

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025

**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.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0301429113
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-06-10 19:49:21
Foxit PhantomPDF Version:
10.0.0



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG	7 - 9
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	10
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	11 - 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	13 - 67

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Kế toán trưởng

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

Người đại diện pháp luật

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Theo đây, chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty phê chuẩn báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đính kèm từ trang 7 đến trang 67. Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC CAM KẾT KHÁC (TIẾP)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Bảo Anh

Tổng Giám đốc

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

Số: 95/2026/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng số 1 – CTCP (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 09 tháng 6 năm 2026, từ trang 7 đến trang 67 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo kiểm toán số HCM16822 ngày 29/03/2025 với ý kiến chấp nhận toàn phần.



Phan Thanh Điền

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số 1496-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

Nguyễn Thị Tuyết Hoa

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số 3558-2026-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.110.040.409.787	9.961.468.344.465
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.234.640.288.695	2.559.370.534.561
Tiền	111		1.246.437.924.577	1.633.630.444.687
Các khoản tương đương tiền	112		988.202.364.118	925.740.089.874
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		237.653.352.713	77.922.453.973
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.1	237.653.352.713	77.922.453.973
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.947.706.234.137	5.724.285.629.909
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.635.593.294.301	1.947.941.885.887
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	4.966.767.676.460	3.203.470.024.836
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	19.675.233.128	23.062.012.331
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	599.717.489.472	769.629.246.943
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(274.047.459.224)	(219.817.540.088)
Hàng tồn kho	140	11	2.255.105.813.480	1.262.256.636.285
Hàng tồn kho	141		2.255.105.813.480	1.262.256.636.285
Tài sản ngắn hạn khác	150		434.934.720.762	337.633.089.737
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	67.576.380.357	49.157.542.546
Thuế GTGT được khấu trừ	152		119.464.371.896	113.922.576.709
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	247.893.968.509	174.552.970.482

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.098.326.387.883	5.880.751.257.222
Các khoản phải thu dài hạn	210		1.108.402.701.805	2.780.561.299.113
Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	30.595.663.524	698.716.739.678
Phải thu dài hạn khác	216	8	1.077.807.038.281	2.081.844.559.435
Tài sản cố định	220		42.048.877.326	45.429.835.515
Tài sản cố định hữu hình	221	12	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)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	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)
Tài sản cố định vô hình	227	16	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)
Bất động sản đầu tư	230	13	397.796.248.422	431.278.555.814
- Nguyên giá	231		663.478.155.542	703.185.813.821
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(265.681.907.120)	(271.907.258.007)
Tài sản dở dang dài hạn	240		648.458.924.385	614.182.826.222
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	648.458.924.385	614.182.826.222
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.892.311.032.751	1.969.979.243.336
Đầu tư vào công ty con	251		512.683.128.998	1.515.833.128.998
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		991.715.000.000	662.303.990.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		651.109.122.822	45.609.122.822
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(263.196.219.069)	(258.766.998.484)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.1	-	5.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		9.308.603.194	39.319.497.222
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	9.308.603.194	39.319.497.222
TỔNG TÀI SẢN	270		17.208.366.797.670	15.842.219.601.687

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		12.731.786.307.308	11.607.619.273.917
Nợ ngắn hạn	310		9.542.148.685.234	7.919.014.434.092
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.498.008.691.440	1.557.181.835.243
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.276.429.596.389	2.227.130.202.682
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	91.864.836.867	62.837.282.088
Phải trả người lao động	314		36.182.343.535	30.707.068.581
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.173.660.674.607	527.491.366.429
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	2.913.162.436	2.803.677.725
Phải trả ngắn hạn khác	319	23	575.522.770.624	13.968.439.274
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	4.862.065.514.146	3.478.681.151.441
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.574.352.291	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.926.742.899	18.213.410.629
Nợ dài hạn	330		3.189.637.622.074	3.688.604.839.825
Phải trả người bán dài hạn	331	18	773.419.934.752	599.380.679.657
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19	99.466.881.000	99.466.881.000
Chi phí phải trả dài hạn	333	21	174.782.794.386	174.782.794.386
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	20.854.865.976	23.545.816.428
Phải trả dài hạn khác	337	23	541.423.675.726	1.166.093.144.656
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.579.689.470.234	1.625.335.523.698
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.476.580.490.362	4.234.600.327.770
Vốn chủ sở hữu	410	25	4.476.580.490.362	4.234.600.327.770
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.979.061.000.000	3.585.078.250.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		104.803.065.521	99.327.851.808
Cổ phiếu quỹ	415		-	(4.796.760.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(77.713.517)	14.775.389
Quỹ đầu tư phát triển	418		53.315.361.827	8.909.815.816
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		339.478.776.531	546.066.394.757
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		93.076.712.243	324.038.664.703
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		246.402.064.288	222.027.730.054
TỔNG NGUỒN VỐN	440		17.208.366.797.670	15.842.219.601.687

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


Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập biểu


Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	11.617.331.435.673	9.594.991.104.810
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	-	657.272.520
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		11.617.331.435.673	9.594.333.832.290
Giá vốn hàng bán	11	29	11.129.088.001.452	9.203.715.653.093
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		488.243.434.221	390.618.179.197
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	403.429.582.860	470.632.383.422
Chi phí tài chính	22	31	459.274.631.147	367.482.982.182
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>405.558.180.767</i>	<i>301.336.640.412</i>
Chi phí bán hàng	25		1.462.507.245	1.991.780.948
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	247.297.260.903	223.849.928.624
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		183.638.617.786	267.925.870.865
Thu nhập khác	31	34	184.191.031.412	15.128.717.444
Chi phí khác	32	35	45.551.332.258	6.139.366.903
Lợi nhuận khác	40		138.639.699.154	8.989.350.541
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		322.278.316.940	276.915.221.406
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	75.876.252.652	54.887.491.352
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		246.402.064.288	222.027.730.054

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

Thủy

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập biểu

Thủy

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	322.278.316.940	276.915.221.406
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	32.923.086.683	34.061.953.748
Các khoản dự phòng	03	60.233.492.012	63.981.137.139
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	44.912.889.139	57.090.772.682
(Lãi) hoạt động đầu tư	05	(580.754.958.578)	(471.771.289.550)
Chi phí lãi vay	06	405.558.180.767	301.336.640.412
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	285.151.006.963	261.614.435.837
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.591.505.217.112)	(1.561.207.490.197)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(980.175.952.698)	(484.423.460.528)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(288.088.709.415)	(227.899.249.068)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(16.850.740.926)	(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 chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(8.888.054.233)	(2.078.278.689)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.050.979.220.633)	(2.392.268.647.766)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.705.564.517)	(40.270.274.094)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	720.000.000	2.159.069.111
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(214.078.963.496)	(10.101.453.973)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	733.153.934.412	49.178.081.274
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(598.390.937.475)	(427.150.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.120.471.616.475	973.966.619.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	387.294.846.681	187.146.744.254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.425.464.932.080	734.928.785.572

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		10.271.973.713	-
Tiền thu từ đi vay	33		8.146.555.488.642	6.704.112.399.449
Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.849.146.383.554)	(5.072.931.348.435)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(6.002.231.561)	(4.437.358.419)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(43.099.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.301.678.847.240	1.626.700.592.795
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(323.835.441.313)	(30.639.269.399)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	2.559.370.534.561	2.589.998.180.783
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(894.804.553)	11.623.177
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	2.234.640.288.695	2.559.370.534.561

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

[Signature]

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập biểu

[Signature]

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

Tại ngày 31 December 2025, Tổng Công ty có 821 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01 January 2025 là 680 nhân viên).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, 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
- Kinh doanh bất động sản.

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 08 chi nhánh) như sau:

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPSố 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)
1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	31/12/2025		31/12/2024	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	95,03	95,03
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	94,71	94,71	94,71	94,71
3	Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Thành phố Hải Phòng	-	-	75,00	75,00
4	Công ty TNHH Bê Tông 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
5	Công ty CP Đầu Tư CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	65,00	65,00
6	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,59	63,59	63,59	63,59
8	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến (tên cũ: Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Không Pắc)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất	Tỉnh Đắk Lắk	-	-	50,50	75,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)

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 Vật Liệu Xây Dựng 3H	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	49,00	49,00
2	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng và thương mại	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	-	-
3	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Thành phố Cần Thơ	48,00	48,00	48,00	48,00
4	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	40,80	40,80	40,80	40,80
5	Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	28,00	28,00	28,00	28,00
6	Công ty Cổ phần Chương Dương	Xây dựng nhà ở và công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	23,77	23,77
7	Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1)	Kinh doanh vật liệu, năng lượng và nông sản	Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	23,50	23,50
8	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	Tỉnh Quảng Ngãi	22,38	22,38	22,38	22,38
9	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	20,40	20,40	20,40	20,40

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ KỲ KẾ TOÁN**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Báo cáo tài chính riêng bao gồm các Báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty và của các đơn vị trực thuộc Tổng Công ty kiểm soát (các Chi nhánh) được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Văn phòng Tổng Công ty, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung Thông tư 200.

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

3.4 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty con khi Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Tổng Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Tổng Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Tổng Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Tổng Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một quy chế hay một thoả thuận;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (iii) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (iv) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong năm là ngày mà Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính của Tổng Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7 HÀNG TỒN KHO

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.7 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

Thành phẩm

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

Loại tài sản

Thời gian sử dụng (năm)

- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
- Máy móc, thiết bị	3 - 7
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 12
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5
- Tài sản cố định hữu hình khác	5

3.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

Loại tài sản

Thời gian sử dụng (năm)

- Phương tiện vận tải

5 - 12

3.11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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:

Loại tài sản

Thời gian sử dụng (năm)

- Quyền sử dụng đất

50

- Nhà cửa, vật kiến trúc

20 - 25

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

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

3.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

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

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

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

3.13 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Tổng Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng 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 năm tài chính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.15 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

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

3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

- o Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tổng 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;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.17 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.18 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

3.19 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

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

3.21 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3.21 THÔNG TIN BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	998.681.882	960.206.490
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.241.439.242.695	1.588.274.823.037
- Tiền đang chuyển	4.000.000.000	44.395.415.160
- Các khoản tương đương tiền (*)	988.202.364.118	925.740.089.874
Cộng	2.234.640.288.695	2.559.370.534.561

(*) Tại ngày 31/12/2025: bao gồm các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,2%/năm (tại ngày 01/01/2025: lãi suất từ 1,5%/năm đến 3,5%/năm).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**5.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	237.653.352.713	237.653.352.713	77.922.453.973	77.922.453.973
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (*)	237.653.352.713	237.653.352.713	77.922.453.973	77.922.453.973
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	54.800.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000	54.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	151.835.417.469	151.835.417.469	1.832.453.973	1.832.453.973
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	5.500.000.000	5.500.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	10.517.935.244	10.517.935.244	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Trái phiếu	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	237.653.352.713	237.653.352.713	82.922.453.973	82.922.453.973

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



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty con						
1 Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng (i)	-	-		675.000.000.000	-	
2 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	245.927.882.961	(245.927.882.961)		245.927.882.961	(245.927.882.961)	
3 Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	217.191.472.440	-		217.191.472.440	-	
4 Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (ii)	-	-		191.650.000.000	-	
5 Công ty Cổ phần Đầu Tư CC1 (iii)	-	-		130.000.000.000	-	
6 Công ty TNHH Bê Tông Đức Sản Vina-PSMC	30.063.773.597	(2.975.968.126)		30.063.773.597	(7.064.115.523)	
7 Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	19.500.000.000	-		19.500.000.000	-	
8 Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát Triển Bất động sản Tân Tiến (iv)	-	-		6.500.000.000	-	
	512.683.128.998	(248.903.851.087)		1.515.833.128.998	(252.991.998.484)	

(*) Tại lập ngày Báo cáo tài chính, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 94/NQ-HDQT ngày 11 tháng 09 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 03 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2025/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 04 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty 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. Tổng Công ty đã chuyển phân loại lại đầu tư vào công ty con này sang công ty liên kết. Tại ngày báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (iii) Theo Quyết định số 1039/QĐ-TCT ngày 26 tháng 11 năm 2025, Tổng Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu Tư CC1 và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 16,25% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 1050.2/QĐ-TCT ngày 01 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty quyết định không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu Tư CC1, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 6,13% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty con này sang khoản đầu tư khác
- (iv) Theo Thông báo số 2808/2025/TB-I&D ngày 28/08/2025 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Krông Pắc, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến sang khoản đầu tư khác do tỷ lệ Tổng Công ty sở hữu trực tiếp và gián tiếp vào Công ty này chỉ còn chiếm 9,29%.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty liên kết						
1 Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	612.500.000.000	-	(*)	-	-	-
2 Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H (i)	-	-	-	294.000.000.000	-	(*)
3 Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	216.000.000.000	-	(*)	216.000.000.000	-	(*)
4 Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1) (ii)	-	-	-	47.000.000.000	-	(*)
5 Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1 (iii)	84.000.000.000	-	(*)	42.000.000.000	-	(*)
6 Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Hưng (iv)	73.440.000.000	-	(*)	32.640.000.000	-	(*)
7 Công ty Cổ phần Chương Dương (v)	-	-	-	24.888.990.000	-	89.115.013.350
8 Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	3.735.000.000	(3.735.000.000)	(*)	3.735.000.000	(3.735.000.000)	(*)
9 Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	2.040.000.000	(2.040.000.000)	(*)	2.040.000.000	(2.040.000.000)	(*)
	991.715.000.000	(5.775.000.000)		662.303.990.000	(5.775.000.000)	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

- (i) Theo Quyết định số 1118/QĐ-TCT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty quyết định chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H, và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 15,67% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (ii) Theo Quyết định số 950/QĐ-TCT ngày 03/11/2025, công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1 thành Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam và tăng vốn điều lệ nhưng Tổng Công ty không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 7,83% vốn điều lệ. Theo Quyết định số 1000/QĐ-TCT ngày 19/11/2025, Tổng Công ty không tham gia góp thêm vốn tương ứng tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Hạ tầng và Năng lượng Miền Nam và giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 3,92% vốn điều lệ. Tổng Công ty đã chuyển phân loại lại khoản đầu tư vào công ty liên kết này sang khoản đầu tư khác.
- (iii) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/06/2025 của Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 4.200.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 28,00%.
- (iv) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2025 ngày 02/10/2025 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng, số lượng mua thêm là 4.080.000 cổ phiếu, vẫn duy trì tỷ lệ sở hữu là 40,80%.
- (v) Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Thông báo số 59/TB-CDC ngày 12/03/2025 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chương Dương, số lượng mua thêm là 5.226.687 cổ phiếu, duy trì tỷ lệ sở hữu là 23,77%.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 77/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 07 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty quyết định chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty Cổ phần Chương Dương. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng 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.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty khác						
1 Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1 (i)	220.000.000.000	-		-	-	
2 Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	135.000.000.000	(6.587.009.431)		-	-	
3 Công ty Cổ Phần Đầu Tư CC1	130.000.000.000	-		-	-	
4 Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	94.000.000.000	(183.543.208)		-	-	
5 Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam (tên cũ: Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Nông Sản Số 1)	47.000.000.000	-		-	-	
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)	6.500.000.000	-		-	-	
7 Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình Cầu Nghìn (ii)	-	-	27.000.000.000		-	
8 Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Tùy Loan	8.866.622.822	-	8.866.622.822		-	
9 Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	8.542.500.000	(546.815.343)	8.542.500.000		-	
10 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CC1 – Quảng Bình	1.200.000.000	(1.200.000.000)	1.200.000.000		-	
Cộng	651.109.122.822	(8.517.367.982)	45.609.122.822		-	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

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

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPSố 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Tại 31/12/2025</u>	<u>Tại 01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn		
- Liên danh MC - HDEC - CCI	658.467.207.044	366.383.320.476
- Ban quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	291.096.895.505	-
- Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất - Chi nhánh Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	158.816.171.316	230.214.721.362
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	1.527.213.020.436	1.351.343.844.049
Cộng	2.635.593.294.301	1.947.941.885.887

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Tại 31/12/2025</u>	<u>Tại 01/01/2025</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Keytech	440.694.833.747	540.944.340.137
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	393.004.705.996	511.072.077.865
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	4.133.068.136.717	2.151.453.606.834
Cộng	4.966.767.676.460	3.203.470.024.836

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPSố 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ngắn hạn	599.717.489.472	769.629.246.943
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	8.656.939.035	17.391.991.369
- Tạm ứng cho nhân viên	111.906.496.662	91.008.489.616
- Lãi phải thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	233.654.855.982	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 về chuyển nhượng cổ phần	-	145.850.000.000
- Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (*)	-	51.719.640.000
- Phải thu ngắn hạn khác	161.265.631.538	77.752.574.517
Dài hạn	1.077.807.038.281	2.081.844.559.435
- Chi phí Dự án Cầu An Hảo chi hộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.312.680.800	4.163.101.792
- Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (*)	51.719.640.000	-
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trĩ 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 Nhất và NM Bê tông	-	168.700.000.000
- Phải thu dài hạn khác	11.940.950.177	9.147.690.339
Cộng	1.677.524.527.753	2.851.473.806.378

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCPSố 111A Đường Pasteur, Phường Sài Gòn,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2025**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Ngắn hạn	19.675.233.128	23.062.012.331
- Công ty Cổ Phần Chương Dương	7.143.927.425	6.920.214.188
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	12.531.305.703	16.141.798.143
Dài hạn	30.595.663.524	698.716.739.678
- Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	659.200.000.000
- Công ty Cổ Phần Chương Dương	21.431.782.802	27.680.857.007
- Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	9.163.880.722	11.835.882.671
Cộng	50.270.896.652	721.778.752.009

Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. NỢ XẤU

	Tại 31/12/2025			Tại 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng (*)	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	358.915.934.293	222.087.376.961	(136.828.557.332)	389.352.222.105	221.001.706.696	(168.350.515.409)
- Hoạt động xây lắp	310.540.770.882	198.492.107.437	(112.048.663.445)	340.977.049.366	196.779.912.842	(144.197.136.524)
- Hoạt động kinh doanh vật tư	46.280.465.274	23.595.269.524	(22.685.195.750)	46.280.474.602	24.221.793.854	(22.058.680.748)
- Hoạt động khác	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)	2.094.698.137	-	(2.094.698.137)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	280.872.976.640	189.281.306.464	(91.591.670.176)	196.316.742.534	154.618.297.143	(41.698.445.391)
- Hoạt động xây lắp	275.342.695.047	187.011.228.402	(88.331.466.645)	190.786.460.941	152.348.219.081	(38.438.241.860)
- Hoạt động khác	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)	5.530.281.593	2.270.078.062	(3.260.203.531)
Phải thu ngắn hạn khác	66.458.494.030	20.831.262.314	(45.627.231.716)	27.558.023.664	17.789.444.376	(9.768.579.288)
Cộng	706.247.404.963	432.199.945.739	(274.047.459.224)	613.226.988.303	393.409.448.215	(219.817.540.088)

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. HÀNG TỒN KHO

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	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 (*)	2.170.994.748.627	-	1.145.666.476.797	-
- Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479	-	113.130.950.498	-
- Hàng hóa	625.741.297	-	625.741.297	-
Cộng	2.255.105.813.480	-	1.262.256.636.285	-

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

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
- CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	162.354.378.274	56.543.253.759
- CT 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 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 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
- CT xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	126.510.113.385	108.929.354.244
- Các công trình khác	1.136.724.591.473	483.699.873.837
Cộng	2.170.994.748.627	1.145.666.476.797

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 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 31/12/2025	<u>6.235.056.041</u>	<u>3.855.023.676</u>	<u>29.343.417.884</u>	<u>13.471.441.671</u>	<u>302.600.000</u>	<u>53.207.539.272</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 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, nhượng bán	-	-	2.304.145.455	-	-	2.304.145.455
Tại 31/12/2025	<u>(2.967.958.161)</u>	<u>(2.829.296.139)</u>	<u>(18.699.883.613)</u>	<u>(10.946.212.382)</u>	<u>(282.426.704)</u>	<u>(35.725.776.999)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2025	<u>3.267.807.310</u>	<u>775.080.655</u>	<u>14.413.951.319</u>	<u>2.506.095.560</u>	<u>75.649.970</u>	<u>21.038.584.814</u>
Tại 31/12/2025	<u>3.267.097.880</u>	<u>1.025.727.537</u>	<u>10.643.534.271</u>	<u>2.525.229.289</u>	<u>20.173.296</u>	<u>17.481.762.273</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 số tiền là 17.735.805.240 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 18.526.740.945 đồng).

Tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025: Tổng Công ty sử dụng một vài Phương tiện vận tải làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (chi tiết tại Thuyết minh số 24).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	67.576.380.357	49.157.542.546
- Chi phí liên quan khai thác đất, cát	56.888.500.316	27.330.704.132
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.841.908.368	4.967.864.052
- Chi phí bảo lãnh ngân hàng	1.020.907.736	6.493.353.094
- Chi phí khác	6.825.063.937	10.365.621.268
Dài hạn	9.308.603.194	39.319.497.222
- 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	76.884.983.551	88.477.039.768

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2025	24.783.977.276	24.783.977.276
- Thuê tài chính trong năm	2.496.150.000	2.496.150.000
Tại 31/12/2025	27.280.127.276	27.280.127.276
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2025	(3.620.147.287)	(3.620.147.287)
- Khấu hao trong năm	(2.513.377.877)	(2.513.377.877)
Tại 31/12/2025	(6.133.525.164)	(6.133.525.164)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	21.163.829.989	21.163.829.989
Tại 31/12/2025	21.146.602.112	21.146.602.112

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2025	1.809.558.000	2.713.092.100	4.522.650.100
- Mua trong năm	-	1.018.165.000	1.018.165.000
Tại 31/12/2025	1.809.558.000	3.731.257.100	5.540.815.100
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2025	-	(1.295.229.388)	(1.295.229.388)
- Khấu hao trong năm	-	(825.072.771)	(825.072.771)
Tại 31/12/2025	-	(2.120.302.159)	(2.120.302.159)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2025	1.809.558.000	1.417.862.712	3.227.420.712
Tại 31/12/2025	1.809.558.000	1.610.954.941	3.420.512.941

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 772.662.500 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 772.662.500 đồng).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2025 VND	Tại 01/01/2025 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
- Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc (*)	639.110.961.711	581.276.705.197
- Dự án Cao ốc Sailing Tower	1.735.853.734	14.946.673.077
- Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiệm - Bình Thuận (**)	4.731.968.182	4.731.968.182
- Các dự án khác	2.880.140.758	13.227.479.766
Cộng	648.458.924.385	614.182.826.222

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.498.008.691.440	1.498.008.691.440	1.557.181.835.243	1.557.181.835.243
- Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Bảo Dưỡng Thiết Bị Hàng Không	16.956.703.620	16.956.703.620	182.896.243.798	182.896.243.798
- Công ty cổ phần Thiết Bị Và Công Nghệ VTG	8.774.179.988	8.774.179.988	166.902.859.429	166.902.859.429
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	1.472.277.807.832	1.472.277.807.832	1.207.382.732.016	1.207.382.732.016
Dài hạn	773.419.934.752	773.419.934.752	599.380.679.657	599.380.679.657
- Phải trả người bán dài hạn (*)	773.419.934.752	773.419.934.752	599.380.679.657	599.380.679.657
Cộng	2.271.428.626.192	2.271.428.626.192	2.156.562.514.900	2.156.562.514.900

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

(*) Bao gồm số dư nợ phải trả người bán dài hạn có số dư nhỏ hơn 10% tổng số dư phải trả người bán tại ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại 31/12/2025		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.276.429.596.389	1.276.429.596.389	2.227.130.202.682	2.227.130.202.682
- Ban Quản lý Dự án 85	-	-	479.737.591.400	479.737.591.400
- Ban Quản lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công trình Giao Thông	159.114.746.118	159.114.746.118	107.126.848.168	107.126.848.168
- Công ty Cổ phần TMXD Đầu Tư Global	157.562.183.108	157.562.183.108	-	-
- Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.850.972.977	140.850.972.977	140.577.581.792	140.577.581.792
- 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
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	496.026.465.572	496.026.465.572	1.412.762.430.723	1.412.762.430.723
Dài hạn	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
- Khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
Cộng	1.375.896.477.389	1.375.896.477.389	2.326.597.083.682	2.326.597.083.682

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	1.089.109.530	1.079.981.954.939	1.079.071.047.327	2.000.017.142
- Thuế xuất nhập khẩu	-	178.003.009	178.003.009	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.698.959.405	75.876.252.652	54.887.491.352	69.687.720.705
- Thuế thu nhập cá nhân	8.583.066.259	17.182.815.917	16.891.050.386	8.874.831.790
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	441.684.465	6.859.091.963	3.323.710.091	3.977.066.337
- Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	2.670.774.120	36.870.733.333	32.218.094.915	7.323.412.538
- Các loại thuế khác	634.709.779	29.297.787.388	29.931.497.167	1.000.000
- Phí, lệ phí và các khoản khác	718.978.530	2.194.587.982	2.912.778.157	788.355
	62.837.282.088	1.248.441.227.183	1.219.413.672.404	91.864.836.867
	01/01/2025	Số đã căn trừ trong năm	Số phải thu/nộp thừa trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	174.484.669.792	3.060.522.182	76.409.693.806	247.833.841.416
- Thuế thu nhập cá nhân	68.300.690	11.283.415	2.109.818	59.127.093
- Phí, lệ phí khác	-	6.000.000	7.000.000	1.000.000
	174.552.970.482	3.077.805.597	76.418.803.624	247.893.968.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.173.660.674.607	527.491.366.429
- Trích trước chi phí các công trình	1.146.276.986.626	513.178.026.832
- Trích trước chi phí lãi vay	23.813.996.264	13.989.877.357
- Các khoản trích khác	3.569.691.717	323.462.240
Dài hạn	174.782.794.386	174.782.794.386
- Nghĩa vụ tài chính phải nộp bổ sung của Dự án Hạnh Phúc	174.782.794.386	174.782.794.386
Cộng	1.348.443.468.993	702.274.160.815

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	2.913.162.436	2.803.677.725
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng tòa nhà Sailing Tower	2.913.162.436	2.803.677.725
Dài hạn	20.854.865.976	23.545.816.428
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng tòa nhà Sailing Tower	20.854.865.976	23.545.816.428
Cộng	23.768.028.412	26.349.494.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	575.522.770.624	13.968.439.274
- 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
- Phải trả đối tác trong liên doanh xây dựng	9.378.055.444	-
- Phải trả liên quan hàng nhập khẩu	243.954.589.010	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	314.535.621.249	9.582.878.940
Dài hạn	541.423.675.726	1.166.093.144.656
- Hợp đồng ủy thác đầu tư	-	600.000.000.000
- Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai	502.954.075.532	504.410.158.532
- Nhận ký quỹ, ký cược	35.427.782.256	31.328.032.186
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.041.817.938	30.354.953.938
Cộng	1.116.946.446.350	1.180.061.583.930

Phải trả, phải nộp khác là các bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 37.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	4.862.065.514.146	4.862.065.514.146	8.250.051.699.631	6.866.667.336.926	3.478.681.151.441	3.478.681.151.441
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng (1)</i>	<i>4.728.759.701.845</i>	<i>4.728.759.701.845</i>	<i>8.146.339.300.562</i>	<i>6.807.051.873.062</i>	<i>3.389.472.274.345</i>	<i>3.389.472.274.345</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	1.582.820.599.977	1.582.820.599.977	2.809.275.285.070	2.537.505.787.199	1.311.051.102.106	1.311.051.102.106
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh TP. HCM	50.095.003.420	50.095.003.420	50.095.003.420	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. HCM	757.968.145.758	757.968.145.758	1.185.348.421.535	1.031.330.275.777	603.950.000.000	603.950.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Thủ Thiêm	669.101.073.839	669.101.073.839	1.514.115.839.249	1.098.854.798.348	253.840.032.938	253.840.032.938
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở giao dịch 2	174.005.793.328	174.005.793.328	245.426.074.093	171.419.453.087	99.999.172.322	99.999.172.322
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	198.258.999.342	198.258.999.342	328.192.273.589	255.350.130.626	125.416.856.379	125.416.856.379
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	836.842.928.212	836.842.928.212	1.082.347.928.212	647.157.210.600	401.652.210.600	401.652.210.600
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Trung tâm Đầu tư Miền Bắc	-	-	175.214.000.000	251.276.900.000	76.062.900.000	76.062.900.000
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn	128.984.860.520	128.984.860.520	225.238.431.520	166.253.571.000	70.000.000.000	70.000.000.000
- Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	447.500.000.000	447.500.000.000	447.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP.HCM	19.265.123.465	19.265.123.465	19.265.123.465	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính	26.865.304.621	26.865.304.621	26.865.304.621	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh quận 4	234.551.869.363	234.551.869.363	384.955.615.788	150.403.746.425	-	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nội dung	Tại 31/12/2025		Trong năm		Tại 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	90.410.608.945	90.410.608.945	103.375.992.616	59.615.463.864	46.650.080.193	46.650.080.193
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam	47.577.762.485	47.577.762.485	59.387.966.195	53.613.232.303	41.803.028.593	41.803.028.593
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000	-	-	-
- Nợ thuê tài chính	5.332.846.460	5.332.846.460	6.488.026.421	6.002.231.561	4.847.051.600	4.847.051.600
Vay ngắn hạn khác	42.895.203.356	42.895.203.356	336.406.453	-	42.558.796.903	42.558.796.903
- Công ty TNHH MTV Hinokiya Twgroup (2)	35.504.454.795	35.504.454.795	-	-	35.504.454.795	35.504.454.795
- Các đối tượng khác	7.390.748.561	7.390.748.561	336.406.453	-	7.054.342.108	7.054.342.108
Vay dài hạn	1.579.689.470.234	1.579.689.470.234	59.753.595.292	105.399.648.756	1.625.335.523.698	1.625.335.523.698
- Nợ thuê tài chính (3)	8.553.558.027	8.553.558.027	2.709.338.080	5.562.919.536	11.407.139.483	11.407.139.483
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn (4)	767.863.000	767.863.000	-	160.713.000	928.576.000	928.576.000
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi (5)	262.500.000.000	262.500.000.000	-	37.500.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam (6)	1.307.868.049.207	1.307.868.049.207	57.044.257.212	62.176.016.220	1.312.999.808.215	1.312.999.808.215
Cộng	6.441.754.984.380	6.441.754.984.380	8.309.805.294.923	6.972.066.985.682	5.104.016.675.139	5.104.016.675.139

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

- (1) Là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,3%/năm đến 10,6%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các phương tiện vận tải và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty, cổ phần của Tổng Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba và cổ phần của Tổng Công ty sở hữu bởi các cá nhân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (2) Là khoản vay có kỳ hạn vay 11 tháng và lãi suất 7% với Công ty TNHH Một thành viên Hinokiya Twgroup. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay dùng để hoàn tất các thủ tục pháp lý thực hiện đầu tư, đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc. Tuy nhiên khoản vay đã được thanh lý theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 1512/2021/BBTL/HTW-CC1 ngày 19/01/2022. Theo đó, quy định lãi suất chậm thanh toán là 15%/năm tính trên số ngày chậm thanh toán.
- (3) Là khoản nợ thuê tài chính còn kỳ hạn nợ là 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính này được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.

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 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.

- (4) Là khoản vay có kỳ hạn vay là 84 tháng và chịu lãi suất 10,3%/năm trong 5 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 6 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 4%/năm. Khoản vay được dùng để tài trợ cho đầu tư mua sắm TSCĐ - phương tiện vận tải trong năm. Khoản vay được đảm bảo bằng TSCĐ hình thành từ vốn vay.
- (5) Là khoản vay có kỳ hạn vay là 48 tháng và chịu lãi suất 10,4%/năm trong 11 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần kể từ tháng thứ 12 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở thường niên của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 1,7%/năm. Khoản vay này được dùng để thực hiện Dự án Hạnh Phúc, mua vật tư và có tài sản đảm bảo là quyền và lợi ích của Tổng Công ty phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.
- (6) Là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay số 3240 - VIE và 3242 - VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm, trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn 0,2%/năm. Kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 326/NHPT-VND ngày 18 tháng 3 năm 2022 theo Thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Công ty, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 - Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai. Tại ngày 31/12/2025, số dư nợ dài hạn là 49.583.654,29 USD, số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 1.803.759,43 USD.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**25.1 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2024	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	15.503.864	8.909.815.816	345.838.664.703	4.034.373.326.191
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	222.027.730.054	222.027.730.054
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(21.800.000.000)	(21.800.000.000)
+ Trích thù lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán	-	-	-	-	-	(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 hối đoái do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	(728.475)	-	-	(728.475)
Tại 31/12/2024	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	14.775.389	8.909.815.816	546.066.394.757	4.234.600.327.770
Tại 01/01/2025	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	14.775.389	8.909.815.816	546.066.394.757	4.234.600.327.770
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	246.402.064.288	246.402.064.288
- Phân phối lợi nhuận (*)	393.982.750.000	-	-	-	44.405.546.011	(452.989.682.514)	(14.601.386.503)
+ Trích thù lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán	-	-	-	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
+ Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu (*)	393.982.750.000	-	-	-	-	(393.982.750.000)	-
+ Trích quỹ đầu tư và phát triển (*)	-	-	-	-	44.405.546.011	(44.405.546.011)	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(11.101.386.503)	(11.101.386.503)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong kỳ (**)	-	5.475.213.713	4.796.760.000	-	-	-	10.271.973.713
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	(92.488.906)	-	-	(92.488.906)
Tại 31/12/2025	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	(77.713.517)	53.315.361.827	339.478.776.531	4.476.580.490.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2025, Đại Hội đồng Cổ đông Tổng Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024, cụ thể như sau:

- Trích thù lao của HĐQT và Ủy ban kiểm toán: 3.500.000.000 đồng;
- Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu: 393.982.750.000 đồng;
- Trích quỹ đầu tư và phát triển: 44.405.546.011 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 11.101.386.503 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/NQ-HĐQT ngày 15/08/2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty thông qua phương án giao dịch bán cổ phiếu quỹ. Ngày 22/09/2025, Tổng Công ty thông báo phương án bán 337.800 cổ phiếu quỹ với mục đích tăng nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh thông qua giao dịch khớp lệnh trên hệ thống giao dịch UPCoM.

25.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tại 31/12/2025		Tại 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 CCI-Holdings	397.943.700.000	10,00	358.507.840.000	10,00
- Các cổ đông khác	3.142.443.630.000	78,98	2.831.368.900.000	78,98
Cộng	3.979.061.000.000	100,00	3.585.078.250.000	100,00

25.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TỨC

	Số cổ phiếu	Mệnh giá cổ phiếu phổ thông VND
Tại 01/01/2025	358.507.825	3.585.078.250.000
+ Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	39.398.275	393.982.750.000
Tại 31/12/2025	397.906.100	3.979.061.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

25.4 CỔ PHIẾU

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

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	4.044.744,16	72.656,12

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	9.213.970.920.217	7.186.526.819.863
Doanh thu bán hàng hóa	2.204.504.674.872	2.246.969.525.640
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	11.617.331.435.673	9.594.991.104.810

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.

28. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	657.272.520
Trong đó:		
+ Chiết khấu thương mại	-	657.272.520
Cộng	-	657.272.520

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	8.838.629.191.329	6.911.207.016.900
Giá vốn bán hàng hóa	2.187.182.187.901	2.226.089.277.654
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	11.129.088.001.452	9.203.715.653.093

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	308.539.600.387	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
Lãi chậm thanh toán/chiết khấu thanh toán	2.159.711.243	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.218.582.230	351.006.982
Cộng	403.429.582.860	470.632.383.422

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	405.558.180.767	301.336.640.412
Hoàn nhập/Dự phòng đầu tư tài chính	4.429.220.585	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	44.912.889.139	57.090.772.682
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong năm đã thực hiện	536.202.230	4.343.203.171
Các khoản khác	3.838.138.426	4.712.365.917
Cộng	459.274.631.147	367.482.982.182

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	138.333.994.890	121.354.944.964
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.013.592.849	2.682.807.339
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	2.516.035.985	1.978.708.552
Thuế, phí và lệ phí	253.864.821	524.977.529
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.642.168.723	25.119.191.105
Chi phí dự phòng	54.229.919.136	63.981.137.139
Chi phí bằng tiền khác	14.307.684.499	8.208.161.996
Cộng	247.297.260.903	223.849.928.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

33. THUYẾT MINH CÁC KHOẢN MỤC TRÊN LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

34. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi do góp vốn bằng tài sản vào đơn vị khác	181.056.634.831	-
Thu nhập khác: thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	554.545.454	12.765.743.610
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.636.065.813	-
Thu nhập khác	943.785.314	2.362.973.834
Cộng	184.191.031.412	15.128.717.444

35. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Phạt vi phạm hành chính, bồi thường	5.206.412.878	3.846.199.782
Các khoản chi phí khác	40.344.919.380	2.293.167.121
Cộng	45.551.332.258	6.139.366.903

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	322.278.316.940	276.915.221.406
Các khoản chi phí không được khấu trừ	59.622.946.320	6.342.235.355
- Chi phí không được trừ	59.622.946.320	6.342.235.355
Các khoản thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.520.000.000	8.820.000.000
- Cổ tức lợi nhuận được chia	2.520.000.000	8.820.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	379.381.263.260	274.437.456.761
Thu nhập tính thuế TNDN	379.381.263.260	274.437.456.761
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	75.876.252.652	54.887.491.352
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	75.876.252.652	54.887.491.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Công ty con
2	Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn Vina-PSMC	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Công ty con
5	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Xây Dựng số 1 Việt Hưng	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	Công ty liên kết
9	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	Công ty liên kết
10	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
11	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
12	Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Tuy Loan	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
13	Công ty TNHH Đầu tư Đường Ven Biển Hải Phòng	Bên liên quan trước đây
14	Công ty Cổ phần Đầu Tư CCI	Bên liên quan trước đây
15	Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến	Bên liên quan trước đây
16	Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	Bên liên quan trước đây
17	Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	Bên liên quan trước đây
18	Công ty Cổ phần Chương Dương	Công ty liên kết trước đây (đã thoái vốn)

37.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng vật tư	3.516.820.095	70.074.696.721
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	3.516.820.095	3.067.152.840
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	-	974.148.550
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	-	36.395.087.918
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	10.222.415.723
Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn VINA-PSMC	-	19.415.891.690

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	95.749.216.060	18.357.630.569
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	351.477.945	19.123.533
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	2.862.596.223	1.417.844.318
Công ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	88.779.962.511	16.460.451.962
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	3.755.179.381	460.210.756
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.523.522.917	11.014.208.967
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	180.000.000	180.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CCI	78.000.000	150.000.000
Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	180.000.000	180.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	4.833.522.917	10.324.208.967
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	180.000.000	180.000.000
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	72.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu	2.067.057.927.775	1.504.946.817.508
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	1.242.225.560.266	460.016.188.271
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	356.943.640.364	477.004.036.543
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	107.726.507.484	24.471.300.291
Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn VINA-PSMC	3.520.600.000	23.173.440.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	332.592.885.891	298.137.014.370
Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	128.500.729.288
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	14.753.733.770	93.644.108.745
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CCI	9.295.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay	38.821.230.819	73.356.829.256
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven	35.571.893.000	67.896.669.000
Biển Hải Phòng		
Công ty Cổ Phần Chương Dương	1.135.123.278	2.947.790.566
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.114.214.541	2.512.369.690
Chi phí lãi ứng trước tiền khối lượng thi công	174.901.000	1.649.820.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	174.901.000	1.649.820.000
Lãi bán hàng trả chậm	1.106.087.097	794.571.003
Công ty Cổ Phần 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
Góp vốn	561.143.557.000	439.390.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	-	19.500.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	40.800.000.000	12.240.000.000
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	420.850.000.000	191.650.000.000
Công ty TNHH KCN Đại Ngải	-	216.000.000.000
Công ty Cổ Phần Chương Dương	57.493.557.000	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	42.000.000.000	-
Cổ tức được chia	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	2.520.000.000	8.820.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.2 SƠ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	108.390.429.931	110.855.049.230
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	73.430.514.761	73.844.920.691
Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn VINA-PSMC	-	12.484.367
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1	-	165.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	1.075.751.764	1.075.751.764
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.245.003.128	-
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	198.000.000
Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	198.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	-	3.721.732.130
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	27.634.422.327	27.634.422.327
Người mua trả trước ngắn hạn	24.327.492.805	40.972.570.674
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	36.890.398.115
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	4.082.172.559
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	24.327.492.805	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	560.517.382.931	654.531.293.360
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	3.316.253.280	-
Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn VINA-PSMC	-	2.344.917.600
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	953.128.829
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	57.086.599.497	31.088.575.844
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	2.969.558.064
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	393.004.705.996	511.072.077.865
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	295.527.521	278.738.521
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	990.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.2 SỎ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	101.842.371.535	61.134.778.914
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	-	43.342.129.163
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	101.726.660.075	17.792.649.751
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	115.711.460	-
Phải trả người bán dài hạn	107.583.396.279	101.082.067.182
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	66.147.522.706	66.225.732.115
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	3.095.301.113	566.058.499
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	3.063.058.065
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	34.549.838.773	27.436.484.816
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Phải thu về cho vay ngắn hạn	12.531.305.703	23.062.012.331
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	12.531.305.703	16.141.798.143
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	6.920.214.188
Phải thu về cho vay dài hạn	9.163.880.722	698.716.739.678
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
Phải thu ngắn hạn khác	105.566.395.179	252.208.406.290
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	2.520.000.000	8.820.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	114.442.000	10.670.595.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	496.734.614	496.734.614
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	14.652.424.889	-
Công ty CP ĐT & Xây Dựng Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn VINA-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	144.438.283.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.2 SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

	Tại 31/12/2025	Tại 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu dài hạn khác	425.392.662.288	423.856.377.747
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	5.558.894.984	4.022.610.443
Công ty CP ĐT & Xây Dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
Phải trả ngắn hạn khác	288.600.000.000	4.426.869.985
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	288.600.000.000	-
Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H	-	2.000.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	-	399.889.985
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CCI	-	1.726.980.000
Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	300.000.000
Phải trả dài hạn khác	502.954.075.532	504.410.158.532
Công ty CP ĐT & Xây Dựng Cầu Đồng Nai	502.954.075.532	504.410.158.532

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

37.3 THÙ LAO CỦA CÁC NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

Theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 21/01/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 11/NQ-ĐHĐCĐ.BT ngày 09/01/2026, cụ thể tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 100.000.000 cổ phiếu với số tiền dự kiến thu được theo giá chào bán là 1.110.000.000.000 đồng, số tiền dự kiến thu được sẽ được phân bổ sử dụng cho mục đích đầu tư vào các dự án hạ tầng của Tổng Công ty.

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

(ii) Thành lập chi nhánh Bắc Ninh

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

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

39. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty đã được kiểm toán.

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

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập biểu

Trần Thị Ngọc Thủy
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

