TỔNG CÔNG TY
XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301429113
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 14:16:05
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 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**		**20.079.498.463.782**	**12.808.893.089.443**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	3	**5.439.627.623.396**	**1.993.162.423.041**
1. Tiền	111		1.577.807.713.124	1.246.437.924.577
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.861.819.910.272	746.724.498.464
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	4	**407.281.316.122**	**259.812.737.685**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		407.281.316.122	259.812.737.685
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**10.977.097.243.259**	**7.622.545.551.683**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.379.524.149.437	2.418.679.540.212
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	7.760.996.613.748	4.966.767.676.460
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	1.104.556.509.532	511.145.794.235
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(267.980.029.458)	(274.047.459.224)
IV. Hàng tồn kho	**140**	8	**2.609.090.553.716**	**2.255.105.813.480**
1. Hàng tồn kho	141		2.609.090.553.716	2.255.105.813.480
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**646.401.727.289**	**678.266.563.554**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	81.883.974.239	67.576.380.357
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		119.582.616.280	119.464.371.896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	11	331.335.136.770	247.893.968.509
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	10	113.600.000.000	243.331.842.792
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.133.164.162.724**	**4.438.814.559.490**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**895.895.645.953**	**1.418.295.209.888**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		318.989.648.161	256.254.605.352
2. Phải thu dài hạn khác	215	7	576.905.997.792	1.162.040.604.536
II. Tài sản cố định	**220**		**50.249.082.360**	**42.048.877.326**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	17.240.312.603	17.481.762.273
Nguyên giá	222		56.624.220.600	53.207.539.272
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.383.907.997)	(35.725.776.999)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	29.864.350.129	21.146.602.112
Nguyên giá	225		38.687.900.914	27.280.127.276
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(8.823.550.785)	(6.133.525.164)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	3.144.419.628	3.420.512.941
Nguyên giá	228		6.135.683.100	5.540.815.100
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.991.263.472)	(2.120.302.159)
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**		**721.975.633.052**	**648.458.924.385**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	721.975.633.052	648.458.924.385
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	4	**3.037.754.191.413**	**1.922.906.696.275**
1. Đầu tư vào công ty con	261		512.683.128.998	512.683.128.998
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.922.497.000.000	991.715.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		840.667.306.814	651.109.122.822
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(263.196.219.069)	(263.196.219.069)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		25.102.974.670	30.595.663.524
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**47.038.230.219**	**9.308.603.194**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	47.038.230.219	9.308.603.194
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**25.212.662.626.506**	**17.247.707.648.933**

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 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**		**19.812.172.612.852**	**12.771.127.158.571**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**16.508.284.725.591**	**9.581.489.536.497**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.730.334.987.104	1.498.008.691.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	8.147.696.136.178	1.315.770.447.652
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		117.376.700	117.376.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	11	24.049.580.431	91.864.836.867
5. Phải trả người lao động	315		41.840.664.047	36.182.343.535
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	1.447.039.327.883	1.173.660.674.607
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	2.363.764.429	2.913.162.436
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	429.869.327.449	575.405.393.924
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	4.635.592.166.012	4.862.065.514.146
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		9.498.361.860	1.574.352.291
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		39.883.033.498	23.926.742.899
II. Nợ dài hạn	**330**		**3.303.887.887.261**	**3.189.637.622.074**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	17	927.976.564.249	773.419.934.752
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18	99.466.881.000	99.466.881.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	334	19	174.782.794.386	174.782.794.386
4. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	20	19.509.390.750	20.854.865.976
5. Phải trả dài hạn khác	338	21	541.005.999.876	541.423.675.726
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	1.541.146.257.000	1.579.689.470.234
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**5.400.490.013.654**	**4.476.580.490.362**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23 - 24	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	412		189.228.065.521	104.803.065.521
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		237.324.900.000	-
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(72.047.759)	(77.713.517)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.315.361.827	53.315.361.827
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		159.132.734.065	339.478.776.531
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		66.513.876.531	93.076.712.243
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		92.618.857.534	246.402.064.288
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**25.212.662.626.506**	**17.247.707.648.933**

Đỗ Thị Thanh Thủy	**Nguyễn Đình Hiếu**	**Lê Bảo Anh**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám Đốc**

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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 3/2026	Quý 3/2025	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		4.692.014.928.086	2.554.117.283.468	11.014.967.887.411	7.323.509.325.681
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**25**	**4.692.014.928.086**	**2.554.117.283.468**	**11.014.967.887.411**	**7.323.509.325.681**
4. Giá vốn hàng bán	11	26	4.667.972.448.127	2.485.829.888.788	10.976.261.023.027	7.011.959.058.906
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**24.042.479.959**	**68.287.394.680**	**38.706.864.384**	**311.550.266.775**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	192.456.111.621	70.618.135.668	592.719.180.181	207.769.276.254
8. Chi phí tài chính	23	28	124.806.509.650	83.146.596.054	359.976.153.428	308.493.838.411
Trong đó, chi phí đi vay	24		122.914.584.041	82.830.422.966	358.023.019.196	266.492.816.193
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	1.436.662.225
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	67.166.261.269	54.058.512.624	177.350.677.274	134.030.200.522
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**24.525.820.661**	**1.700.421.670**	**94.099.213.863**	**75.358.841.871**
12. Thu nhập khác	31	30	2.326.651.794	181.638.897.078	23.899.100.986	182.276.663.738
13. Chi phí khác	32	31	233.762.989	(18.189.268)	722.889.944	39.154.397.047
14. Lợi nhuận khác	40		2.092.888.805	181.657.086.346	23.176.211.042	143.122.266.691
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**26.618.709.466**	**183.357.508.016**	**117.275.424.905**	**218.481.108.562**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(6.309.348.839)	36.656.175.258	24.656.567.371	43.696.221.712
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**32.928.058.305**	**146.701.332.758**	**92.618.857.534**	**174.784.886.850**

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng

Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc

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

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(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	TM	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**		**117.275.424.905**	**218.481.108.562**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		25.850.777.536	34.933.905.306
Các khoản dự phòng	03		(2.941.297.414)	-
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, tài chính	05		(573.091.441.665)	(204.449.989.207)
Chi phí đi vay	06		358.023.019.196	266.492.816.193
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(93.893.377.206)**	**353.435.245.062**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.438.624.915.624)	(702.914.786.501)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(353.984.740.236)	(675.453.405.345)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.333.091.125.198	(1.097.343.869.332)
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		(52.037.220.907)	24.785.811.513
Chi phí đi vay đã trả	14		(358.256.862.266)	(270.887.935.494)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(75.876.252.652)	(54.887.491.352)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		564.546.980	3.012.502.130
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.594.709.401)	(16.411.209.974)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**3.956.387.593.886**	**(2.436.665.139.293)**
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		(78.615.048.904)	(37.404.588.554)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(326.430.358.061)	(188.887.467.052)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		183.736.065.538	710.625.348.502
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.340.206.805.992)	(557.843.557.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		192.866.622.000	758.408.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		263.979.907.159	368.531.326.536
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.104.669.618.260)**	**1.053.429.062.432**

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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	TM	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		7.023.113.525.199	5.831.667.640.027
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.273.315.708.791)	(5.208.641.239.344)
4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(5.671.843.230)	(4.492.974.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**596.050.973.178**	**618.533.426.673**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**3.447.768.948.804**	**(764.702.650.188)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.993.162.423.041	2.559.370.534.561
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 KỲ (70 = 50+60+61)	**70**		**5.439.627.623.396**	**1.794.993.019.849**

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Đình Hiếu	Lê Bảo Anh

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

Mẫu số B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty 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 Công ty 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;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; và
- Hoạt động đầu tư PPP, Bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty 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 Đăk 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 Knuếc, Tỉnh Đăk 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, Việt Nam.
- Chi Nhánh Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - CTCP Tại Thành phố Hà Nội: Thôn Lương Truyền, xã Bất 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, Công ty có 1.053 nhân viên (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 821 nhân viên).

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty 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		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,59	63,63	63,59	63,63
3	Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Tây Ninh	70,00	70,00	70,00	70,00
4	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	Xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	30/09/2026 Tỷ lệ sở hữu (%)	30/09/2026 Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2025 Tỷ lệ sở hữu (%)	31/12/2025 Tỷ lệ biểu quyết (%)
	Công ty liên kết						
1	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Xây dựng công trình đường sắt. đường bộ và các công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	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 CP Thương Mại Dịch Vụ CC1	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	28,00	28,00
5	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Thành phố Cần Thơ	-	-	48,00	48,00
6	Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	Xây dựng	Tỉnh Đồng Nai	38,11	38,11	-	-
7	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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính Riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ 03 tháng, kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của cả Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

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

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá Tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ Tại ngày của báo cáo tình hình tài chính được quy đổi theo tỷ giá Tại ngày này.

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng.

- Nếu hợp đồng không qui định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế Tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ Tại ngày báo cáo tình hình tài chính là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các

khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tổng Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tổng Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 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 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 dự kiến có thể xảy ra. Các khoản 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu Tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

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

2.7 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 khác 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 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 nhập trước xuất trước 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.

Công ty 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.

2.8 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và 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, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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.

(c) Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các Công ty trong đó Công ty 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.

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

(d) Đầu tư vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc 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.

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và 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 vào Công ty con, Công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được 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 tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con; Công ty liên kết.

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

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. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.9 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 được khách hàng xác nhận. Các khoản thu bồi thường và các khoản 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 lắp đặt 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.

2.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Công ty 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 Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

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

2.11 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.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. 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 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 12 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm	3 năm
TSCĐ khác	5 năm

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không có thời hạn sử dụng, không trích khấu hao.

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 TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí 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 Công ty. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 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 Công ty 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.

Khấu hao

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

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 25 năm

2.13 Tài sản cố định thuê tài chính

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

Phương tiện vận tải	5 - 12 năm

2.14 Chi phí chờ phân bổ

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

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Tổng Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 3 tháng đến 5 năm.

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

2.15 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 thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính riêngcăn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả Tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

2.16 Vay

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

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

2.17 Chi phí phải trả

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

2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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 phải trả phải 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.

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

2.19 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán mà Tổng Công ty hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

2.21 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong Báo cáo tài chính riêng 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 theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 của Công ty. Quỹ 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 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 của Công ty khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty 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;
- Công ty 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 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 Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng thì Công ty 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 của Công ty.

(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 Công ty 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. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.9.

(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 của Công ty 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 báo cáo tình hình tài chính của Công ty; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của báo cáo tình hình tài chính riêngnhưng trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.24 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, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ 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, lỗ tỷ giá hối đoái, và chiết khấu thanh toán.

2.26 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, chủ yếu bao gồm chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng; chi phí bảo quản, đóng gói; chi phí vận chuyển; và các chi phí khác.

2.27 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 Công ty.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("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 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 phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại 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 riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ 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 của Công ty.

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.

2.29 Các bên liên quan

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

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng Tại ngày kết thúc niên độ 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 riêng và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

THUYẾT MINH CHI TIẾT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	**1.384.920.562**	**998.681.882**
Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	**1.576.422.792.562**	**1.241.439.242.695**
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	371.637.924.116	394.485.724.283
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh	304.711.924.278	293.921.116.165
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	165.779.429.053	225.088.858.516
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	264.396.730.965	99.214.613
+ Các ngân hàng khác	436.584.722.478	222.360.544.675
Tiền gửi không kỳ hạn (USD)	**33.312.061.672**	**105.483.784.443**
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn	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 (*)	**3.861.819.910.272**	**746.724.498.464**
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh	1.140.219.288.261	506.592.796.270
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	1.251.600.622.011	208.277.725.056
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	600.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	440.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 2	430.000.000.000	-
+ Các ngân hàng khác	-	30.000.000.000
+ Lãi dự thu các khoản tiền gửi kỳ hạn không quá 3 tháng	-	1.853.977.138
	5.439.627.623.396	**1.993.162.423.041**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

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 có kỳ hạn ngắn hạn (i)	386.405.927.374	386.405.927.374	240.137.504.557	240.137.504.557
+ Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	101.105.927.374	101.105.927.374	151.835.417.469	151.835.417.469
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh Sài Gòn - TP. Hồ Chí Minh	40.000.000.000	40.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh	36.300.000.000	36.300.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Sở Giao Dịch 2	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
+ Các ngân hàng khác	9.000.000.000	9.000.000.000	16.017.935.244	16.017.935.244
+ Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	-	-	2.484.151.844	2.484.151.844
Cho vay ngắn hạn	20.875.388.748	20.875.388.748	19.675.233.128	19.675.233.128
Tổng cộng	**407.281.316.122**	**407.281.316.122**	**259.812.737.685**	**259.812.737.685**
Trong đó, cho vay ngắn hạn – bên liên quan	13.841.692.906	13.841.692.906	12.531.305.703	12.531.305.703
Dài hạn				
Cho vay dài hạn	**25.102.974.670**	**25.102.974.670**	**30.595.663.524**	**30.595.663.524**
Trong đó, cho vay dài hạn – bên liên quan	7.518.734.416	7.518.734.416	9.163.880.722	9.163.880.722

(i) 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.

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	245.927.882.961	-	(245.927.882.961)	245.927.882.961	-	(245.927.882.961)
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	217.191.472.440	217.191.472.440	-	217.191.472.440	217.191.472.440	-
3	Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn Vina-PSMC	30.063.773.597	27.087.805.471	(2.975.968.126)	30.063.773.597	27.087.805.471	(2.975.968.126)
4	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	19.500.000.000	19.500.000.000	-	19.500.000.000	19.500.000.000	-
		512.683.128.998	**263.779.277.911**	**(248.903.851.087)**	**512.683.128.998**	**263.779.277.911**	**(248.903.851.087)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
1	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (i)	962.500.000.000	962.500.000.000	-	612.500.000.000	612.500.000.000	-
2	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi (ii)	-	-	-	216.000.000.000	216.000.000.000	-
3	Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 (iii)	220.500.000.000	220.500.000.000	-	84.000.000.000	84.000.000.000	-
4	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng (iv)	74.120.000.000	74.120.000.000	-	73.440.000.000	73.440.000.000	-
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	3.735.000.000	-	(3.735.000.000)	3.735.000.000	-	(3.735.000.000)
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	2.040.000.000	-	(2.040.000.000)	2.040.000.000	-	(2.040.000.000)
7	Công ty TNHH CC1 Cát Lái (v)	659.602.000.000	659.602.000.000	-	-	-	-
		1.922.497.000.000	**1.916.722.000.000**	**(5.775.000.000)**	**991.715.000.000**	**985.940.000.000**	**(5.775.000.000)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(i) 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%.

(ii) 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 riêng này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

(iii) 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%.

(iv) 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%.

(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.

Đầu tư vào công ty khác

STT	Tên công ty	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
1	Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1	220.000.000.000	220.000.000.000	-	220.000.000.000	220.000.000.000	-
2	Công ty TNHH Đầu tư 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)
3	Công ty Cổ Phần Đầu Tư CC1	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-
4	Công ty CP Xây Lắp CC1 (tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H) (i)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)
5	Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	47.000.000.000	47.000.000.000	-	47.000.000.000	47.000.000.000	-
6	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến	6.500.000.000	6.500.000.000	-	6.500.000.000	6.500.000.000	-
7	Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan	5.593.457.822	5.593.457.822	-	8.866.622.822	8.866.622.822	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	8.542.500.000	7.995.684.657	(546.815.343)	8.542.500.000	7.995.684.657	(546.815.343)
9	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 – Quảng Bình	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)
10	Công ty TNHH CC1 Long Hưng (ii)	192.831.348.992	192.831.348.992	-	-	-	-
		840.667.306.814	**832.149.938.832**	**(8.517.367.982)**	**651.109.122.822**	**642.591.754.840**	**(8.517.367.982)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

(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 chấp thuận chủ trương góp vốn vào Công Ty TNHH CC1 Long Hưng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cầu Long Hưng.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

Ngắn hạn	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên thứ ba (*)	2.276.519.677.149	2.310.157.110.281
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	103.004.472.288	108.522.429.931
Cộng	**2.379.524.149.437**	**2.418.679.540.212**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
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
Liên Danh MC - HDEC - CC1	636.890.307.554	658.467.207.044

Dài hạn	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên thứ ba (*)	318.989.648.161	256.254.605.352
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	-	-
Cộng	**318.989.648.161**	**256.254.605.352**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu dài hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Tracodi	88.176.921.563	88.176.921.563
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	29.129.184.451	29.129.184.451
Công ty Cổ Phần Đường Cao Tốc Vùng 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 thứ ba (*)	5.215.435.423.892	4.406.250.293.529
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	2.545.561.189.856	560.517.382.931
Cộng	**7.760.996.613.748**	**4.966.767.676.460**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Keytech	402.666.315.388	440.694.833.747
Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến	341.000.000.000	481.000.000.000

7. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Bên thứ ba	578.282.469.932	489.738.566.632
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	526.274.039.600	21.407.227.603
Cộng	**1.104.556.509.532**	**511.145.794.235**
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	13.614.378.614	8.656.939.035
Tạm ứng nhân viên	148.492.020.980	111.906.496.662
Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	213.699.860.000	233.654.855.982
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	351.000.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trị An Lake View (*)	147.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	230.750.249.938	156.927.502.556
Cộng	**1.104.556.509.532**	**511.145.794.235**

(*) 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.

Dài hạn:		
Bên thứ ba	150.981.273.953	652.414.375.993
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	425.924.723.839	509.626.228.543
Cộng	**576.905.997.792**	**1.162.040.604.536**
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Chi phí Dự án Cầu An Hảo chi hộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
Ký quỹ, ký cược dài hạn	7.738.070.800	2.312.680.800
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trị An Lake View	-	592.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (**)	51.719.640.000	51.719.640.000
Chi phí duy tu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Phải thu khác	13.380.953.433	11.940.950.177
Cộng	**576.905.997.792**	**1.162.040.604.536**

(**) 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.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty không có khoản phải thu dài hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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	2.432.870.891	-	2.439.163.432	-
Công cụ, dụng cụ	511.645.141	-	502.513.645	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.524.976.649.908	-	2.170.994.748.627	-
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479	-	80.543.646.479	-
Hàng hóa	625.741.297	-	625.741.297	-
Cộng	**2.609.090.553.716**	**-**	**2.255.105.813.480**	**-**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/09/2026 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
CT Vành đai 4 Hà Nội	682.581.621.944	114.711.495.383
CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	178.926.157.869	162.354.378.274
CT Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GĐ1	582.136.278.329	376.667.860.204
Các công trình khác	1.081.332.591.766	1.517.261.014.766
Cộng	**2.524.976.649.908**	**2.170.994.748.627**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Ngắn hạn	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí công cụ dụng cụ	6.511.498.011	2.841.908.368
Chi phí bảo lãnh ngân hàng	1.452.481.574	1.020.907.736
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	39.613.279.437	56.888.500.316
Chi phí khác	34.306.715.217	6.825.063.937
Cộng	**81.883.974.239**	**67.576.380.357**

Dài hạn	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí công cụ dụng cụ	6.981.400.028	2.554.159.446
Chi phí khác	40.056.830.191	6.754.443.748
Cộng	**47.038.230.219**	**9.308.603.194**

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi bị hạn chế sử dụng ngắn hạn (*)	113.600.000.000	243.331.842.792
Cộng	**113.600.000.000**	**243.331.842.792**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay của Tổng Công ty tại ngân hàng.

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT	**(245.833.824.274)**	**1.005.277.535.085**	**1.090.736.569.365**	**(331.292.858.554)**
* Thuế phát sinh	2.000.017.142	947.215.984.988	3.129.262.811	1.047.616
* Thuế được khấu trừ		-	946.085.691.703	
* Thuế nộp thừa	(24.049.991)	-	-	(24.049.991)
* Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	58.061.550.097	58.061.550.097	-
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(247.809.791.425)	-	83.460.064.754	(331.269.856.179)
2. Thuế xuất nhập khẩu	**-**	**5.015.490.413**	**5.015.490.413**	**-**
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp	**69.687.720.705**	**24.656.567.371**	**75.876.252.652**	**18.468.035.424**
4. Thuế thu nhập cá nhân	**8.815.704.697**	**11.868.968.480**	**15.706.709.614**	**4.977.963.563**
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	8.874.831.790	11.850.071.987	15.706.709.614	5.018.194.163
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	(59.127.093)	18.896.493	-	(40.230.600)
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**	**233.118.475**	**233.118.475**	**1.000.000**
8. Phí lệ phí các khoản khác	**(211.645)**	**839.591.753**	**839.605.793**	**(225.685)**
* Phí, lệ phí, khác	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)
* Các khoản khác	788.355	839.591.753	839.605.793	774.315
Cộng	**(156.029.131.642)**	**1.051.900.076.750**	**1.203.156.501.447**	**(307.285.556.339)**
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(247.893.968.509)			(331.335.136.770)
Thuế phải nộp Ngân sách	91.864.836.867			24.049.580.431
Cộng	**(156.029.131.642)**			**(307.285.556.339)**

12. TSCĐ HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	6.235.056.041	3.855.023.676	29.343.417.884	13.471.441.671	302.600.000	53.207.539.272
Mua trong năm	2.400.903.770	1.026.800.000	-	1.075.768.467	-	4.503.472.237
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.086.790.909	-	-	1.086.790.909
Tại ngày 30/09/2026	**8.635.959.811**	**4.881.823.676**	**28.256.626.975**	**14.547.210.138**	**302.600.000**	**56.624.220.600**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	2.967.958.161	2.829.296.139	18.699.883.613	10.946.212.382	282.426.704	35.725.776.999
Khấu hao trong năm	724.912.584	248.236.174	2.822.656.473	971.581.803	15.129.962	4.782.516.996
Tăng khác	-	-	-	13.044.395	5.043.334	18.087.729
Thanh lý trong năm	-	-	1.086.790.909	-	-	1.086.790.909
Giảm khác	-	(48.807.734)	(6.875.084)	-	-	(55.682.818)
Tại ngày 30/09/2026	**3.692.870.745**	**3.028.724.579**	**20.428.874.093**	**11.930.838.580**	**302.600.000**	**39.383.907.997**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	**3.267.097.880**	**1.025.727.537**	**10.643.534.271**	**2.525.229.289**	**20.173.296**	**17.481.762.273**
Tại ngày 30/09/2026	**4.943.089.066**	**1.853.099.097**	**7.827.752.882**	**2.616.371.558**	**-**	**17.240.312.603**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 17.483.818.857 đồng (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 17.459.181.857 đồng).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty dùng một vài phương tiện vận tải đã khấu hao hết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 22).

13. TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	1.809.558.000	3.731.257.100	5.540.815.100
Tăng trong năm	-	594.868.000	594.868.000
Tại ngày 30/09/2026	**1.809.558.000**	**4.326.125.100**	**6.135.683.100**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	-	2.120.302.159	2.120.302.159
Khấu hao trong năm	-	802.474.577	802.474.577
Tăng khác	-	68.486.736	68.486.736
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**2.991.263.472**	**2.991.263.472**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	1.809.558.000	1.610.954.941	3.420.512.941
Tại ngày 30/09/2026	**1.809.558.000**	**1.334.861.628**	**3.144.419.628**

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	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 Công ty với tổng giá trị còn lại là 298.424.664.229 đồng (ngày 01 tháng 01 năm 2026: 312.297.776.617 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, bất động sản đầu tư của Công ty hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không 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. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	27.280.127.276	-	27.280.127.276
Thuê tài chính trong kỳ	11.407.773.638	-	11.407.773.638
Tại ngày 30/09/2026	**38.687.900.914**	-	**38.687.900.914**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	6.133.525.164	-	6.133.525.164
Khấu hao trong kỳ	2.720.917.268	-	2.720.917.268
Giảm khác	(30.891.647)	-	(30.891.647)
Tại ngày 30/09/2026	**8.823.550.785**	-	**8.823.550.785**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	21.146.602.112	-	21.146.602.112
Tại ngày 30/09/2026	**29.864.350.129**	-	**29.864.350.129**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi tiết của chi phí xây dựng cơ bản dở dang như 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 Nhà máy điện gió Hàm Kiệm – Bình Thuận	4.731.968.182	4.731.968.182
Các DA khác	25.218.369.642	4.615.994.492
Cộng	**721.975.633.052**	**648.458.924.385**

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	1.181.476.576.742	1.181.476.576.742	1.396.166.319.905	1.396.166.319.905
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	548.858.410.362	548.858.410.362	101.842.371.535	101.842.371.535
Cộng	**1.730.334.987.104**	**1.730.334.987.104**	**1.498.008.691.440**	**1.498.008.691.440**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH An Nguyên	40.428.910.998	94.860.491.920

(b) Dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	804.247.252.382	804.247.252.382	665.836.538.473	665.836.538.473
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	123.729.311.867	123.729.311.867	107.583.396.279	107.583.396.279
Cộng	**927.976.564.249**	**927.976.564.249**	**773.419.934.752**	**773.419.934.752**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán dài hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dongfang Electric International Corporation	131.417.504.722	54.680.757.620

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngắn hạn:	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	7.947.368.643.373	7.947.368.643.373	1.291.442.954.847	1.291.442.954.847
Bên liên quan (Thuyết minh 32b)	200.327.492.805	200.327.492.805	24.327.492.805	24.327.492.805
Cộng	**8.147.696.136.178**	**8.147.696.136.178**	**1.315.770.447.652**	**1.315.770.447.652**

(*) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026. chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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 Cổ Phần Đường Cao Tốc Vùng Thủ Đô	6.211.122.878.357	6.211.122.878.357	-	-
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**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trích trước chi phí lãi vay	23.580.153.194	23.813.996.264
Trích trước chi phí các công trình	1.423.116.208.289	1.146.276.986.626
Các khoản trích trước khác	342.966.400	3.569.691.717
Cộng	**1.447.039.327.883**	**1.173.660.674.607**

(b) Dài hạn

Đây là khoản chi phí trích trước liên quan đến nghĩa vụ tài chính Dự án Hạnh Phúc.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn liên quan đến tiền thuê nhận trước từ khách thuê thuộc tòa nhà Sailing Tower.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	10.309.697.731	7.537.128.221
Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng	9.378.055.444	9.378.055.444
Phải trả liên quan hàng nhập khẩu	119.975.651.213	243.954.589.010
Các khoản phải trả, phải nộp khác	290.205.923.061	314.535.621.249
Cộng	**429.869.327.449**	**575.405.393.924**
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 32b	211.900.000.000	288.600.000.000

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai (Thuyết minh 32b)	501.963.675.532	502.954.075.532
Nhận ký quỹ, ký cược	36.000.506.406	35.427.782.256
Khác	3.041.817.938	3.041.817.938
Cộng	**541.005.999.876**	**541.423.675.726**

22. VAY

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn (i)	**4.520.122.788.167**	**7.022.623.555.725**	**7.231.260.469.403**	**4.728.759.701.845**
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển - CN TP.HCM	1.536.044.274.376	2.036.020.102.619	2.082.796.428.220	1.582.820.599.977
NH TNHH INDOVINA - Chi nhánh Chợ Lớn	585.242.436.202	675.242.436.202	90.000.000.000,00	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN TP.HCM	471.463.139.860	656.821.853.129	943.326.859.027	757.968.145.758
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	564.036.901.189	969.886.557.874	1.074.950.730.524	669.101.073.839
NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn	131.424.000.000	209.899.581.590	207.460.442.110	128.984.860.520
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	227.915.473.395	514.943.357.666	485.286.883.613	198.258.999.342
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	246.287.378.597	843.054.103.197	1.433.609.652.812	836.842.928.212
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN quận 4	237.405.048.234	298.378.952.487	295.525.773.616	234.551.869.363
NH Nông nghiệp & Phát triển nông thôn - CN TP.Hà Nội	140.221.983.845	140.221.983.845	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN SGD 2	215.646.079.287	359.439.924.584	317.799.638.625	174.005.793.328
NH TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	129.150.204.489	209.079.367.489	130.024.166.420	50.095.003.420
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Nguyễn Văn Trỗi	-	49.960.139.134	99.960.139.134,00	50.000.000.000
NH TMCP VPBank – Hội Sở	25.280.953.305	49.670.280.521	51.254.631.837	26.865.304.621
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN TP.HCM	10.004.915.388	10.004.915.388	19.265.123.465	19.265.123.465
Nợ dài hạn đến hạn trả	**86.685.806.187**	**31.316.953.573**	**29.708.909.871**	**85.077.762.485**
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	**5.902.133.184**	**10.811.252.654**	**10.241.965.930**	**5.332.846.460**
Vay đối tượng khác	**22.881.438.474**	**15.500.000.000**	**35.513.764.882**	**42.895.203.356**
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	-	-	35.504.454.795	35.504.454.795
Các đối tượng khác (ii)	22.881.438.474	15.500.000.000	9.310.087	7.390.748.561
Cộng	**4.635.592.166.012**	**7.080.251.761.952**	**7.306.725.110.086**	**4.862.065.514.146**
Dài hạn				
Vay dài hạn:				
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn - ĐT MMTB (iii)	553.579.000	-	214.284.000	767.863.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi (iv)	262.500.000.000	-	-	262.500.000.000
Ngân hàng Phát Triển Việt Nam (vốn vay ADB) (v)	1.262.494.775.701	14.658.584.503	60.031.858.009	1.307.868.049.207
Nợ thuê tài chính dài hạn (vi)	15.597.902.299	12.487.910.000	5.443.565.728	8.553.558.027
Cộng	**1.541.146.257.000**	**27.146.494.503**	**65.689.707.737**	**1.579.689.470.234**
Tổng cộng	**6.176.738.423.012**	**7.107.398.256.455**	**7.372.414.817.823**	**6.441.754.984.380**

(i) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 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 phương tiện vận tải (Thuyết minh 12), và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Công ty, cổ phần của Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba, và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

(ii) Đây là khoản vay tín chấp chủ yếu từ các cá nhân.

(iii) Đây là khoản vay có kỳ hạn vay là 84 tháng và chịu lãi suất 10,3%/năm trong 5 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 6 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 4%/năm. Khoản vay này được dùng để tài trợ cho đầu tư mua sắm TSCĐ – phương tiện vận tải trong năm. Khoản vay được đảm bảo bằng TSCĐ hình thành từ vốn vay (Thuyết minh 12).

(iv) 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 Công ty phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.

(v) Đây 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.

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

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

23. 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

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huấn	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 01 tháng 01 năm 2025	358.507.825	3.585.078.250.000
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	39.398.275	393.982.750.000
Tại ngày 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

Giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/ cổ phiếu

Mẫu số B 09 – DN

24. TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu							
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	**3.585.078.250.000**	**99.327.851.808**	**(4.796.760.000)**	**8.909.815.816**	**14.775.389**	**-**	**546.066.394.757**	**4.234.600.327.770**
Lãi trong năm nay							246.402.064.288	246.402.064.288
Trích quỹ đầu tư phát triển				44.405.546.011			(44.405.546.011)	-
Thù lao của HĐQT và UBKT							(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi							(11.101.386.503)	(11.101.386.503)
Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu	393.982.750.000						(393.982.750.000)	-
Bán cổ phiếu quỹ		5.475.213.713	4.796.760.000					10.271.973.713
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC					(92.488.906)			(92.488.906)
Tại ngày 01/01/2026	**3.979.061.000.000**	**104.803.065.521**	**-**	**53.315.361.827**	**(77.713.517)**	**-**	**339.478.776.531**	**4.476.580.490.362**
Lãi trong năm nay							92.618.857.534	92.618.857.534
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)				15.000.000.000			(15.000.000.000)	-
Thù lao của HĐQT và UBKT (i)							(5.640.000.000)	(5.640.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)							(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Chia cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu (i)						237.324.900.000	(237.324.900.000)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC					5.665.758			5.665.758
Tăng vốn trong kỳ (ii)	767.500.000.000	84.425.000.000						851.925.000.000
Tại ngày 30/09/2026	**4.746.561.000.000**	**189.228.065.521**	**-**	**68.315.361.827**	**(72.047.759)**	**237.324.900.000**	**159.132.734.065**	**5.400.490.013.654**

(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.

25. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	2.692.586.178.127	1.660.358.829.436
Doanh thu xây dựng	8.201.319.491.825	5.504.834.979.046
Doanh thu cung cấp dịch vụ	111.933.194.796	118.993.416.400
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.129.022.663	39.322.100.799
Cộng	**11.014.967.887.411**	**7.323.509.325.681**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn bán hàng hóa	2.665.033.119.954	1.647.301.484.707
Giá vốn xây dựng	8.255.377.086.650	5.279.814.400.877
Giá vốn cung cấp dịch vụ	46.721.793.760	47.472.193.716
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.129.022.663	37.370.979.606
Cộng	**10.976.261.023.027**	**7.011.959.058.906**

27. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	233.523.063.756	137.956.622.016
Cổ tức và lợi nhuận được chia	15.459.287.000	2.520.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	324.000.000.000	63.964.689.000
Chênh lệch tỷ giá thực hiên trong kỳ	362.781.991	1.326.657.023
Lãi bán hàng trả chậm/ chiết khấu thanh toán	364.187.670	2.001.308.215
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	19.009.859.764	-
Cộng	**592.719.180.181**	**207.769.276.254**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí lãi vay	358.023.019.196	266.492.816.193
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	37.977.393.246
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.953.134.232	185.490.546
Các khoản khác	-	3.838.138.426
Cộng	**359.976.153.428**	**308.493.838.411**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí nhân viên	137.972.832.758	97.722.866.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.587.272.307	21.784.819.749
Công cụ dụng cụ	2.283.121.519	5.554.581.478
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.439.123.777	1.823.444.222
Thuế, phí và lệ phí	1.673.832	239.218.129
Chi phí bằng tiền khác	16.134.082.847	6.905.270.229
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(6.067.429.766)	-
Cộng	**177.350.677.274**	**134.030.200.522**

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCCD	109.090.909	9.090.909
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.946.335.558	1.162.345.561
Lãi do đánh giá lại tài sản góp vốn vào đơn vị khác	-	181.056.634.831
Thu nhập khác	21.843.674.519	48.592.437
Cộng	**23.899.100.986**	**182.276.663.738**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá trị khác: bồi thường, bị phạt	84.235.143	288.518.848
Các khoản chi phí khác	638.654.801	38.865.878.199
Cộng	**722.889.944**	**39.154.397.047**

32. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các Công ty con, Công ty liên kết và Công ty nhận đầu tư góp vốn khác được trình bày tại Thuyết minh 1.

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp:		
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	200.235.376	138.355.372
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	5.972.750.666	1.492.199.797
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.080.637.491	1.793.013.522
Cộng	**8.253.623.533**	**3.423.568.691**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 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 Cổ Phần Đầu Tư CC1	-	78.000.000
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	3.669.991.217
Công ty CP Xây Lắp CC1	-	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**	**4.047.991.217**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 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	773.525.154.976
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	342.653.956.638	248.118.393.996
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	80.367.557.642	63.205.526.089
Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC	11.453.938.896	3.520.600.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	413.338.133.332	235.440.796.707
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1	-	4.662.000.000
Cộng	**3.469.709.995.470**	**1.328.472.471.768**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay		
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
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	34.496.115.000
Cộng	**627.946.816**	**36.842.458.358**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi từ nhà thầu phụ		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	163.539.000
Cộng	**-**	**163.539.000**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 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 ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
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 Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	136.500.000.000	42.000.000.000
Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	659.602.000.000	-
Cộng	**1.147.375.457.000**	**520.343.557.000**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư		
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	324.000.000.000	-
Cộng	**324.000.000.000**	**-**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Cổ tức		
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**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	73.430.514.761	73.430.514.761
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	1.075.751.764	1.075.751.764
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	264.000.000	132.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.345.191.485	2.245.003.128
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	22.884.276.327	27.634.422.327
Cộng	**103.004.472.288**	**108.522.429.931**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H)	462.052.310.849	-
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	465.608.740.718	3.316.253.280
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	990.000.000	990.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	253.544.003.577	57.086.599.497
Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC	30.907.607.476	-
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	1.226.326.146.078	393.004.705.996
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	308.084.521	295.527.521
Cộng	**2.545.561.189.856**	**560.517.382.931**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ ngày đáo hạn (cho vay ngắn hạn) (Thuyết minh 4a)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	13.841.692.906	12.531.305.703
Cộng	**13.841.692.906**	**12.531.305.703**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ ngày đáo hạn (cho vay dài hạn) (Thuyết minh 4a)		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	7.518.734.416	9.163.880.722
Cộng	**7.518.734.416**	**9.163.880.722**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	4.377.600.906	496.734.614
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	39.746.573.525	2.520.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	34.549.962.898	14.652.424.889
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	-
Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC	3.000.000.000	3.082.560.421
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	74.398.679
Cộng	**526.274.039.600**	**21.407.227.603**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 7)		
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	504.067.333.559
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	6.090.956.535	5.558.894.984
Cộng	**425.924.723.839**	**509.626.228.543**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17a)		
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	167.553.534	115.711.460
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	548.690.856.828	101.726.660.075
Cộng	**548.858.410.362**	**101.842.371.535**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 17b)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	77.584.245.604	66.147.522.706
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	2.895.987.520	3.095.301.113
Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC	238.986.900	-
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 Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Cộng	**123.729.311.867**	**107.583.396.279**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
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 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh 21)		
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**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả khác dài hạn (Thuyết minh 21)		
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	501.963.675.532	502.954.075.532
Cộng	**501.963.675.532**	**502.954.075.532**

33. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Riêng 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính tại báo cáo tài chính Riêng này. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây)	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC)
TÀI SẢN NGẮN HẠN		
Các khoản tương đương tiền	988.202.364.118	746.724.498.464
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	237.653.352.713	259.812.737.685
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.675.233.128	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	30.595.663.524
Phải thu về cho vay dài hạn	30.595.663.524	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.635.593.294.301	2.418.679.540.212
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	256.254.605.352
Phải thu ngắn hạn khác	599.717.489.472	511.145.794.235
Tài sản ngắn hạn khác	-	243.331.842.792
Phải thu dài hạn khác	1.077.807.038.281	1.162.040.604.536
NỢ PHẢI TRẢ		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.276.429.596.389	1.315.770.447.652
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	117.376.700
Phải trả ngắn hạn khác	575.522.770.624	575.405.393.924

34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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&QHNĐT 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 riêng quý 3 năm 2026 đã được Tổng Giám Đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 10 năm 2026.

Đỗ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Đình Hiếu	Lê Bảo Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc