

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

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

ĐT: 08.38 222 059 – Fax : 08.38 290 500

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

QUÝ 3 NĂM 2026

**TỔNG
CÔNG
TY XÂY
DỰNG
SỐ
1-CTCP**

Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ
1-CTCP
DN: C=VN, S=THÀNH
PHỐ HỒ CHÍ MINH,
CN=TỔNG CÔNG TY
XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0301429113
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-10-30 14:16:
25
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.649.866.394.524	13.299.163.604.864
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	5.560.971.034.608	2.041.863.855.457
1. Tiền	111		1.619.547.786.282	1.281.289.356.993
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.941.423.248.326	760.574.498.464
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		434.914.628.245	273.912.553.565
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	434.914.628.245	273.912.553.565
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.992.155.906.265	7.765.159.322.100
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.328.816.654.840	2.386.461.368.616
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	7.819.470.664.220	5.142.793.303.187
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	1.118.048.983.142	512.525.988.893
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(274.180.395.937)	(276.621.338.596)
IV. Hàng tồn kho	140	8	2.982.624.236.570	2.515.208.234.559
1. Hàng tồn kho	141		2.983.066.741.575	2.515.650.739.564
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(442.505.005)	(442.505.005)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		679.200.588.836	703.019.639.183
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	83.582.675.530	68.687.716.495
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		141.078.625.069	133.526.563.093
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	10	340.939.288.237	257.473.516.803
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		113.600.000.000	243.331.842.792
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.653.583.890.028	3.866.402.903.543
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		408.713.708.873	921.219.394.225
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	318.989.648.161	256.254.605.352
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	89.724.060.712	664.964.788.873
II. Tài sản cố định	220		214.050.443.252	185.607.841.928
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	54.950.157.458	62.553.166.667
Nguyên giá	222		2.486.442.025.871	2.482.324.620.576
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.431.491.868.413)	(2.419.771.453.909)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	115.955.866.166	79.634.162.320
Nguyên giá	225		146.445.122.517	99.278.518.054
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(30.489.256.351)	(19.644.355.734)
3. Tài sản cố định vô hình	227	12	43.144.419.628	43.420.512.941
Nguyên giá	228		52.986.484.373	52.391.616.373
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.842.064.745)	(8.971.103.432)
III. Bất động sản đầu tư	240	14	380.251.379.727	397.796.248.422
1. Nguyên giá	241		663.478.155.542	663.478.155.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(283.226.775.815)	(265.681.907.120)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		748.824.859.940	669.350.207.935
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	748.824.859.940	669.350.207.935
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.849.971.649.691	1.675.977.803.757
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	4(b)	1.983.718.736.189	1.000.906.010.393
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	4(c)	840.667.306.814	652.993.497.822
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(8.517.367.982)	(8.517.367.982)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265	4(a)	34.102.974.670	30.595.663.524
VI. Tài sản dài hạn khác	270		51.771.848.545	16.451.407.276
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	51.657.938.292	15.995.766.264
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		113.910.253	455.641.012
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		25.303.450.284.552	17.165.566.508.407

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		19.833.623.102.105	12.676.885.571.948
I. Nợ ngắn hạn	310		17.051.575.316.911	10.009.844.262.802
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	16	1.995.932.731.855	1.684.893.173.908
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	8.191.411.518.981	1.346.894.951.870
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.720.375.818	5.458.503.091
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10	25.594.530.386	94.089.226.967
5. Phải trả người lao động	315		50.421.124.231	45.203.098.715
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	1.462.754.011.085	1.176.032.391.753
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		2.933.315.696	5.191.367.499
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	434.845.297.948	579.366.658.193
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	4.824.854.219.880	5.038.486.999.943
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		17.808.819.980	9.884.810.411
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		40.299.371.051	24.343.080.452
II. Nợ dài hạn	330		2.782.047.785.194	2.667.041.309.146
1. Phải trả người bán dài hạn	331	16	847.257.344.225	704.177.110.933
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	99.466.881.000	99.466.881.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	334	18	174.782.794.386	174.782.794.386
4. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		19.509.390.750	20.854.865.976
5. Phải trả dài hạn khác	338	19	39.042.324.344	38.469.600.194
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	1.599.402.614.075	1.626.626.854.317
7. Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.586.436.414	2.663.202.340
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.469.827.182.447	4.488.680.936.459
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21	4.746.561.000.000	3.979.061.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.746.561.000.000	3.979.061.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	189.228.065.521	104.803.065.521
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	22	237.324.900.000	-
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(6.491.472.440)	(6.491.472.440)
5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	22	(72.047.759)	(77.713.517)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	79.833.409.630	64.833.409.630
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	22	169.892.949.390	294.123.085.215
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		20.842.800.914	96.558.723.757
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		149.050.148.476	197.564.361.458
7 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	22	53.550.378.105	52.429.562.050
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		25.303.450.284.552	17.165.566.508.407

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đình Hiếu

Kế toán trưởng

Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.762.646.634.513	2.519.474.491.039	11.226.669.245.003	7.451.073.981.966
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	4.762.646.634.513	2.519.474.491.039	11.226.669.245.003	7.451.073.981.966
4. Giá vốn hàng bán	11	24	4.729.372.152.217	2.434.098.724.183	11.166.923.362.890	7.093.583.286.801
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		33.274.482.296	85.375.766.856	59.745.882.113	357.490.695.165
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư						
7. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	193.857.024.036	98.966.111.236	617.842.652.405	206.817.774.503
8. Chi phí tài chính	22	26	131.370.048.331	91.091.012.628	377.121.876.453	289.524.987.367
Trong đó, chi phí lãi vay	23		129.478.122.722	87.035.712.794	375.165.486.531	243.418.830.145
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	4.172.437.735
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	75.389.606.603	101.954.920.697	212.157.236.988	199.562.618.537
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24	28	42.554.748.358	9.871.659.581	57.530.701.721	12.168.031.994
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62.926.599.756	1.167.604.348	145.840.122.798	83.216.458.023
13. Thu nhập khác	31	29	3.045.296.267	181.672.624.790	31.386.761.883	186.808.798.409
14. Chi phí khác	32	30	412.833.985	52.979.826	960.878.917	40.217.628.914
15. Lợi nhuận khác	40		2.632.462.282	181.619.644.964	30.425.882.966	146.591.169.495
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		65.559.062.038	182.787.249.312	176.266.005.764	229.807.627.518
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(5.223.241.462)	37.550.382.858	25.735.694.774	47.140.584.194
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		113.910.253	452.526.074	341.730.759	452.526.074
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		70.668.393.247	144.784.340.380	150.188.580.231	182.214.517.250
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		70.989.334.511	154.253.497.114	149.050.148.476	190.073.176.014
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(320.941.264)	(9.469.156.734)	1.138.431.755	(7.858.658.764)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		177	388	321	460
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		177	388	321	460

Đinh Thị Hồng Ngọc

Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Đình Hiếu

Kế toán trưởng

Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	176.266.005.764	229.807.627.518
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	42.111.712.071	54.635.475.303
Các khoản dự phòng	03	685.189.693	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(19.009.859.764)	37.977.404.208
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(581.057.997.791)	(198.691.619.490)
Chi phí lãi vay	06	375.165.486.531	243.418.830.145
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(5.839.463.496)	367.147.717.684
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.329.174.173.486)	(1.843.407.707.666)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(467.416.002.011)	(722.013.821.727)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.419.060.550.644	(307.035.458.523)
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12	(50.557.131.063)	21.985.276.976
Tiền lãi vay đã trả	14	(375.167.360.065)	(245.581.594.872)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(77.144.245.150)	(58.181.361.743)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3.508.546.980	3.874.569.823
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(15.471.709.401)	(16.570.686.614)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.101.799.012.952	(2.799.783.066.662)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(78.736.048.904)	(38.941.510.827)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.169.261.092.437
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(355.430.358.061)	(163.411.467.052)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	190.286.065.538	72.325.348.502
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.340.206.805.992)	(557.843.557.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	194.750.997.000	321.770.438.112
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	217.923.587.449	319.233.997.978
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.171.412.562.970)	2.122.394.342.150

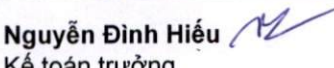
(Xem tiếp trang sau)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

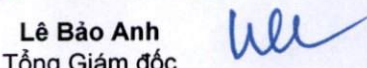
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	851.925.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.252.363.496.147	6.041.700.686.890
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.500.087.678.843)	(6.128.082.499.324)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(14.093.779.265)	(14.904.149.710)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(82.560.421)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	590.024.477.618	(101.285.962.144)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	3.520.410.927.600	(778.674.686.656)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.041.863.855.457	2.624.815.427.021
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.303.748.449)	325.135.476
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	5.560.971.034.608	1.846.465.875.841


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2026


Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng




Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất thứ 19 ngày 13 tháng 10 năm 2026 do Phòng Đăng Ký Kinh Doanh Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch cổ phiếu là CC1. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm vốn góp của các cổ đông được trình bày ở Thuyết minh 21.

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

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

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

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 12 chi nhánh (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 9 chi nhánh) như sau:

- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Miền Trung: Số 116 Hồ Tùng Mậu, P. Hòa Khánh, Đà Nẵng;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1: số 45, ngõ 61, ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Cầu Giấy, Tp Hà Nội;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP tại Campuchia: Lô 185 Phòng 1508, Tầng 15, St.329 Ph.3 Sk, Boeng Kak 2 Kh, Tuol Kouk, Phnom Penh, Campuchia;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đồng Tháp: Số 79 Lê Thị Riêng, Phường Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Phú Yên: Số 99 Lê Thành Phương, Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi Nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Sóc Trăng: Thửa đất số 93, tờ bản đồ số 76, đường Tỉnh 8, ấp Hội Trung, Xã Lịch Hội Thượng, TP Cần Thơ;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đắk Lắk: Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 14, Thôn 16, xã Ea Knuéc, Tỉnh Đắk Lắk;
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 – CTCP Tại Tỉnh Đồng Nai: Số 1179, Quốc lộ 51, Ấp Xóm Gốc, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai;
- Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Đắk Nông: Đường Hùng Vương, Tổ dân phố 5, Phường Đông Gia Nghĩa, Tỉnh Lâm Đồng.
- Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP tại Tỉnh Bắc Ninh: Thôn Chàng, Xã Lục Nam, Tỉnh Bắc Ninh;
- Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Thành phố Hà Nội: Thôn Lương Truyền, xã Bát Bạt, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Tỉnh Lâm Đồng: 95/10/14 Phạm Hồng Thái, Xã Di Linh, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam;

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 1.468 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.191 nhân viên).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**Mẫu số B 09 – DN/HN****1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 4 công ty con và 6 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4 công ty con và 6 công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	30/09/2026		01/01/2026	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	94,71	94,71	94,71	94,71
2	Công ty TNHH Bê tông Đức sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Tây Ninh	70,00	70,00	70,00	70,00
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết bị CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,63	63,63	63,63	63,63

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	30/09/2026		01/01/2026	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao, xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các ctr dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	41,18	41,18	40,80	40,80
2	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
3	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
4	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Cần Thơ	-	-	48,00	48,00
5	Công ty CP Thương Mại Dịch vụ CC1	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	28,00	28,00
6	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	34,62	34,62	49,00	49,00
7	Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	Xây dựng	Tỉnh Đồng Nai	38,11	38,11	-	-

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*****Công ty con***

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

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

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

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

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.8 Các khoản phải thu

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kế toán kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

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

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

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

2.10 Đầu tư tài chính**(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

2.12 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

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

2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)**

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

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

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

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

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.15 Thuê tài sản

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.14 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)**

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

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

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

2.16 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.17 Chi phí chờ phân bổ**

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

2.18 Nợ phải trả

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

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

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

2.19 Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Chi phí phải trả**

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

2.21 Các khoản dự phòng

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

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

2.22 Doanh thu chờ phân bổ

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

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

2.23 Vốn chủ sở hữu

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

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

2.23 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Cổ phiếu mua lại của chính mình phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm giá trị cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành bởi công ty cổ phần và được mua lại bởi chính công ty đó (cổ phiếu mua lại của chính mình). Việc doanh nghiệp mua lại cổ phiếu của chính mình để hủy bỏ hoặc bán ra hoặc sử dụng cổ phiếu quỹ để tái phát hành hoặc dùng làm cổ phiếu thường được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

2.24 Phân chia lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2.25 Ghi nhận doanh thu**(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

(d) Thu nhập lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.26 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.27 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ kế toán, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.28 Chi phí tài chính

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

2.29 Chi phí bán hàng

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

2.30 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

2.32 Các bên liên quan

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

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

2.33 Báo cáo bộ phận

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

2.34 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.901.835.805	4.423.027.248
Tiền gửi không kỳ hạn	1.617.645.950.477	1.272.866.329.745
+ Tiền gửi (VND)	1.584.333.888.805	1.167.382.545.302
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Tp.HCM	371.637.924.116	394.485.724.283
Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội - CN Tp.HCM	304.711.924.278	293.946.460.915
Ngân hàng TMCP Công Thương	175.184.110.653	250.124.749.085
Ngân hàng TMCP Nam Á	272.613.758.294	102.004.506
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	1.536.627.534	
Các ngân hàng khác	458.649.543.930	228.723.606.513
+ Tiền gửi (USD)	33.312.061.672	105.483.784.443
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	31.406.983.900	103.584.635.494
Các ngân hàng khác	1.905.077.772	1.899.148.949
Tiền đang chuyển	-	4.000.000.000
Các khoản tương đương tiền	3.941.423.248.326	760.574.498.464
+ Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	3.941.423.248.326	758.720.521.326
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương	-	
Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội - CN Tp.HCM	1.141.419.288.261	507.792.796.270
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Tp.HCM	1.251.600.622.011	208.277.725.056
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	641.025.479.452	-
Ngân hàng TMCP Nam Á	440.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội	430.000.000.000	-
Các ngân hàng khác	37.377.858.602	42.650.000.000
+ Lãi dự thu các khoản tiền gửi kỳ hạn không quá 3 tháng	-	1.853.977.138
Cộng	5.560.971.034.608	2.041.863.855.457

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn ngắn hạn	413.055.927.374	413.055.927.374	253.137.504.557	253.137.504.557
NH TMCP Đầu Tư & Phát Triển Tp.HCM	108.105.927.374	108.105.927.374	151.835.417.469	151.835.417.469
NH TMCP Công Thương - CN Thủ Thiêm	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
NH TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn - TP.HCM	40.000.000.000	40.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
NH Sài Gòn - Hà Nội - CN Tp.HCM	36.300.000.000	36.300.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000
NH TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 2	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Các ngân hàng khác	22.650.000.000	22.650.000.000	29.017.935.244	29.017.935.244
Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	-	-	2.484.151.844	2.484.151.844
- Cho vay các bên liên quan	13.841.692.906	13.841.692.906	12.531.305.703	12.531.305.703
- Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	8.017.007.965	8.017.007.965	8.243.743.305	8.243.743.305
Công ty Cổ Phần Chương Dương	7.033.695.842	7.033.695.842	7.143.927.425	7.143.927.425
Khác	983.312.123	983.312.123	1.099.815.880	1.099.815.880
Cộng	434.914.628.245	434.914.628.245	273.912.553.565	273.912.553.565
Dài hạn				
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dài hạn	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-
- Cho vay các bên liên quan	7.518.734.416	7.518.734.416	9.163.880.722	9.163.880.722
- Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	17.584.240.254	17.584.240.254	21.431.782.802	21.431.782.802
Công ty Cổ Phần Chương Dương	17.584.240.254	17.584.240.254	21.431.782.802	21.431.782.802
Khác	-	-	-	-
Cộng	34.102.974.670	34.102.974.670	30.595.663.524	30.595.663.524

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 8,0%/năm.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Cty CP Xây Dựng Số Một Việt Tổng	204.000	2.040.000.000	-	204.000	2.040.000.000	-
Cty CP XD & KT VLXD Miền Trung	373.500	3.735.000.000	-	373.500	3.735.000.000	-
Cty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng (i)	7.412.000	74.120.000.000	80.149.989.796	7.364.000	73.640.000.000	79.058.968.441
Cty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (ii)	-	962.500.000.000	964.440.430.601	-	612.500.000.000	613.182.660.685
Cty TNHH KCN Đại Ngãi (iii)	-	-	-	-	216.000.000.000	216.012.603.557
Cty CP Thương Mại Dịch vụ CC1 (iv)	8.400.000	220.500.000.000	278.507.918.105	8.400.000	84.000.000.000	92.651.777.710
Cty TNHH CC1 Cát Lái (v)	-	659.602.000.000	660.620.397.687	-	-	-
Cộng	16.389.500	1.922.497.000.000	1.983.718.736.189	16.341.500	991.915.000.000	1.000.906.010.393

(i) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng từ Công ty CP Bê tông Biên Hòa bằng hình thức bù trừ công nợ, số lượng cp tăng thêm là 68.000 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu lên là 41,18%.

(ii) Trong kỳ, theo Quyết định số 02/QĐ-TCT ngày 27/02/2026 Công ty đã tham gia góp thêm vốn trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn, số lượng vốn góp thêm là 350 tỷ đồng, và đồng ý cho thành viên góp vốn hiện hữu hoặc nhà đầu tư khác góp phần vốn còn lại, do đó giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 34,62%.

(iii) Theo Quyết định số 19/QĐ-TCT ngày 26/06/2026 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH KCN Đại Ngãi. Tại ngày báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(iv) Theo Quyết định số 11.2/QĐ-TCT ngày 22/05/2026, 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 2026 số 2005/NQ-ĐHĐCĐ-TRADING ngày 20/05/2026 của Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 13.650.000 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu lên là 49,00%.

(v) Theo Nghị quyết số 93/NQ-HĐQT ngày 07/08/2026, Công ty chấp thuận chủ trương góp vốn vào Công Ty TNHH CC1 Cát Lái để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)
(c) Đầu tư vào công ty khác

Đầu tư vào đơn vị khác:	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1	220.000.000.000	220.000.000.000	0	220.000.000.000	220.000.000.000	0
Cty TNHH ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	135.000.000.000	128.412.990.569	(6.587.009.431)	135.000.000.000	128.412.990.569	(6.587.009.431)
Cty CP Đầu tư CC1	130.000.000.000	130.000.000.000	0	130.000.000.000	130.000.000.000	0
Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	47.000.000.000	47.000.000.000	0	47.000.000.000	47.000.000.000	0
Cty CP Xây Lắp CC1 (i)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)
Cty Nhân Phúc Đức	8.542.500.000	7.995.684.657	(546.815.343)	10.426.875.000	9.880.059.657	(546.815.343)
Cty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	5.593.457.822	5.593.457.822	0	8.866.622.822	8.866.622.822	0
Cty CP ĐT và PT Bất Động Sản Tân Tiến	6.500.000.000	6.500.000.000	0	6.500.000.000	6.500.000.000	0
Cty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)
Cty TNHH CC1 Long Hưng (ii)	192.831.348.992	192.831.348.992	0	-	-	0
Cộng	840.667.306.814	832.149.938.832	(8.517.367.982)	652.993.497.822	644.476.129.840	(8.517.367.982)

(i) Theo Thông báo số 0111/2025/TB ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H, Công ty này đổi tên thành Công ty CP Xây Lắp CC1.

(ii) Theo Nghị quyết số 93/NQ-HĐQT ngày 07/08/2026 Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn vào Công Ty TNHH CC1 Long Hưng.

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

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	30.543.827.104	42.356.803.770
Bên thứ ba (*)	2.298.272.827.736	2.344.104.564.846
Cộng	2.328.816.654.840	2.386.461.368.616

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

Liên Danh MC - HDEC - CC1	636.890.307.554	658.467.207.044
Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công Ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	-	158.816.171.316
Ban Quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	379.045.145.945	291.096.895.505

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba	318.989.648.161	256.254.605.352
Cộng	318.989.648.161	256.254.605.352

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

Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Tracodi	88.176.921.563	88.176.921.563
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	29.129.184.451	29.129.184.451
Công ty Cổ Phần Đường Cao Tốc Vũng Thủ Đô	30.691.968.921	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên liên quan	1.795.526.847.662	502.350.700.695
Bên thứ ba (*)	6.023.943.816.558	4.640.442.602.492
Cộng	7.819.470.664.220	5.142.793.303.187

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

Công ty Cổ Phần Keytech	427.471.422.838	466.809.550.031
Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến	341.000.000.000	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

7 PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	400.112.909.541	3.175.507.679
Bên thứ ba	717.936.073.601	509.350.481.214
Cộng	1.118.048.983.142	512.525.988.893

Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:

Cổ tức và lợi nhuận được chia	10.117.644.000	5.077.644.000
Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	213.699.860.000	232.165.734.734
Tạm ứng nhân viên	180.022.801.062	136.017.025.851
Phải thu từ chuyển nhượng vốn	351.000.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	408.459.393	276.585.545
Hợp tác kinh doanh DA Trị An Lake View (*)	147.000.000.000	-
Phải thu khác	215.800.218.687	138.988.998.763
Cộng	1.118.048.983.142	512.525.988.893

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khác dài hạn:		
Bên liên quan	6.090.956.535	5.558.894.984
Bên thứ ba	83.633.104.177	659.405.893.889
Cộng	89.724.060.712	664.964.788.873

Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:

Hợp tác kinh doanh DA Trị An Lake View	-	592.000.000.000
Phải thu từ HĐ HTKD DA KĐT Hải Ninh 1 (**)	51.719.640.000	51.719.640.000
Ký cược, ký quỹ	20.135.756.300	6.563.939.300
Phải thu khác	17.868.664.412	14.681.209.573
Cộng	89.724.060.712	664.964.788.873

(*) Thể hiện 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. 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, Công ty đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh, và đang tiến hành thu hồi khoản đầu tư này.

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

8 HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.321.276.852		8.487.564.629	
Công cụ, dụng cụ	1.109.971.505	(111.870.000)	1.038.485.178	(111.870.000)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.856.712.508.376		2.397.438.327.237	
Thành phẩm	12.627.140.120		11.506.812.431	
Hàng hóa	7.184.352.137	(330.635.005)	9.333.184.687	(330.635.005)
Hàng gửi đi bán	10.567.846.106		7.302.718.923	
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479		80.543.646.479	
Cộng	2.983.066.741.575	(442.505.005)	2.515.650.739.564	(442.505.005)

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
CT gói thầu số 11 - xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	23.961.512.942	145.073.786.502
CT Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	-	145.485.766.863
CT Bệnh Viện Đa Khoa Bình Dương 1500 giường	-	127.685.969.000
CT XD toàn tuyến đoạn Cần Thơ - Hậu Giang cao tốc Bắc Nam phía Đông GPĐ 2021-2025	-	144.486.569.322
CT Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GPĐ1	610.796.986.952	235.377.689.035
CT Vành đai 4	719.648.391.125	-
CT Gói thầu XL03: đoạn Hậu Giang – Cà Mau, ct Bắc - Nam	-	144.748.088.644
CT Nhà Máy Nhiệt Điện Na Dương II	178.926.157.869	162.354.378.274
Các công trình khác	1.323.379.459.488	1.292.226.079.597
Cộng	2.856.712.508.376	2.397.438.327.237

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	39.613.279.437	56.888.500.316
Phí bảo lãnh ngân hàng	1.452.481.574	990.907.736
Chi phí công cụ, dụng cụ	8.039.399.843	3.834.761.548
Các khoản khác	34.477.514.676	6.973.546.895
Cộng	83.582.675.530	68.687.716.495
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Chi phí công cụ, dụng cụ	11.191.546.580	8.502.681.556
Các khoản khác	40.466.391.712	7.493.084.708
Cộng	51.657.938.292	15.995.766.264

(xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN/HN
10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

Chỉ tiêu	Số còn phải nộp tại 01/01/2026	Số phát sinh trong kỳ		Số còn phải nộp tại 30/09/2026
		Số phải nộp	Số đã nộp	
1. Thuế GTGT hàng bán	(247.530.040.012)	1.055.067.613.239	1.140.440.280.824	(332.902.707.597)
* Thuế phát sinh	2.000.017.142	997.006.063.142	52.832.974.270	87.414.311
* Thuế phát sinh phải thu	(1.720.265.729)	-	-	(1.720.265.729)
* Thuế được khấu trừ	-	-	946.085.691.703	-
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh	(247.809.791.425)	-	83.460.064.754	(331.269.856.179)
* Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	58.061.550.097	58.061.550.097	-
2. Thuế xuất nhập khẩu	-	5.015.490.413	5.015.490.413	-
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp	62.622.380.660	25.735.694.774	77.144.245.150	11.213.830.284
4. Thuế thu nhập cá nhân	10.201.260.434	12.953.556.974	17.392.843.026	5.761.974.382
5. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.977.066.337	565.095.014	4.049.151.338	493.010.013
6. Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	7.323.412.538	3.443.710.159	10.699.603.797	67.518.900
7. Các loại thuế khác	1.000.000	241.036.233	241.036.233	1.000.000
8. Phí lệ phí các khoản khác				
* Phí lệ phí phải nộp	21.630.207	839.591.753	839.605.793	21.616.167
* Phí lệ phí phải thu	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)
Tổng cộng	(163.384.289.836)	1.103.861.788.559	1.255.822.256.574	(315.344.757.851)
Chi tiết như sau:				
Thuế còn phải thu Nhà Nước	(257.473.516.803)			(340.939.288.237)
Thuế phải nộp Ngân sách	94.089.226.967			25.594.530.386
	(163.384.289.836)			(315.344.757.851)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN/HN
11 TSCĐ HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác (*)	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2026	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
Tăng trong kỳ	2.400.903.770	1.108.300.000	-	1.738.768.467	-	5.247.972.237
Mua trong kỳ	2.400.903.770	1.108.300.000	-	1.738.768.467	-	5.247.972.237
Giảm trong kỳ	-	43.776.033	1.086.790.909	-	-	1.130.566.942
Thanh lý	-	43.776.033	1.086.790.909	-	-	1.130.566.942
Tại ngày 30/09/2026	54.350.658.048	112.101.389.144	37.076.901.179	16.961.744.682	2.265.951.332.818	2.486.442.025.871
Hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2026	26.445.341.458	87.520.293.150	27.453.331.659	12.421.328.120	2.265.931.159.522	2.419.771.453.909
Tăng trong kỳ	2.061.320.325	6.803.619.568	2.978.928.296	1.042.622.779	20.173.296	12.906.664.264
Khấu hao	2.061.320.325	6.803.619.568	2.978.928.296	1.029.578.384	15.129.962	12.888.576.535
Tăng khác	-	-	-	13.044.395	5.043.334	18.087.729
Giảm trong kỳ	-	92.583.767	1.093.665.993	-	-	1.186.249.760
Thanh lý	-	43.776.033	1.086.790.909	-	-	1.130.566.942
Giảm khác	-	48.807.734	6.875.084	-	-	55.682.818
Tại ngày 30/09/2026	28.506.661.783	94.231.328.951	29.338.593.962	13.463.950.899	2.265.951.332.818	2.431.491.868.413
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	25.504.412.820	23.516.572.027	10.710.360.429	2.801.648.095	20.173.296	62.553.166.667
Tại ngày 30/09/2026	25.843.996.265	17.870.060.193	7.738.307.217	3.497.793.783	-	54.950.157.458

(*) Tài sản cố định khác được xác định theo giá trị tạm tính của chi phí đầu tư xây dựng dự án Cầu Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT. Tại ngày báo cáo, Tập đoàn đang làm việc với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết toán dự án.

12 TSCĐ VÔ HÌNH

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng Cộng VND
* Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	48.193.238.000	4.198.378.373	52.391.616.373
Tăng trong năm	-	594.868.000	594.868.000
Mua trong kỳ	-	594.868.000	594.868.000
Tại ngày 30/09/2026	48.193.238.000	4.793.246.373	52.986.484.373
* Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	6.383.680.000	2.587.423.432	8.971.103.432
Tăng trong kỳ	-	870.961.313	870.961.313
- Khấu hao trong kỳ	-	802.474.577	802.474.577
- Tăng khác	-	68.486.736	68.486.736
Tại ngày 30/09/2026	6.383.680.000	3.458.384.745	9.842.064.745
* Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	41.809.558.000	1.610.954.941	43.420.512.941
Tại ngày 30/09/2026	41.809.558.000	1.334.861.628	43.144.419.628

13 TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	71.126.290.778	28.152.227.276	99.278.518.054
Thuê tài chính trong kỳ + Tăng trong kỳ	35.085.151.734	12.081.452.729	47.166.604.463
Tại ngày 30/09/2026	106.211.442.512	40.233.680.005	146.445.122.517
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	13.147.455.570	6.496.900.164	19.644.355.734
Khấu hao trong kỳ	7.974.016.760	2.901.775.504	10.875.792.264
Giảm khác	-	30.891.647	30.891.647
Tại ngày 30/09/2026	21.121.472.330	9.367.784.021	30.489.256.351
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	57.978.835.208	21.655.327.112	79.634.162.320
Tại ngày 30/09/2026	85.089.970.182	30.865.895.984	115.955.866.166

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

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	663.478.155.542			663.478.155.542
Cộng	663.478.155.542	-	-	663.478.155.542
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất + Khấu hao trong kỳ:	283.226.775.815	17.544.868.695		265.681.907.120
Cộng	283.226.775.815	17.544.868.695	-	265.681.907.120
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	380.251.379.727			397.796.248.422
Cộng	380.251.379.727			397.796.248.422

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 298.424.664.229 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 262.579.750.056 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Tập đoàn và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bất động sản đầu tư của Tập đoàn hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc chưa xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Xây dựng cơ bản dở dang	748.824.859.940	669.350.207.935
Cộng	748.824.859.940	669.350.207.935

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
DA Khu dân cư Hạnh Phúc	692.025.295.228	639.110.961.711
DA NM Điện Gió Hàm Kiệm - Bình Thuận	4.731.968.182	4.731.968.182
DA Mũi Né Summerland	20.891.283.550	20.891.283.550
DA đầu tư khác	31.176.312.980	4.615.994.492
Cộng	748.824.859.940	669.350.207.935

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên liên quan	618.392.178.152	618.392.178.152	132.736.757.644	132.736.757.644
Bên thứ ba	1.377.540.553.703	1.377.540.553.703	1.552.156.416.264	1.552.156.416.264
Cộng	1.995.932.731.855	1.995.932.731.855	1.684.893.173.908	1.684.893.173.908

(*) Tại ngày 30/09/2026, không có khoản phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên của bên thứ ba

Dài hạn:

Bên liên quan	43.010.091.843	43.010.091.843	38.340.572.460	38.340.572.460
Bên thứ ba	804.247.252.382	804.247.252.382	665.836.538.473	665.836.538.473
Cộng	847.257.344.225	847.257.344.225	704.177.110.933	704.177.110.933

(*) Tại ngày 30/09/2026, khoản phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau

Dongfang Electric International Corporation	131.417.504.722	131.417.504.722	54.680.757.620	54.680.757.620
---	-----------------	-----------------	----------------	----------------

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN/HN
17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Bên liên quan	200.327.492.805	200.327.492.805	24.327.492.805	24.327.492.805
Bên thứ ba	7.991.084.026.176	7.991.084.026.176	1.322.567.459.065	1.322.567.459.065
Cộng	8.191.411.518.981	8.191.411.518.981	1.346.894.951.870	1.346.894.951.870
(*) Chi tiết các khoản từ 10% trở lên của bên thứ ba như sau:				
Công ty Cổ Phần Đường Cao Tốc Vùng Thủ Đô	6.211.122.878.357	6.211.122.878.357	-	-
Tổng Công Ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	253.789.753.816	253.789.753.816	322.875.228.614	322.875.228.614
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng 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
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công trình Giao Thông	-	-	159.114.746.118	159.114.746.118
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
Cộng	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí thầu phụ thi công	1.438.585.319.698	1.148.259.111.626
Chi phí lãi vay phải trả	23.580.153.194	23.813.996.264
Chi phí khác	588.538.193	3.959.283.863
Cộng	1.462.754.011.085	1.176.032.391.753
Dài hạn:		
Trích trước nghĩa vụ tài chính DA Hạnh Phúc	174.782.794.386	174.782.794.386
Cộng	174.782.794.386	174.782.794.386

19 PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Bên liên quan	211.900.000.000	288.600.000.000
Bên thứ ba	222.945.297.948	290.766.658.193
Cộng	434.845.297.948	579.366.658.193
Chi tiết khoản phải trả khác được trình bày như sau:		
KPCĐ, BHXH, BHYT	13.565.981.306	10.022.100.485
Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng	9.378.055.444	9.378.055.444
Phải trả hàng nhập khẩu CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	119.975.651.213	243.954.589.010
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	291.925.609.985	316.011.913.254
Cộng	434.845.297.948	579.366.658.193
Dài hạn:		
Bên liên quan	-	-
Bên thứ ba	39.042.324.344	38.469.600.194
Cộng	39.042.324.344	38.469.600.194
Chi tiết khoản phải trả khác được trình bày như sau:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	36.000.506.406	35.427.782.256
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	3.041.817.938	3.041.817.938
Cộng	39.042.324.344	38.469.600.194

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Số tăng trong kỳ VND	Số giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
* Vay ngắn hạn (i)	4.700.285.468.004	7.261.469.270.777	7.491.034.489.155	4.929.850.686.382
NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam	1.538.283.931.118	2.038.259.759.361	2.082.796.428.220	1.582.820.599.977
NH TNHH INDOVINA - CN Chợ Lớn	585.242.436.202	675.242.436.202	90.000.000.000	-
NH TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN TP.HCM	471.463.139.860	656.821.853.129	943.326.859.027	757.968.145.758
NH TMCP Công Thương VN	568.005.245.404	996.496.720.456	1.117.774.305.707	689.282.830.655
NH TMCP Ngoại Thương VN - CN Tây Sài Gòn	227.915.473.395	524.503.768.843	513.246.122.732	216.657.827.284
NH TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	246.287.378.597	843.054.103.197	1.436.009.652.812	839.242.928.212
NH Bản Việt - CN Nam Sài Gòn	131.424.000.000	209.899.581.590	207.460.442.110	128.984.860.520
NH Nông nghiệp & Phát triển nông thôn - CN TP.Hà Nội	140.221.983.845	140.221.983.845	-	-
NH TMCP Tiên Phong – CN TP.HCM	10.004.915.388	10.004.915.388	19.265.123.465	19.265.123.465
NH TMCP Quân Đội - CN SGD 2	215.646.079.287	359.439.924.584	317.799.638.625	174.005.793.328
NH TMCP Á Châu – CN Nguyễn Văn Trỗi	-	49.960.139.134	99.960.139.134	50.000.000.000
NH TMCP Phương Đông	151.073.240.406	184.935.484.551	151.077.440.568	117.215.196.423
NH TMCP VPBank – Hội Sở	25.280.953.305	49.670.280.521	51.254.631.837	26.865.304.621
NH TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	129.150.204.489	209.079.367.489	130.024.166.420	50.095.003.420
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Q4	237.405.048.234	298.378.952.487	295.525.773.616	234.551.869.363
Vay khác	22.881.438.474	15.500.000.000	9.310.087	7.390.748.561
Nợ Cty TNHH MTV Hinokiya TWgroup	-	-	35.504.454.795	35.504.454.795
* Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	124.568.751.876	69.526.206.326	53.593.768.011	108.636.313.561
Nợ thuê tài chính	35.448.519.462	36.586.301.935	21.450.431.913	20.312.649.440
Nợ dài hạn đến hạn trả	89.120.232.414	32.939.904.391	32.143.336.098	88.323.664.121
Cộng	4.824.854.219.880	7.330.995.477.103	7.544.628.257.166	5.038.486.999.943
* Vay dài hạn				
NH TMCP Tiên Phong	8.114.754.107	-	1.622.950.818	9.737.704.925
NH TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn - ĐT MMTB	553.579.000	-	214.284.000	767.863.000
NH TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi (ii)	262.500.000.000	-	-	262.500.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	65.739.505.267	40.373.517.000	20.387.248.918	45.753.237.185
NH Phát triển Việt Nam (iii)	1.262.494.775.701	14.658.584.503	60.031.858.009	1.307.868.049.207
Cộng	1.599.402.614.075	55.032.101.503	82.256.341.745	1.626.626.854.317

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (i) Các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 7,1%/năm đến 12,7%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, các phương tiện vận tải và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án.
- (ii) Đây là khoản vay có kỳ hạn vay là 48 tháng và chịu lãi suất 10,4%/năm trong 11 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần từ tháng thứ 12 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở chuẩn trung hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 1,7%/năm. Khoản vay này được dùng để thực hiện đầu tư vào Dự án Hạnh Phúc, mua vật tư và có tài sản đảm bảo là quyền và lợi ích của Tập đoàn phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.
- (iii) Vay Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm. Kể từ kỳ trả nợ ngày 1 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 326/NHPT-VNN ngày 18 tháng 3 năm 2022, theo Thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Công ty, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai. Tại thời điểm lập báo cáo, nợ dài hạn đến hạn trả là 1.893.947,10 USD; và nợ dài hạn là 48.613.583,97 USD.

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

	Tại ngày 30/09/2026 Cổ phiếu phổ thông	Tại ngày 01/01/2026 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	474.656.100	397.906.100
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	474.656.100	397.906.100
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	474.656.100	397.906.100

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huân	488.673.670.000	10,30	438.673.670.000	11,02
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	497.943.700.000	10,49	397.943.700.000	10,00
Các cổ đông khác	3.759.943.630.000	79,21	3.142.443.630.000	78,98
Tổng	4.746.561.000.000	100,00	3.979.061.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Mệnh giá cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	358.507.825	3.585.078.250.000
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	39.398.275	393.982.750.000
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	397.906.100	3.979.061.000.000
Phát hành cổ phiếu	76.750.000	767.500.000.000
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026	474.656.100	4.746.561.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/cổ phiếu.

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Tại ngày 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
Tăng trong năm									-	-
Lãi phát sinh trong kỳ								197.564.361.458	(8.050.488.478)	189.513.872.980
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại cty mẹ	393.982.750.000							(393.982.750.000)		-
Bán cổ phiếu quỹ		5.475.213.713	4.796.760.000							10.271.973.713
Trích lập quỹ ĐTP						44.405.546.011		(44.405.546.011)		-
Trích lập quỹ KTPL								(11.142.678.088)	(2.306.330)	(11.144.984.418)
Trích thù lao HĐQT và UBKT								(3.759.926.335)	(14.518.111)	(3.774.444.446)
Điều chỉnh do thoái vốn				(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 ngày 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
Tăng trong năm (ii)	767.500.000.000	84.425.000.000							-	851.925.000.000
Lãi phát sinh trong kỳ								149.050.148.476	1.138.431.755	150.188.580.231
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại cty mẹ							237.324.900.000	(237.324.900.000)		-
Trích lập quỹ ĐTP(i)						15.000.000.000		(15.000.000.000)		-
Trích lập quỹ KTPL (i)								(15.000.000.000)	-	(15.000.000.000)
Trích thù lao HĐQT và UBKT								(5.955.384.300)	(17.615.700)	(5.973.000.000)
Khác					5.665.758				(1)	5.665.757
Số dư tại ngày 30/09/2026	4.746.561.000.000	189.228.065.521	-	(6.491.472.440)	(72.047.759)	79.833.409.630	237.324.900.000	169.892.949.391	53.550.378.104	5.469.827.182.447

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 32/NQ-ĐHĐCĐ.TN ngày 30/07/2026, Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán: 5.640.000.000 đồng
- Trích Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 15.000.000.000 đồng và 15.000.000.000 đồng.
- Chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu: 237.324.900.000 đồng

Tại ngày 30/09/2026, khoản chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu đã ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu do chưa nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để tăng vốn điều lệ.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 11/NQ-ĐHĐCĐ.BT ngày 09/01/2026 đã thông qua phương án phát hành 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với giá bán 11.100 đồng/cp cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, ủy quyền cho Hội đồng quản trị xác định lựa chọn nhà đầu tư, số lượng cổ phiếu cho từng nhà đầu tư và triển khai thực hiện.

Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 09/01/2026 về việc phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư. Phương án sử dụng vốn: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.110.000.000.000 đồng sẽ được phân bổ sử dụng cho mục đích đầu tư vào các dự án hạ tầng theo phương thức đầu tư đối tác công tư (PPP-Public Private Partnership) do liên doanh thực hiện, trong đó CC1 tham gia với tư cách thành viên liên danh, cụ thể như sau:

- Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư cầu Cát Lái để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái;
- Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Cầu Long Hưng để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Cầu Long Hưng (cầu Đồng Nai 2).

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 49/NQ-HĐQT ngày 10/06/2026 về việc triển khai phân phối cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 18/06/2026 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ, hủy bỏ số cổ phiếu còn lại không phân phối hết.

Văn bản 5766/UBCK-QLCB ngày 23/06/2026 của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ của CC1. CC1 đã chào bán thành công 76.750.000 cổ phần/100.000.000 cổ phần.

(xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**Mẫu số B 09 – DN/HN****23 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	8.259.533.729.307	5.534.544.407.683
Doanh thu bán hàng hóa	2.736.309.501.310	1.639.538.789.372
Doanh thu bán hàng thành phẩm	105.987.708.264	120.727.155.898
Doanh thu cung cấp dịch vụ	115.757.285.379	116.941.528.214
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.129.022.663	39.322.100.799
Cộng	11.226.717.246.923	7.451.073.981.966

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	8.316.226.107.849	5.291.829.070.996
Giá vốn của hàng hóa đã cung cấp	2.698.034.629.258	1.615.868.467.719
Giá vốn của thành phẩm đã cung cấp	95.090.139.126	107.521.053.799
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	48.491.465.914	40.993.714.681
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	9.129.022.663	37.370.979.606
Cộng	11.166.971.364.810	7.093.583.286.801

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	235.781.349.331	108.823.343.852
Lãi thuần chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	19.009.859.764	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	19.204.675.244	2.001.645.015
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.419.287.000	2.520.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	333.064.699.075	90.921.792.882
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	362.781.991	1.407.442.069
Thu nhập tài chính khác	-	1.143.550.685
Cộng	617.842.652.405	206.817.774.503

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	375.165.486.531	243.418.830.145
Lỗ thuần chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	37.977.393.246
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.956.389.922	201.797.562
Chi phí tài chính khác	-	7.926.966.414
Cộng	377.121.876.453	289.524.987.367

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN/HN

27 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	159.555.727.795	118.471.448.535
Chi phí vật liệu quản lý	2.287.737.971	5.627.795.734
Chi phí văn phòng (CCDC)	443.891.554	210.427.075
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.839.508.885	2.282.782.574
Thuế, phí và lệ phí	24.196.204	668.834.392
Chi phí dự phòng	(2.440.942.659)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.571.254.708	25.516.313.506
Chi phí bằng tiền khác	17.875.862.530	46.785.016.721
Cộng	212.157.236.988	199.562.618.537

28 PHÂN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Cổ tức nhận được trong năm (*)	5.040.000.000	(2.520.000.000)
Tăng/giảm khoản đầu tư từ KQKD	52.490.701.721	14.688.031.994
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	57.530.701.721	12.168.031.994

(*) Cổ tức nhận được của công ty liên kết trong năm 2026 được trình bày theo hướng dẫn Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026

29 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Thanh lý tài sản cố định	1.817.744.706	16.932.159
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	7.590.533.938	1.168.825.561
Lãi do đánh giá lại TSCĐ, TSLĐ, khác	-	181.056.634.831
Thu khác	21.978.483.239	4.566.405.858
Cộng	31.386.761.883	186.808.798.409

30 CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Trả tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	250.380.097	1.297.479.778
Chi phí khác	710.498.820	38.920.149.136
Cộng	960.878.917	40.217.628.914

31 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu cung cấp hàng hóa, vật tư		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	11.293.614.374	-
Cộng	11.293.614.374	-
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	45.000.000	90.000.000
Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	90.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.497.518.582	11.970.531.991
Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H)	-	90.000.000
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	108.000.000	-
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	180.000.000	30.000.000
Cộng	3.830.518.582	12.270.531.991
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu xây lắp - khấu trừ thầu phụ		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.080.637.491	1.793.013.522
Cộng	2.080.637.491	1.793.013.522
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.621.896.408.962	780.875.665.853
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	413.338.133.332	236.240.796.707
Cộng	3.035.234.542.294	1.017.116.462.560

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	211.213.474	964.488.704
Cộng	211.213.474	964.488.704
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi từ thầu phụ		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	163.539.000
Cộng	-	163.539.000
	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi cho vay và phí quản lý:		
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	1.135.123.278
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	627.946.816	1.211.220.080
Cộng	627.946.816	2.346.343.358
Lãi chuyển nhượng cổ phần		
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	324.000.000.000	-
Cộng	324.000.000.000	-
Cổ tức và lợi nhuận được chưa		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	5.040.000.000	2.520.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	10.419.287.000	-
Cộng	15.459.287.000	2.520.000.000
Góp vốn		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	680.000.000	-
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	350.000.000.000	420.850.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	593.457.000	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	57.493.557.000
Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1	-	42.000.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	136.500.000.000	-
Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	659.602.000.000	-
Cộng	1.147.375.457.000	520.343.557.000

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN/HN
(b) Số dư cuối kỳ với các bên liên quan

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.311.640.840	10.506.471.506
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Túy Loan	22.884.276.327	27.634.422.327
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	264.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1	79.171.986	79.171.986
Cộng	30.543.827.104	42.224.803.770
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.226.326.146.078	393.004.705.996
Cty CP Xây Dựng & Khai Thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	308.084.521	295.527.521
Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H)	462.052.310.849	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	990.000.000	990.000.000
Cộng	1.795.526.847.662	502.350.700.695
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	13.841.692.906	12.531.305.703
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	7.518.734.416	9.163.880.722
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	39.746.573.525	2.520.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	8.825.270.337	114.442.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	351.074.398.679	-
Cộng	400.112.909.541	3.101.109.000
Dài hạn:		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	6.090.956.535	5.558.894.984
Cộng	6.090.956.535	5.558.894.984

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN/HN
Phải trả người bán:

Ngắn hạn:

Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1

618.392.178.152

132.736.757.644

Dài hạn:

Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng

39.132.977.558

34.549.838.773

 Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ
Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H)

86.380.598

-

Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng

3.790.733.687

3.790.733.687

Cộng
43.010.091.843
38.340.572.460
**Tại ngày
30/09/2026**
**Tại ngày
01/01/2026**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1

24.327.492.805

24.327.492.805

Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn

176.000.000.000

-

Cộng
200.327.492.805
24.327.492.805
**Tại ngày
30/09/2026**
**Tại ngày
01/01/2026**
Phải trả khác ngắn hạn:

 Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ
Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H)

17.300.000.000

Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn

194.600.000.000

288.600.000.000

Cộng
211.900.000.000
288.600.000.000
32 THÔNG TIN SO SÁNH:

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2026/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính về Chế độ kế toán doanh nghiệp và thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về phương pháp lập và trình bày BCTC hợp nhất, chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (đã được trình bày trước đây theo báo cáo kiểm toán năm 2025)	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC và TT43/2026/TT-BTC)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			
Các khoản tương đương tiền	112	1.002.052.364.118	760.574.498.464
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	250.653.352.713	273.912.553.565
Phải thu về cho vay ngắn hạn		20.525.233.128	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	30.595.663.524
Phải thu về cho vay dài hạn		30.595.663.524	-
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	243.331.842.792
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.603.375.122.705	2.386.461.368.616
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	256.254.605.352
Phải thu ngắn hạn khác	135	517.113.933.755	512.525.988.893
Phải thu dài hạn khác	215	664.964.788.873	664.964.788.873

	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (đã được trình bày trước đây theo báo cáo kiểm toán năm 2025)	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC và TT43/2026/TT-BTC)
C. NỢ PHẢI TRẢ			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.307.554.100.607	1.346.894.951.870
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	5.458.503.091
Phải trả ngắn hạn khác	320	584.825.161.284	579.366.658.193

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 90/NQ-HĐQT ngày 07/08/2026 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông đã thông qua, tỷ lệ phát hành là 5% (tỷ lệ thực hiện quyền 20:1) từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được xác định tại ngày 31/12/2025 căn cứ theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Theo Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 618/TCT-P.NV&QHNDT ngày 21/09/2026 và Thông báo thay đổi số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành ngày 21/09/2026, số lượng cổ phiếu phát hành là 23.732.490 cổ phiếu.

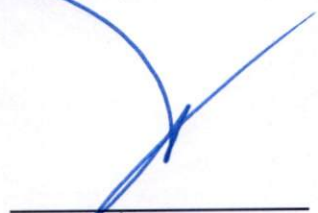
Văn bản số 6388/CNVSDC-ĐK ngày 09 tháng 10 năm 2026 về việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký – mã chứng khoán CC1.

Vào ngày 13 tháng 10 năm 2026, Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 với vốn điều lệ của Tổng công ty là 4.983.885.900.000 đồng.

Theo Quyết định số 48/QĐ-TCT ngày 23/10/2026 về việc chuyển nhượng cổ phần của CC1 tại Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Quang. CC1 sẽ chuyển nhượng một phần cổ phần thuộc sở hữu của CC1 tại Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Quang. Sau khi hoàn tất chuyển nhượng, căn cứ vào tỷ lệ sở hữu còn lại, Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Quang sẽ không còn là công ty con của CC1.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày tháng 10 năm 2026.


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập


Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

