và phát triển: 44.405.546.011 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 11.101.386.503 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. Ngày 22/09/2025, Tổng Công ty thông báo phương án bán 337.800 cổ phiếu quỹ với mục đích tăng nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh thông qua giao dịch khớp lệnh trên hệ thống giao dịch UPCoM.

27.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
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%
Cộng	3.979.061.000.000	100,00%	3.585.078.250.000	100,00%

27.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.585.078.250.000	3.585.078.250.000
+ Vốn góp tăng trong năm do chia cổ tức bằng cổ phiếu	393.982.750.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia bằng tiền	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

27.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	397.906.100	358.507.825
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	397.906.100	358.507.825
+ Cổ phiếu phổ thông	397.906.100	358.507.825
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	337.800
+ Cổ phiếu phổ thông	-	337.800
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	397.906.100	358.170.025
+ Cổ phiếu phổ thông	397.906.100	358.170.025
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 01/01/2025	Tại 01/01/2025
	Nguyên tệ	Nguyên tệ
Ngoại tệ các loại		
Đô-la Mỹ (USD)	4.044.744,16	72.656,12

29. DOANH THU VÀ DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Doanh thu		
- Doanh thu xây lắp	9.158.435.516.832	7.234.830.582.935
- Doanh thu bán hàng hóa	2.450.831.161.753	2.757.563.781.599
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	167.036.322.398	168.734.649.895
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	39.917.951.275	-
Cộng	11.816.220.952.258	10.161.129.014.429
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	805.715.630
Trong đó:		
+ Chiết khấu thương mại	-	805.715.630
c) Doanh thu thuần	11.816.220.952.258	10.160.323.298.799

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 42.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn xây lắp	8.771.222.243.383	6.946.099.429.926
- Giá vốn hàng hoá	2.408.309.911.229	2.661.065.250.030
- Giá vốn dịch vụ	66.828.291.669	69.503.564.323
- Giá vốn kinh doanh Bất động sản	37.937.907.993	-
Cộng	11.284.298.354.274	9.676.668.244.279

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	281.106.911.271	168.477.896.340
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	76.807.629.234	216.344.425.294
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.520.000.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.299.367.276	435.091.838
- Lãi chậm thanh toán/chiết khấu thanh toán	2.160.048.043	40.019.381
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.143.550.685	-
Cộng	366.037.506.509	385.297.432.853

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	390.931.593.052	257.830.146.205
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	44.912.889.139	57.090.772.682
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	554.649.616	4.416.470.160
- Dự phòng tổn thất đầu tư	8.517.367.982	-
- Lãi chậm thanh toán	-	484.943.383
- Chi phí tài chính khác	4.120.954.100	4.712.365.917
Cộng	449.037.453.889	324.534.698.347

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	168.101.544.277	148.329.175.562
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	6.546.855.033	3.280.737.718
- Thuế, phí và lệ phí	697.950.777	857.354.911
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.364.100.039	29.383.977.067
- Chi phí dự phòng	53.029.919.136	63.981.137.139
- Chi phí bằng tiền khác	54.829.356.310	13.475.409.802
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.071.895.759	2.526.356.452
Cộng	324.641.621.331	261.834.148.651

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi do góp vốn bằng tài sản	181.056.634.831	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.840.591.768	1.952.641.446
- Thanh lý, nhượng bán CCDC	-	6.719.420.373
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.109.025.932	-
- Thu nhập khác	2.003.958.561	3.090.616.517
Cộng	188.010.211.092	11.762.678.336

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Phạt vi phạm hành chính, bồi thường	6.257.894.265	4.293.227.028
- Chi phí thanh lý TSCĐ	84.031.880	-
- Các khoản chi phí khác	40.372.277.107	2.309.081.830
Cộng	46.714.203.252	6.602.308.858

36. THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

Trong năm 2025, Tổng Công ty phát sinh giao dịch chia cổ tức bằng cổ phiếu là giao dịch trọng yếu không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất với số tiền 393.982.750.000 đồng.

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	79.330.763.143	62.652.425.933
Cộng	79.330.763.143	62.652.425.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	908.167.087	(713.070.024)
Cộng	908.167.087	(713.070.024)

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	197.564.361.458	228.831.272.455
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(11.142.678.088)	(20.026.180.394)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) (*)	397.906.100	398.888.313
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	469	523

(*) Trong năm 2025, Tập đoàn có chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với giá trị 393.982.750.000 đồng, tương ứng với số lượng 39.398.275 cổ phiếu và đã hồi tố theo quy định toàn bộ số lượng cổ phiếu này vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành của năm 2024 khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

40. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	197.564.361.458	228.831.272.455
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	(11.142.678.088)	(20.026.180.394)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP) (*)	397.906.100	398.888.313
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm (**)	100.000.000	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	374	523

(*) Trong năm 2025, Tập đoàn chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với giá trị 393.982.750.000 đồng, số lượng 39.398.275 cổ phiếu và đã hồi tố theo quy định toàn bộ số lượng cổ phiếu này vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành của năm 2024 khi tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

40. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP)

(**) Theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT, 18/NQ-HĐQT và 19/NQ-HĐQT ngày 21/01/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 11/NQ-ĐHĐCĐ.BT ngày 09/01/2026, cụ thể: Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 100.000.000 cổ phiếu và số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán riêng lẻ (tính theo giá chào bán) là 1.110.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền dự kiến thu được sẽ được phân bổ sử dụng cho mục đích đầu tư vào các dự án hạ tầng theo Phương pháp đầu tư đối tác công tư (PPP) do liên danh thực hiện (CC1 là thành viên liên danh).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

41. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Chỉ tiêu	Xây lắp VND	Hàng hóa VND	Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng VND
Năm 2025					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.158.435.516.832	2.450.831.161.753	167.036.322.398	39.917.951.275	11.816.220.952.258
Giá vốn hàng bán	(8.771.222.243.383)	(2.408.309.911.229)	(66.828.291.669)	(37.937.907.993)	(11.284.298.354.274)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	387.213.273.449	42.521.250.524	100.208.030.729	1.980.043.282	531.922.597.984
Chỉ tiêu	Xây lắp VND	Hàng hóa VND	Dịch vụ VND	Tổng VND	
Năm 2024					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.234.830.582.935	2.756.758.065.969	168.734.649.895		10.160.323.298.799
Giá vốn hàng bán	(6.946.099.429.926)	(2.661.065.250.030)	(69.503.564.323)		(9.676.668.244.279)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	288.731.153.009	95.692.815.939	99.231.085.572		483.655.054.520



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

42. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

Tên bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần CCI - Holdings	Cổ đông lớn của Tập đoàn
Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	Bên liên quan trước đây
Công ty Cổ phần Đầu Tư CCI	Bên liên quan trước đây
Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến	Bên liên quan trước đây
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	Bên liên quan trước đây
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	Bên liên quan trước đây
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây Dựng số 1 Việt Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chương Dương	Công ty liên kết (đã thoái vốn toàn bộ)
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt

Trong năm, các giao dịch và số dư của Tập đoàn với các bên liên quan cụ thể như sau:

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	21.931.315.477	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	11.293.614.374	10.222.415.723
Doanh thu hoạt động xây lắp		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.755.179.381	460.210.756
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	180.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	180.000.000	180.000.000
Công ty Cổ phần 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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

42. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với bên liên quan (Tiếp)

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	1.327.774.062.099	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	333.365.526.030	299.339.014.370
Công ty Cổ phần 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
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay		
Công ty Cổ phần Chương Dương	1.135.123.278	2.947.790.566
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.134.039.199	2.574.500.103
Chi phí lãi ứng trước tiền khối lượng thi công		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	174.901.000	1.649.820.000
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.106.087.097	770.234.781
Góp vốn		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	40.800.000.000	12.240.000.000
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	420.850.000.000	-
Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	-	216.000.000.000
Công ty Cổ phần Chương Dương	57.493.557.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	42.000.000.000	-
Cổ tức được chia		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.520.000.000	-
Thu hồi gốc cho vay		
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng	700.000.000	300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

42. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 03/02/2025)	2.071.751.884	466.666.669
Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	4.382.387.648	2.988.999.996
Nguyễn Văn Ngọc	Phó chủ tịch HĐQT không điều hành (bổ nhiệm ngày 08/05/2025) Thành viên Ủy ban Kiểm toán (bổ nhiệm ngày 16/05/2025) Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 21/04/2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/05/2025)	2.630.492.553	2.379.733.336
Nguyễn Thành Vinh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	260.000.000	256.000.000
Nguyễn Văn Huân	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 03/02/2025) Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 09/01/2026)	-	-
Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành (miễn nhiệm ngày 21/04/2025) Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 16/05/2025)	400.000.000	960.000.000
Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám Đốc	2.421.763.043	499.100.000
Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám Đốc	3.195.055.466	2.166.733.336
Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 18/09/2025)	627.884.190	468.905.556
Lê Việt Hoài	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 16/10/2025)	588.706.522	-
Trần Minh Doanh	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2025)	-	1.276.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)	198.950.000	1.070.500.000
Nguyễn Thiện Tâm	Phó chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	100.000.000
Lê Hữu Việt Đức	Phó chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	93.000.000
Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	1.709.631.315
Phạm Cảnh Đông	Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	1.514.367.679
Lã Thái Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	1.000.814.252
Hà Văn Hân	Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	434.922.116
Tổng cộng		16.776.991.306	17.385.374.255

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

42. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với bên liên quan

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	10.506.471.506	1.066.939.781
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	198.000.000
Công ty Cổ phần 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
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
Người mua trả trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	4.082.172.559
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	24.327.492.805	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	3.226.170.541	-
Công ty Cổ phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	2.969.558.064
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	393.004.705.996	511.218.077.865
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	295.527.521	278.738.521
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	132.736.757.644	44.999.252.585
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	3.063.058.065
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	34.549.838.773	27.436.484.816
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	12.531.305.703	16.841.798.143
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	6.920.214.188
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	9.163.880.722	11.835.882.671
Công ty Cổ phần Chương Dương	-	27.680.857.007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

42. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư với bên liên quan (Tiếp)

	<u>Tại 31/12/2025</u>	<u>Tại 01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	114.442.000	10.670.595.000
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Phải thu dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	5.558.894.984	4.022.610.443
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Hoa Hường Dương Sài Gòn	288.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	-	399.889.985
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	300.000.000

43. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

(i) Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư

Theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 21/01/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 11/NQ-ĐHĐCĐ.BT ngày 09/01/2026. Chi tiết xem tại Thuyết minh số 40 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ngày 24/03/2026, Tổng Công ty đã nhận được công văn số 2287/UBCK-QLCB ngày 24/03/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Tổng Công ty. Tại ngày báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đang trong quá trình hoàn tất quá trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ này.

(ii) Thành lập chi nhánh Bắc Ninh

Theo Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 23/04/2026, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty thống nhất thông qua chủ trương thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đang trong quá trình hoàn tất việc thành lập chi nhánh nêu trên.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

44. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

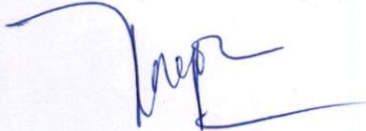
Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Tập đoàn không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

45. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tập đoàn đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 6 năm 2026

Người lập



Đinh Thị Hồng Ngọc

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc Thủy

Tổng Giám đốc



Lê Bảo Anh

