

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2025

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: 2026-01-30 22:25:25

Foxit PhantomPDF Version:

10.0.0

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2025 | Tại ngày 01/01/2025 |
|--|------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 13.099.399.983.318 | 9.961.468.344.465 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 1 | 2.245.975.199.348 | 2.559.370.534.561 |
| 1. Tiền | 111 | | 1.247.704.678.022 | 1.633.630.444.687 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 998.270.521.326 | 925.740.089.874 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 2 | 227.067.260.261 | 77.922.453.973 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 227.067.260.261 | 77.922.453.973 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 7.928.763.226.861 | 5.724.285.629.909 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 3 | 2.630.935.547.504 | 1.947.941.885.887 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 4 | 4.920.679.529.922 | 3.203.470.024.836 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5 | 19.675.233.128 | 23.062.012.331 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 6 | 577.290.456.395 | 769.629.246.943 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (219.817.540.088) | (219.817.540.088) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 7 | 2.259.285.046.441 | 1.262.256.636.285 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.259.285.046.441 | 1.262.256.636.285 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 438.309.250.407 | 337.633.089.737 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 67.786.380.357 | 49.157.542.546 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 119.565.592.541 | 113.922.576.709 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 9 | 250.957.277.509 | 174.552.970.482 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 4.063.483.779.511 | 5.880.751.257.222 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.056.683.061.805 | 2.780.561.299.113 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 5 | 30.595.663.524 | 698.716.739.678 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 6 | 1.026.087.398.281 | 2.081.844.559.435 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 42.048.877.326 | 45.429.835.515 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | 17.481.762.273 | 21.038.584.814 |
| Nguyên giá | 222 | | 53.207.539.272 | 52.955.810.343 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (35.725.776.999) | (31.917.225.529) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | 13 | 21.146.602.112 | 21.163.829.989 |
| Nguyên giá | 225 | | 27.280.127.276 | 24.783.977.276 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 226 | | (6.133.525.164) | (3.620.147.287) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | 3.420.512.941 | 3.227.420.712 |
| Nguyên giá | 228 | | 5.540.815.100 | 4.522.650.100 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.120.302.159) | (1.295.229.388) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 12 | 397.796.248.422 | 431.278.555.814 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 663.478.155.542 | 703.185.813.821 |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (265.681.907.120) | (271.907.258.007) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 663.405.597.462 | 614.182.826.222 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 14 | 663.405.597.462 | 614.182.826.222 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 2 | 1.894.241.391.302 | 1.969.979.243.336 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 512.683.128.998 | 1.515.833.128.998 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 991.715.000.000 | 662.303.990.000 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 651.109.122.822 | 45.609.122.822 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (261.265.860.518) | (258.766.998.484) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | 5.000.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 9.308.603.194 | 39.319.497.222 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 8 | 9.308.603.194 | 39.319.497.222 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 17.162.883.762.829 | 15.842.219.601.687 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | TM | Tại ngày 31/12/2025 | Tại ngày 01/01/2025 |
|--|------------|---------|---------------------------|---------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 12.678.707.332.865 | 11.607.619.273.917 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 9.489.069.710.791 | 7.919.014.434.092 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 15 | 1.519.687.846.727 | 1.557.181.835.243 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 16 | 1.206.226.686.669 | 2.227.130.202.682 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 9 | 89.961.902.728 | 62.837.282.088 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 36.182.343.535 | 30.707.068.581 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 1.171.008.388.736 | 527.491.366.429 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 18 | 2.913.162.436 | 2.803.677.725 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 575.522.770.624 | 13.968.439.274 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 20 | 4.862.065.514.146 | 3.478.681.151.441 |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | 1.574.352.291 | - |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 23.926.742.899 | 18.213.410.629 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 3.189.637.622.074 | 3.688.604.839.825 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | 15 | 773.419.934.752 | 599.380.679.657 |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | 16 | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | 17 | 174.782.794.386 | 174.782.794.386 |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 18 | 20.854.865.976 | 23.545.816.428 |
| 5. Phải trả dài hạn khác | 337 | 19 | 541.423.675.726 | 1.166.093.144.656 |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 20 | 1.579.689.470.234 | 1.625.335.523.698 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 4.484.176.429.964 | 4.234.600.327.770 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 4.484.176.429.964 | 4.234.600.327.770 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 21 - 22 | 3.979.061.000.000 | 3.585.078.250.000 |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 3.979.061.000.000 | 3.585.078.250.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 104.803.065.521 | 99.327.851.808 |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | (4.796.760.000) |
| 4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | (77.713.517) | 14.775.389 |
| 5. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 53.315.361.827 | 8.909.815.816 |
| 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 347.074.716.133 | 546.066.394.757 |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước | 421a | | 93.076.712.243 | 324.038.664.703 |
| LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 253.998.003.890 | 222.027.730.054 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) | 440 | | 17.162.883.762.829 | 15.842.219.601.687 |

Thuyt

Thuyt

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng

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



Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Quý 4/2025 | Quý 4/2024 | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 |
|---|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|--|--|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 4.292.950.198.608 | 3.965.725.180.613 | 11.616.459.524.289 | 9.594.991.104.810 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | 100.530.000 | - | 657.272.520 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 23 | 4.292.950.198.608 | 3.965.624.650.613 | 11.616.459.524.289 | 9.594.333.832.290 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 24 | 4.114.950.840.324 | 3.838.943.066.810 | 11.126.909.899.230 | 9.203.715.653.093 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 177.999.358.284 | 126.681.583.803 | 489.549.625.059 | 390.618.179.197 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 135.942.371.362 | 284.245.161.014 | 343.711.647.616 | 470.632.383.422 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 140.818.909.796 | 106.368.755.435 | 449.312.748.207 | 367.482.982.182 |
| <i>Trong đó, chi phí lãi vay</i> | 23 | | 132.270.593.630 | 100.927.897.909 | 398.763.409.823 | 301.336.640.412 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | 25.845.020 | 46.874.675 | 1.462.507.245 | 1.991.780.948 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 59.037.141.245 | 101.409.755.015 | 193.067.341.767 | 223.849.928.624 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 114.059.833.585 | 203.101.359.692 | 189.418.675.456 | 267.925.870.865 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 28 | 1.587.315.467 | 12.761.011.035 | 183.863.979.205 | 15.128.717.444 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 29 | 6.156.935.211 | 1.956.860.488 | 45.311.332.258 | 6.139.366.903 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | (4.569.619.744) | 10.804.150.547 | 138.552.646.947 | 8.989.350.541 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 109.490.213.841 | 213.905.510.239 | 327.971.322.403 | 276.915.221.406 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | | 30.277.096.801 | 43.139.520.293 | 73.973.318.513 | 54.887.491.352 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 79.213.117.040 | 170.765.989.946 | 253.998.003.890 | 222.027.730.054 |

Thuy

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

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

Thuy

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 |
|--|-----------|----|--|--|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 327.971.322.403 | 276.915.221.406 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 43.204.094.727 | 34.061.953.748 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 2.498.862.034 | 63.981.137.139 |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | 43.676.146.656 | 57.090.772.682 |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (521.121.610.126) | (471.771.289.550) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 398.763.409.823 | 301.336.640.412 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 08 | | 294.992.225.517 | 261.614.435.837 |
| Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (1.411.252.473.801) | (1.561.207.490.197) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (997.028.410.156) | (484.423.460.528) |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (396.682.486.826) | (227.899.249.068) |
| Tăng giảm chi phí trả trước | 12 | | (17.550.940.670) | (18.948.769.437) |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (395.734.061.860) | (297.439.672.510) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (54.887.491.352) | (61.886.163.174) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 1.140.000 | - |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (10.138.338.866) | (2.078.278.689) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (2.988.280.838.014) | (2.392.268.647.766) |
| 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 | | (63.077.818.668) | (40.270.274.094) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 720.000.000 | 2.159.069.111 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác | 23 | | (192.020.806.288) | (10.101.453.973) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 721.163.934.412 | 49.178.081.274 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (560.890.937.475) | (427.150.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 1.082.971.616.475 | 973.966.619.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 388.795.589.081 | 187.146.744.254 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 1.377.661.577.537 | 734.928.785.572 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | TM | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 |
|--|-----------|----|--|--|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | 5.475.213.713 | - |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 8.147.468.136.921 | 6.704.112.399.449 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (6.850.189.629.282) | (5.072.931.348.435) |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | (6.002.231.561) | (4.437.358.419) |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (43.099.800) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 1.296.751.489.791 | 1.626.700.592.795 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | | | | |
| (50 = 20+30+40) | 50 | | (313.867.770.686) | (30.639.269.399) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 2.559.370.534.561 | 2.589.998.180.783 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 472.435.473 | 11.623.177 |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM | 70 | | 2.245.975.199.348 | 2.559.370.534.561 |
| (70 = 50+60+61) | | | | |

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

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

Trần Thị Ngọc Thùy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

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 17 ngày 17 tháng 07 năm 2025 để cập nhật thông tin.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty 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 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 9 chi nhánh như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 821 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 680 nhân viên).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN

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

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

| STT | Tên công ty | Hoạt động chính | Nơi đăng ký hoạt động | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|--------------------|---|---|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
| Công ty con | | | | | | | |
| 1 | Công ty 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 | 63,59 | 63,59 | 63,59 |
| 3 | Công ty TNHH Bê Tông Đức Sản 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 TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng | Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ | Thành phố Hải Phòng | - | - | 75,00 | 75,00 |
| 5 | Công ty CP Đầu Tư CC1 | Xây dựng và bán buôn | Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | 65,00 | 65,00 |
| 6 | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến (tên cũ: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc) | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất | Tỉnh Đắk Lắk | - | - | 50,50 | 75,00 |
| 7 | Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | Xây dựng | Thành phố Hồ Chí Minh | 65,00 | 65,00 | 65,00 | 65,00 |
| 8 | Công ty TNHH Hoa Hương Dương Sài Gòn | Xây dựng và bán buôn | Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | 95,03 | 95,03 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09a – DN

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

| STT | Tên công ty | Hoạt động chính | Nơi đăng ký hoạt động | 31/12/2025 | | 31/12/2024 | |
|-------------------------|---|---|-----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
| Công ty 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 | 40,80 | 40,80 | 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 Cổ phần Chương Dương | Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác | Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | 23,77 | 23,77 |
| 5 | Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng | Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | 49,00 | 49,00 |
| 6 | Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1) | Kinh doanh vật liệu, năng lượng và nông sản | Thành phố Hồ Chí Minh | - | - | 23,50 | 23,50 |
| 7 | Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1 | Thương mại dịch vụ | Thành phố Hồ Chí Minh | 28,00 | 28,00 | 28,00 | 28,00 |
| 8 | Công ty TNHH KCN Đại Ngãi | Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. | Thành phố Cần Thơ | 48,00 | 48,00 | 48,00 | 48,00 |
| 9 | Công ty TNHH Hoa Hương Dương Sài Gòn | Xây dựng | Thành phố Hồ Chí Minh | 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 riêng. 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") 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 hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các Công ty con là những Công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn cho kỳ 03 tháng, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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

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 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 là các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

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

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 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.10 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.

2.11 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.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)**

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 riêng phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2.12 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 | 6 - 8 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 - 5 năm |
| Phần mềm | 3 năm |
| TSCĐ khác | 5 năm |

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

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

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

2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

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 riêng.

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.

2.13 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà 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 | 25 năm |

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

2 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 bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

2.16 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, từ các đối tượng khác; và phát hành trái phiếu.

Các khoản vay 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 vay và trái phiếu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

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

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.

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

2.18 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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.

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 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.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN 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.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ 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 LNST TNDN 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 LNST TNDN 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 riêng. 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 riêng 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 riêng.

(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 2.10.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng; 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 hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng 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 riêng.

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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

THUYẾT MINH CHI TIẾT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Tiền mặt | 998.681.882 | 960.206.490 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.242.705.996.140 | 1.588.274.823.037 |
| Tiền đang chuyển | 4.000.000.000 | 44.395.415.160 |
| Các khoản tương đương tiền | 998.270.521.326 | 925.740.089.874 |
| Cộng | <u>2.245.975.199.348</u> | <u>2.559.370.534.561</u> |

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

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá gốc VND | Giá trị ghi sổ VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i) | 227.067.260.261 | 227.067.260.261 | 77.922.453.973 | 77.922.453.973 |
| Trái phiếu dài hạn (ii) | - | - | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,6%/năm.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam. Trái phiếu hưởng lãi suất bằng lãi suất tham chiếu + biên độ 1%/năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 7 năm 2030. Trái phiếu này đã được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam mua lại trước hạn.

2. 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 | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-------------|--|------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| | | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 217.191.472.440 | (*) | - | 217.191.472.440 | (*) | - |
| 2 | Công ty CP Đầu Tư và XD Cầu Đồng Nai | 245.927.882.961 | (*) | 245.927.882.961 | 245.927.882.961 | (*) | 245.927.882.961 |
| 3 | Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC | 30.063.773.597 | (*) | 2.975.968.126 | 30.063.773.597 | (*) | 7.064.115.523 |
| 4 | Công ty TNHH ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng (i) | - | (*) | - | 675.000.000.000 | (*) | - |
| 5 | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến (tên cũ: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc) (ii) | - | (*) | - | 6.500.000.000 | (*) | - |
| 6 | Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 19.500.000.000 | (*) | - | 19.500.000.000 | (*) | - |
| 7 | Công ty CP Đầu Tư CC1 (iii) | - | (*) | - | 130.000.000.000 | (*) | - |
| 8 | Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (iv) | - | (*) | - | 191.650.000.000 | (*) | - |
| Cộng | | 512.683.128.998 | - | 248.903.851.087 | 1.515.833.128.998 | - | 252.991.998.484 |

- (*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 94/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 09 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (ii) Theo Thông báo số 2808/2025/TB-I&D ngày 28/08/2025 của Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc, Công ty đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến sang khoản đầu tư khác, do tỷ lệ Công ty sở hữu trực tiếp và gián tiếp vào Công ty này chiếm 9,29%.
- (iii) Theo Quyết định số 1039/QĐ-TCT ngày 26 tháng 11 năm 2025, Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu Tư CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 16,25% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác.
Theo Quyết định số 1050.2/QĐ-TCT ngày 01 tháng 12 năm 2025, Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu Tư CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 6,13% vốn điều lệ.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

| STT | Tên công ty | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-------------|--|------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------|----------------------|
| | | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung | 3.735.000.000 | (*) | 3.735.000.000 | 3.735.000.000 | (*) | 3.735.000.000 |
| 2 | Công ty CP Chương Dương (i) | - | (*) | - | 24.888.990.000 | 89.115.013.350 | - |
| 3 | Công ty CP XD Số 1 Việt Tổng | 2.040.000.000 | (*) | 2.040.000.000 | 2.040.000.000 | (*) | 2.040.000.000 |
| 4 | Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng (ii) Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền | 73.440.000.000 | (*) | - | 32.640.000.000 | (*) | - |
| 5 | Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1) (iii) | - | (*) | - | 47.000.000.000 | (*) | - |
| 6 | Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng 3H (iv) | - | (*) | - | 294.000.000.000 | (*) | - |
| 7 | Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn | 612.500.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 8 | Công ty TNHH KCN Đại Ngãi | 216.000.000.000 | (*) | - | 216.000.000.000 | (*) | - |
| 9 | Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1 (v) | 84.000.000.000 | (*) | - | 42.000.000.000 | (*) | - |
| Cộng | | 991.715.000.000 | | 5.775.000.000 | 662.303.990.000 | | 5.775.000.000 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 59/TB-CDC ngày 12/03/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chương Dương, số lượng mua thêm là 5.226.687 cổ phiếu, duy trì tỷ lệ sở hữu là 23,77%.

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

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 01 tháng 01 năm 2025.

(ii) Trong kỳ, 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 số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2025 ngày 02/10/2025 của Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng, số lượng mua thêm là 4.080.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 40,80%.

- (iii) Theo QĐ 950/QĐ-TCT ngày 03/11/2025, công ty đổi tên từ Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1 thành Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam, và tăng vốn điều lệ nhưng CC1 không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 7,83% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác. Theo QĐ 1000/QĐ-TCT ngày 19/11/2025, CC1 không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 3,92% vốn điều lệ.
- (iv) Theo Quyết định số 1118/QĐ-TCT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Tổng Giám đốc quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng 3H, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15,67% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (v) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025 của Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 4.200.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 28,00%.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

Đầu tư vào công ty khác

| STT | Tên công ty | 31/12/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|-----|---|------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|
| | | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND | Giá trị ghi sổ VND | Giá trị hợp lý VND | Dự phòng VND |
| 1 | Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan | 8.866.622.822 | (*) | - | 8.866.622.822 | (*) | - |
| 2 | Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngbin (i) | - | (*) | - | 27.000.000.000 | (*) | - |
| 3 | Công ty TNHH ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng | 135.000.000.000 | (*) | 6.587.009.431 | - | (*) | - |
| 4 | Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1 (ii) | 220.000.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 5 | Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1) | 47.000.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 6 | Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng 3H | 94.000.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 7 | Công ty CP Đầu Tư CC1 | 130.000.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 8 | Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến (tên cũ: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc) | 6.500.000.000 | (*) | - | - | (*) | - |
| 9 | Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức | 8.542.500.000 | (*) | - | 8.542.500.000 | (*) | - |
| 10 | Công ty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình | 1.200.000.000 | (*) | - | 1.200.000.000 | (*) | - |
| | Cộng | 651.109.122.822 | | 6.587.009.431 | 45.609.122.822 | | |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2025/BB-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2025, Hội đồng Quản trị quyết định chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty CP Đầu Tư Thái Bình - Cầu Ngbin. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

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

Theo Quyết định số 783.1/QĐ-TCT ngày 09 tháng 09 năm 2025 và Quyết định số 970/QĐ-TCT ngày 10 tháng 11 năm 2025, Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu trực tiếp xuống còn 8,46% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác do tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp ở Công ty này là 10,26%.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bên thứ ba (*) | 2.522.545.117.573 | 1.837.086.836.657 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 108.390.429.931 | 110.855.049.230 |
| Cộng | 2.630.935.547.504 | 1.947.941.885.887 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ban Quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP | 291.096.895.505 | - |
| Liên Danh MC - HDEC - CC1 | 658.467.207.044 | 366.383.320.476 |
| Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công Ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP | 158.816.171.316 | 230.214.721.362 |

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bên thứ ba (*) | 4.360.162.146.991 | 2.548.938.731.476 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 560.517.382.931 | 654.531.293.360 |
| Cộng | 4.920.679.529.922 | 3.203.470.024.836 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Keytech | 440.694.833.747 | 540.944.340.137 |
| Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến | 481.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Xây Dựng Alpha Realty | - | 313.740.000.000 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Bên thứ ba (*) | 7.143.927.425 | 6.920.214.188 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 12.531.305.703 | 16.141.798.143 |
| Cộng | 19.675.233.128 | 23.062.012.331 |
| Dài hạn: | | |
| Bên thứ ba (*) | 21.431.782.802 | 27.680.857.007 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 9.163.880.722 | 671.035.882.671 |
| Cộng | 30.595.663.524 | 698.716.739.678 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty không có khoản thu về cho vay nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6. PHẢI THU KHÁC

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Bên thứ ba | 471.724.061.216 | 517.420.840.653 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 105.566.395.179 | 252.208.406.290 |
| Cộng | 577.290.456.395 | 769.629.246.943 |
| Chi tiết các khoản phải thu khác như sau: | | |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia | 8.656.939.035 | 17.391.991.369 |
| Tạm ứng nhân viên | 119.616.781.228 | 91.008.489.616 |
| Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác | 172.965.734.734 | 301.672.985.186 |
| Chi phí duy tu liên quan đến dự án cầu Đồng Nai | 84.233.566.255 | 84.233.566.255 |
| Phải thu chuyển nhượng cổ phần | - | 145.850.000.000 |
| Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (*) | 51.719.640.000 | 51.719.640.000 |
| Các khoản phải thu khác | 140.097.795.143 | 77.752.574.517 |
| Cộng | 577.290.456.395 | 769.629.246.943 |

(*) 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.

| | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dài hạn: | | |
| Bên thứ ba | 600.694.735.993 | 1.657.988.181.688 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 425.392.662.288 | 423.856.377.747 |
| Cộng | 1.026.087.398.281 | 2.081.844.559.435 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:

| | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí Dự án Cầu An Hảo chỉ 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 | 2.312.680.800 | 4.163.101.792 |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trại An Lake View | 592.000.000.000 | 1.050.000.000.000 |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Vogue Resort Cam Ranh (*) | - | 430.000.000.000 |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh về dự án cảng thủy nội địa Mỏ Nhát và NM Bê tông (*) | - | 168.700.000.000 |
| Phải thu khác | 11.940.950.177 | 9.147.690.339 |
| Cộng | 1.026.087.398.281 | 2.081.844.559.435 |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty không có khoản thu về cho vay nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. HÀNG TỒN KHO

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|-------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 2.439.163.432 | - | 2.378.795.795 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 502.513.645 | - | 454.671.898 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.172.602.532.700 | - | 1.145.666.476.797 | - |
| Hàng hóa bất động sản | 80.543.646.479 | - | 113.130.950.498 | - |
| Hàng hóa | 3.197.190.185 | - | 625.741.297 | - |
| Cộng | 2.259.285.046.441 | - | 1.262.256.636.285 | - |

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 31/12/2025 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

| | Tại ngày | Tại ngày |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
| | VND | VND |
| Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang | 145.485.766.863 | 145.485.766.863 |
| CT Bệnh Viện Đa Khoa 1.500 Giường | 127.685.969.000 | 127.535.947.979 |
| CT gói thầu số 11 - xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất | 126.510.113.385 | 108.929.354.244 |
| CT XD toàn tuyến đoạn Cần Thơ - Hậu Giang cao tốc Bắc Nam phía Đông GD 2021-2025 | 144.486.569.322 | 109.906.594.386 |
| CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II | 162.354.378.274 | 56.543.253.759 |
| CT Gói thầu XL03: đoạn Hậu Giang – Cà Mau, Cao tốc Bắc - Nam | 144.748.088.644 | 59.770.210.371 |
| CT Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GD1 | 182.999.271.666 | 53.795.475.358 |
| Các công trình khác | 1.138.332.375.546 | 483.699.873.837 |
| Cộng | 2.172.602.532.700 | 1.145.666.476.797 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| Ngắn hạn | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|--|--|
| Chi phí công cụ dụng cụ | 2.841.908.368 | 4.967.864.052 |
| Chi phí bảo lãnh ngân hàng | 990.907.736 | 6.493.353.094 |
| Chi phí liên quan khai thác đất, cát | 56.888.500.316 | 27.330.704.132 |
| Chi phí khác | 7.065.063.937 | 10.365.621.268 |
| Cộng | 67.786.380.357 | 49.157.542.546 |
| | | |
| Dài hạn | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Chi phí công cụ dụng cụ | 2.554.159.446 | 2.231.128.545 |
| Chi phí mua lại quyền thuê mặt bằng (*) | - | 30.090.755.235 |
| Chi phí khác | 6.754.443.748 | 6.997.613.442 |
| Cộng | 9.308.603.194 | 39.319.497.222 |

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

9. 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 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Tại ngày 31/12/2025 |
|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| 1. Thuế GTGT hàng bán nội địa | (173.395.560.262) | 1.079.909.415.210 | 1.155.410.988.222 | (248.897.133.274) |
| * Thuế phát sinh | 1.089.109.530 | 1.079.912.202.028 | 86.813.740.981 | 2.000.017.142 |
| * Thuế được khấu trừ | | - | 992.187.553.435 | |
| * Khác | | - | 24.049.991 | (24.049.991) |
| * Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh | (174.484.669.792) | (2.786.818) | 76.385.643.815 | (250.873.100.425) |
| 2. Thuế xuất nhập khẩu | | 178.003.009 | 178.003.009 | - |
| 3. Thuế thu nhập doanh nghiệp | 48.698.959.405 | 73.973.318.513 | 54.887.491.352 | 67.784.786.566 |
| 4. Thuế thu nhập cá nhân | 8.514.765.569 | 17.194.099.332 | 16.893.160.204 | 8.815.704.697 |
| 5. Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 441.684.465 | 6.859.091.963 | 3.323.710.091 | 3.977.066.337 |
| 6. Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường | 2.670.774.120 | 36.152.521.333 | 32.218.094.915 | 6.605.200.538 |
| 7. Các loại thuế khác | 634.709.779 | 29.297.787.388 | 29.931.497.167 | 1.000.000 |
| 8. Phí lệ phí các khoản khác | 718.978.530 | 2.200.587.982 | 2.201.566.157 | 718.000.355 |
| Cộng | (111.715.688.394) | 1.245.764.824.730 | 1.295.044.511.117 | (160.995.374.781) |
| Chi tiết như sau: | | | | |
| Các loại thuế còn phải thu nhà nước | (174.552.970.482) | | | (250.957.277.509) |
| Thuế phải nộp Ngân sách | 62.837.282.088 | | | 89.961.902.728 |
| Cộng | (111.715.688.394) | | | (160.995.374.781) |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

10. TSCĐ HỮU HÌNH

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc, thiết bị VND | Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND | Thiết bị, dụng cụ quản lý VND | Tài sản cố định hữu hình khác VND | Cộng VND |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 5.509.556.041 | 3.188.523.676 | 31.647.563.339 | 12.307.567.287 | 302.600.000 | 52.955.810.343 |
| Mua trong năm | 725.500.000 | 666.500.000 | - | 1.163.874.384 | - | 2.555.874.384 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | - | 2.304.145.455 | - | - | 2.304.145.455 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 6.235.056.041 | 3.855.023.676 | 29.343.417.884 | 13.471.441.671 | 302.600.000 | 53.207.539.272 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 2.241.748.731 | 2.413.443.021 | 17.233.612.020 | 9.801.471.727 | 226.950.030 | 31.917.225.529 |
| Khấu hao trong năm | 726.209.430 | 415.853.118 | 3.770.417.048 | 1.144.740.655 | 55.476.674 | 6.112.696.925 |
| Thanh lý trong năm | - | - | 2.304.145.455 | - | - | 2.304.145.455 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 2.967.958.161 | 2.829.296.139 | 18.699.883.613 | 10.946.212.382 | 282.426.704 | 35.725.776.999 |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 3.267.807.310 | 775.080.655 | 14.413.951.319 | 2.506.095.560 | 75.649.970 | 21.038.584.814 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 3.267.097.880 | 1.025.727.537 | 10.643.534.271 | 2.525.229.289 | 20.173.296 | 17.481.762.273 |

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 17.459.181.857 Đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 18.526.740.945 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, Công ty dùng một vài phương tiện vận tải đã khấu hao hết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 20).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

11. TSCĐ VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Cộng VND |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.809.558.000 | 2.713.092.100 | 4.522.650.100 |
| Tăng trong năm | - | 1.018.165.000 | 1.018.165.000 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 1.809.558.000 | 3.731.257.100 | 5.540.815.100 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | - | 1.295.229.388 | 1.295.229.388 |
| Khấu hao trong năm | - | 825.072.771 | 825.072.771 |
| Tại ngày 31/12/2025 | - | 2.120.302.159 | 2.120.302.159 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 1.809.558.000 | 1.417.862.712 | 3.227.420.712 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 1.809.558.000 | 1.610.954.941 | 3.420.512.941 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty với tổng giá trị còn lại là 262.579.750.056 đồng (ngày 01 tháng 01 năm 2025: 340.884.408.933 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và bên thứ ba.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

13. 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 01/01/2025 | 24.783.977.276 | - | 24.783.977.276 |
| Thuê tài chính trong kỳ | 2.496.150.000 | - | 2.496.150.000 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 27.280.127.276 | - | 27.280.127.276 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 3.620.147.287 | - | 3.620.147.287 |
| Khấu hao trong kỳ | 2.513.377.877 | - | 2.513.377.877 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 6.133.525.164 | - | 6.133.525.164 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 21.163.829.989 | - | 21.163.829.989 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 21.146.602.112 | - | 21.146.602.112 |

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi tiết của chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| DA Khu Dân Cư Hạnh Phúc | 639.110.961.711 | 581.276.705.197 |
| DA Nhà máy điện gió Hàm Kiếm – Bình Thuận | 4.731.968.182 | 4.731.968.182 |
| DA Cao ốc Sailing Tower | 16.682.526.811 | 14.946.673.077 |
| Các DA khác | 2.880.140.758 | 13.227.479.766 |
| Cộng | 663.405.597.462 | 614.182.826.222 |

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

(a) Ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên thứ ba | 1.417.845.475.192 | 1.417.845.475.192 | 1.496.047.056.329 | 1.496.047.056.329 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 101.842.371.535 | 101.842.371.535 | 61.134.778.914 | 61.134.778.914 |
| Cộng | 1.519.687.846.727 | 1.519.687.846.727 | 1.557.181.835.243 | 1.557.181.835.243 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Bảo Dưỡng Thiết Bị Hàng Không | 16.956.703.620 | 182.896.243.798 |
| Công ty cổ phần Thiết Bị Và Công Nghệ VTG | 8.774.179.988 | 166.902.859.429 |

(b) Dài hạn

| | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| Bên thứ ba | 665.836.538.473 | 665.836.538.473 | 498.298.612.475 | 498.298.612.475 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 107.583.396.279 | 107.583.396.279 | 101.082.067.182 | 101.082.067.182 |
| Cộng | 773.419.934.752 | 773.419.934.752 | 599.380.679.657 | 599.380.679.657 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên | 54.573.357.389 | 54.573.357.389 |

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| Ngắn hạn: | Tại ngày 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên thứ ba | 1.181.899.193.864 | 1.181.899.193.864 | 2.186.157.632.008 | 2.186.157.632.008 |
| Bên liên quan (Thuyết minh 30b) | 24.327.492.805 | 24.327.492.805 | 40.972.570.674 | 40.972.570.674 |
| Cộng | 1.206.226.686.669 | 1.206.226.686.669 | 2.227.130.202.682 | 2.227.130.202.682 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 31/12/2025 | | Tại ngày 01/01/2025 | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang | 140.850.972.977 | 140.850.972.977 | 140.577.581.792 | 140.577.581.792 |
| Công ty Cổ phần TMXD Đầu Tư Global | 157.562.183.108 | 157.562.183.108 | - | - |
| Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công trình Giao Thông | 159.114.746.118 | 159.114.746.118 | 107.126.848.168 | 107.126.848.168 |
| Ban Quản Lý Dự Án Mỹ Thuận | 8.011.311.637 | 8.011.311.637 | 201.633.602.436 | 201.633.602.436 |
| Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP | 322.875.228.614 | 322.875.228.614 | 86.925.750.599 | 86.925.750.599 |
| Ban Quản Lý Dự Án 85 | - | - | 479.737.591.400 | 479.737.591.400 |
| Ban Quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV-CTCP | - | - | 219.069.255.251 | 219.069.255.251 |
| Dài hạn: | | | | |
| Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 |
| Cộng | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 | 99.466.881.000 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ
(a) Ngắn hạn

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay | 17.019.225.320 | 13.989.877.357 |
| Trích trước chi phí các công trình | 1.150.419.471.699 | 513.178.026.832 |
| Các khoản trích trước khác | 3.569.691.717 | 323.462.240 |
| Cộng | 1.171.008.388.736 | 527.491.366.429 |

(b) Dài hạn

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

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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.

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn: | | |
| Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN | 7.537.128.221 | 4.268.183.634 |
| Cổ tức phải trả | 117.376.700 | 117.376.700 |
| Nhận ứng trước từ đối tác theo thỏa thuận | 16.000.000.000 | - |
| Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng | 9.378.055.444 | - |
| Phải trả liên quan hàng nhập khẩu CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II | 243.954.589.010 | - |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 298.535.621.249 | 9.582.878.940 |
| Cộng | 575.522.770.624 | 13.968.439.274 |
| Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 30b | 288.600.000.000 | 4.426.869.985 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Dài hạn: | | |
| Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai (Thuyết minh 30b) | 502.954.075.532 | 504.410.158.532 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 35.427.782.256 | 31.328.032.186 |
| Hợp đồng ủy thác đầu tư (*) | - | 600.000.000.000 |
| Khác | 3.041.817.938 | 30.354.953.938 |
| Cộng | 541.423.675.726 | 1.166.093.144.656 |

(*) Đây là khoản phải trả liên quan tới Hợp đồng ủy thác đầu tư ngày 20 tháng 12 năm 2023 ký với Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Nam Hưng Hưng Thịnh. Tại thời điểm báo cáo này, công ty đã tất toán toàn bộ tiền ủy thác đã nhận từ Nam Hưng Hưng Thịnh theo yêu cầu.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

20. VAY

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tăng trong năm VND | Giảm trong năm VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Ngắn hạn | | | | |
| Vay ngắn hạn (i) | 4.728.759.701.845 | 8.146.339.300.562 | 6.807.051.873.062 | 3.389.472.274.345 |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển - CN TP.HCM | 1.582.820.599.977 | 2.809.275.285.070 | 2.537.505.787.199 | 1.311.051.102.106 |
| Ngân hàng TMCP An Bình - CN TP.HCM | - | - | 447.500.000.000 | 447.500.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN TP.HCM | 757.968.145.758 | 1.185.348.421.535 | 1.031.330.275.777 | 603.950.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 669.101.073.839 | 1.514.115.839.249 | 1.098.854.798.348 | 253.840.032.938 |
| NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn | 128.984.860.520 | 225.238.431.520 | 166.253.571.000 | 70.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn | 198.258.999.342 | 328.192.273.589 | 255.350.130.626 | 125.416.856.379 |
| Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi | 836.842.928.212 | 1.082.347.928.212 | 647.157.210.600 | 401.652.210.600 |
| NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN quận 4 | 234.551.869.363 | 384.955.615.788 | 150.403.746.425 | |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm Đầu tư Miền Bắc | - | 175.214.000.000 | 251.276.900.000 | 76.062.900.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN SGD 2 | 174.005.793.328 | 245.426.074.093 | 171.419.453.087 | 99.999.172.322 |
| NH TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM | 50.095.003.420 | 50.095.003.420 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Nguyễn Văn Trỗi | 50.000.000.000 | 100.000.000.000 | 50.000.000.000,00 | - |
| NH TMCP VPBank – Hội Sở | 26.865.304.621 | 26.865.304.621 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN TP.HCM | 19.265.123.465 | 19.265.123.465 | - | - |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 85.077.762.485 | 43.274.733.892,00 | - | 41.803.028.593 |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả | 5.332.846.460 | 6.488.026.421 | 6.002.231.561 | 4.847.051.600 |
| Vay đối tượng khác | 42.895.203.356 | 336.406.453 | - | 42.558.796.903 |
| Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP | 35.504.454.795 | - | - | 35.504.454.795 |
| Các đối tượng khác (ii) | 7.390.748.561 | 336.406.453 | - | 7.054.342.108 |
| Cộng | 4.862.065.514.146 | 8.196.438.467.328 | 6.813.054.104.623 | 3.478.681.151.441 |
| Dài hạn | | | | |
| Vay dài hạn: | | | | |
| Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn - ĐT MMTB (iii) | 767.863.000 | | 160.713.000 | 928.576.000 |
| Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi (iv) | 262.500.000.000 | | 37.500.000.000 | 300.000.000.000 |
| Ngân hàng Phát Triển Việt Nam (vốn vay ADB) - 49.583.654,29 usd (v) | 1.307.868.049.207 | 57.044.257.212 | 62.176.016.220 | 1.312.999.808.215 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn (vi) | 8.553.558.027 | 2.709.338.080 | 5.562.919.536 | 11.407.139.483 |
| Cộng | 1.579.689.470.234 | 59.753.595.292 | 105.399.648.756 | 1.625.335.523.698 |
| Tổng cộng | 6.441.754.984.380 | 8.256.192.062.620 | 6.918.453.753.379 | 5.104.016.675.139 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- (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 6,3%/năm đến 10,6%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các phương tiện vận tải (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 với lãi suất 0%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động tại các chi nhánh.
- (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 13).
- (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 Trụ sở chính 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 1.803.759,43 USD; và Nợ dài hạn là 49.583.654,29 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.



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

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

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

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

(c) Tình hình biến động vốn cổ phần

| | Số cổ phiếu | Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND) |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 | 358.507.825 | 3.585.078.250.000 |
| Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức | - | - |
| Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 | <u>358.507.825</u> | <u>3.585.078.250.000</u> |
| Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức | 39.398.275 | 393.982.750.000 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | <u>397.906.100</u> | <u>3.979.061.000.000</u> |

Giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/ cổ phiếu

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

22. TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

| | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu | | | | | | Cộng VND |
|--|------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Lợi nhuận chưa phân phối VND | |
| Tại ngày 01/01/2024 | 3.585.078.250.000 | 99.327.851.808 | (4.796.760.000) | 8.909.815.816 | 15.503.864 | 345.838.664.703 | 4.034.373.326.191 |
| Lãi trong năm nay | | | | | | 222.027.730.054 | 222.027.730.054 |
| Thù lao của HĐQT và UBKT | | | | | | (1.800.000.000) | (1.800.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | | | | | | (20.000.000.000) | (20.000.000.000) |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC | | | | | (728.475) | | (728.475) |
| Tại ngày 31/12/2024 | 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 | | | | | | 253.998.003.890 | 253.998.003.890 |
| 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) | - |
| Mua lại 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 31/12/2025 | 3.979.061.000.000 | 104.803.065.521 | - | 53.315.361.827 | (77.713.517) | 347.074.716.133 | 4.484.176.429.964 |

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

- Trích Quỹ Đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng: 44.405.546.011 đồng và 11.101.386.503 đồng;
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán: 3.500.000.000 đồng; và
- Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tổng số 39.398.275 cổ phiếu được phát hành tương đương 393.982.750.000 đồng.

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

23. DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|-----------------------------------|---|---|
| Doanh thu bán hàng hóa | 2.204.504.674.872 | 2.246.312.253.120 |
| Doanh thu xây dựng | 9.213.099.008.833 | 7.186.526.819.863 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 158.937.889.309 | 161.494.759.307 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 39.917.951.275 | - |
| Cộng | 11.616.459.524.289 | 9.594.333.832.290 |

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|---------------------------------|--|---|
| Giá vốn bán hàng hóa | 2.185.004.085.679 | 2.226.089.277.654 |
| Giá vốn xây dựng | 8.838.629.191.329 | 6.911.207.016.900 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 65.338.714.229 | 66.419.358.539 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 37.937.907.993 | - |
| Cộng | 11.126.909.899.230 | 9.203.715.653.093 |

25. DOANH THU TÀI CHÍNH

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|--|---|---|
| Lãi cho vay, lãi tiền gửi | 248.821.665.143 | 230.900.076.440 |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia | 2.520.000.000 | 8.820.000.000 |
| Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư | 87.991.689.000 | 230.561.300.000 |
| Chênh lệch tỷ giá thực hiện trong kỳ | 2.218.582.230 | 351.006.982 |
| Lãi bán hàng trả chậm/ chiết khấu thanh toán | 2.159.711.243 | - |
| Cộng | 343.711.647.616 | 470.632.383.422 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 398.763.409.823 | 301.336.640.412 |
| Hoàn nhập/ Dự phòng đầu tư tài chính | 2.498.862.034 | - |
| Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm | 43.676.135.694 | 57.090.772.682 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 536.202.230 | 4.343.203.171 |
| Các khoản khác | 3.838.138.426 | 4.712.365.917 |
| Cộng | 449.312.748.207 | 367.482.982.182 |

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|--|---|---|
| Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi | - | 63.981.137.139 |
| Chi phí nhân viên | 138.333.994.890 | 121.354.944.964 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.642.168.723 | 25.119.191.105 |
| Công cụ dụng cụ | 6.013.592.849 | 2.682.807.339 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.516.035.985 | 1.978.708.552 |
| Thuế, phí và lệ phí | 253.864.821 | 524.977.529 |
| Chi phí bằng tiền khác | 14.307.684.499 | 8.208.161.996 |
| Cộng | 193.067.341.767 | 223.849.928.624 |

28. THU NHẬP KHÁC

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|--|---|---|
| Thu nhập khác: thanh lý, nhượng bán | 554.545.454 | 12.765.743.610 |
| Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng | 1.636.065.813 | - |
| Lãi do đánh giá lại tài sản | 181.056.634.831 | - |
| Thu nhập khác | 616.733.107 | 2.362.973.834 |
| Cộng | 183.863.979.205 | 15.128.717.444 |

29. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|-----------------------------------|---|---|
| Giá trị khác: bồi thường, bị phạt | 5.206.412.878 | 4.051.788.544 |
| Các khoản chi phí khác | 40.104.919.380 | 2.087.578.359 |
| Cộng | 45.311.332.258 | 6.139.366.903 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

30. 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 01/01/2025 đến Ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|--|---|---|
| Doanh thu bán hàng vật tư: | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | - | 974.148.550 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | - | 36.395.087.918 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | - | 10.222.415.723 |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 3.516.820.095 | 3.067.152.840 |
| Công ty TNHH BT Đức Sản VINA - PSMC | - | 19.415.891.690 |
| Cộng | 3.516.820.095 | 70.074.696.721 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
| Doanh thu hoạt động xây lắp: | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 351.477.945 | 19.123.533 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 2.862.596.223 | 1.417.844.318 |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng | - | 16.460.451.962 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 3.755.179.381 | 460.210.756 |
| Cộng | 6.969.253.549 | 18.357.630.569 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | | |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1 | 78.000.000 | 150.000.000 |
| Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 4.833.522.917 | 10.324.208.967 |
| Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H | 180.000.000 | 180.000.000 |
| Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn | 72.000.000 | - |
| Cộng | 5.523.522.917 | 11.014.208.967 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|---|---|---|
| Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu | | |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 1.242.225.560.266 | 460.016.188.271 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 356.943.640.364 | 477.004.036.543 |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 105.729.851.163 | 24.471.300.291 |
| Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC | 3.520.600.000 | 23.173.440.000 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 332.565.526.030 | 298.137.014.370 |
| Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam | - | 128.500.729.288 |
| Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H | 14.753.733.770 | 93.644.108.745 |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1 | 9.178.400.000 | |
| Cộng | 2.064.917.311.593 | 1.504.946.817.508 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 VND |
| Lãi cho vay và phí quản lý cho vay | | |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng | 35.571.893.000 | 67.896.669.000 |
| Công ty Cổ Phần Chương Dương | 2.187.328.760 | 2.947.790.566 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 1.978.266.751 | 2.512.369.690 |
| Cộng | 39.737.488.511 | 73.356.829.256 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
| Lãi từ nhà thầu phụ | | |
| Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng | 174.901.000 | 1.649.820.000 |
| Cộng | 174.901.000 | 1.649.820.000 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
| Lãi bán hàng trả chậm | | |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 1.106.087.097 | 770.234.781 |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | - | 20.147.863 |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | - | 4.188.359 |
| Cộng | 1.106.087.097 | 794.571.003 |



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Mẫu số B 09a – DN Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
|--|---|--|
| Góp vốn | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | - | 19.500.000.000 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 40.800.000.000 | 12.240.000.000 |
| Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn | 420.850.000.000 | 191.650.000.000 |
| Công ty TNHH KCN Đại Ngãi | - | 216.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Chương Dương | 57.493.557.000 | - |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 42.000.000.000 | - |
| Cộng | 561.143.557.000 | 439.390.000.000 |
| | Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND | Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND |
| Cổ tức được chia | | |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 2.520.000.000 | 8.820.000.000 |
| Cộng | 2.520.000.000 | 8.820.000.000 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

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

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 3) | | |
| Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1 | - | 165.000.000 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 73.430.514.761 | 73.844.920.691 |
| Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H | - | 198.000.000 |
| Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam | - | 198.000.000 |
| Công ty TNHH BT Đức Sản VINA - PSMC | - | 12.484.367 |
| 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 CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 2.245.003.128 | - |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | - | 3.721.732.130 |
| Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan | 27.634.422.327 | 27.634.422.327 |
| Cộng | 108.390.429.931 | 110.855.049.230 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 4) | | |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 3.316.253.280 | - |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 990.000.000 | - |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 57.086.599.497 | 31.088.575.844 |
| Công ty TNHH BT Đức Sản VINA - PSMC | - | 2.344.917.600 |
| Công ty Cổ Phần Chương Dương | - | 2.969.558.064 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 393.004.705.996 | 511.072.077.865 |
| 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 | 295.527.521 | 278.738.521 |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng | - | 953.128.829 |
| Cộng | 560.517.382.931 | 654.531.293.360 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 5) | | |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 12.531.305.703 | 16.141.798.143 |
| Công ty Cổ Phần Chương Dương | - | 6.920.214.188 |
| Cộng | 12.531.305.703 | 23.062.012.331 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Mẫu số B 09a – DN Tại ngày 01/01/2025 VND |
|--|-------------------------------|--|
| Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 5) | | |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 9.163.880.722 | 11.835.882.671 |
| Công ty Cổ phần Chương Dương | - | 27.680.857.007 |
| Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng (*) | - | 659.200.000.000 |
| Cộng | 9.163.880.722 | 698.716.739.678 |
| <p>(*) Khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng vay này cho mục đích thực hiện các hợp đồng kinh tế liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tuyến đường bộ ven biển đoạn qua địa bàn thành phố Hải Phòng và 09 km trên địa bàn Tỉnh Thái Bình theo hình thức hợp đồng đối tác công tư, có thời hạn một trăm tám mươi tháng (180) kể từ ngày đầu tiên giải ngân, hưởng lãi suất 10%/năm và không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm lập báo cáo này, khoản vay này đã được tắt toán.</p> | | |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 6) | | |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 496.734.614 | 496.734.614 |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 2.520.000.000 | 8.820.000.000 |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 14.652.424.889 | - |
| Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai | 84.233.566.255 | 84.233.566.255 |
| Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA - PSMC | 3.082.560.421 | 3.082.560.421 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 114.442.000 | 10.670.595.000 |
| Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng | 466.667.000 | 466.667.000 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng | - | 144.438.283.000 |
| Cộng | 105.566.395.179 | 252.208.406.290 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 6) | | |
| Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai | 419.833.767.304 | 419.833.767.304 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 5.558.894.984 | 4.022.610.443 |
| Cộng | 425.392.662.288 | 423.856.377.747 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15a) | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 115.711.460 | - |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | - | 43.342.129.163 |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 101.726.660.075 | 17.792.649.751 |
| Cộng | 101.842.371.535 | 61.134.778.914 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Mẫu số B 09a – DN Tại ngày 01/01/2025 VND |
|---|-------------------------------|--|
| Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 15b) | | |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang | 66.147.522.706 | 66.225.732.115 |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | 3.095.301.113 | 566.058.499 |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | 34.549.838.773 | 27.436.484.816 |
| Công ty Cổ Phần Chương Dương | - | 3.063.058.065 |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng | 3.790.733.687 | 3.790.733.687 |
| Cộng | 107.583.396.279 | 101.082.067.182 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16) | | |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | 24.327.492.805 | - |
| Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng | - | 4.082.172.559 |
| Công ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng | - | 36.890.398.115 |
| Cộng | 24.327.492.805 | 40.972.570.674 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh 19) | | |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1 | - | 1.726.980.000 |
| Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 | - | 399.889.985 |
| Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam | - | 300.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H | - | 2.000.000.000 |
| Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn | 288.600.000.000 | - |
| Cộng | 288.600.000.000 | 4.426.869.985 |
| | Tại ngày 31/12/2025 VND | Tại ngày 01/01/2025 VND |
| Phải trả khác dài hạn (Thuyết minh 19) | | |
| Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai | 502.954.075.532 | 504.410.158.532 |
| Cộng | 502.954.075.532 | 504.410.158.532 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09a – DN

31. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

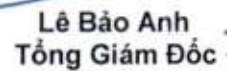
Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2025 đã được Tổng Giám Đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 01 năm 2026.



Đỗ Thị Thanh Thùy
Người lập



Trần Thị Ngọc Thùy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc