

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 2 NĂM 2026

TỔNG
CÔNG TY
XÂY
DỰNG SỐ
1-CTCP

Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ
1-CTCP
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ
CHÍ MINH, CN=TỔNG CÔNG
TY XÂY DỰNG SỐ 1-CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:0301429113
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026-07-30 19:44:49
Foxit PhantomPDF Version:
10.0.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

Mẫu số B 01 - DN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.011.371.936.327	12.770.985.136.178
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1	3.728.746.507.716	2.234.640.288.695
1. Tiền	111		1.555.101.597.444	1.246.437.924.577
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.173.644.910.272	988.202.364.118
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	2	314.000.527.359	257.328.585.841
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		314.000.527.359	257.328.585.841
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.660.031.733.135	7.588.975.727.400
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	2.284.980.910.619	2.380.771.586.947
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	5.720.967.362.602	4.966.767.676.460
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5	928.130.919.138	515.483.923.217
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(274.047.459.224)	(274.047.459.224)
IV. Hàng tồn kho	140	6	2.786.875.652.808	2.255.105.813.480
1. Hàng tồn kho	141		2.786.875.652.808	2.255.105.813.480
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		521.717.515.309	434.934.720.762
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	7	71.152.047.395	67.576.380.357
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		152.999.561.889	119.464.371.896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	8	297.565.906.025	247.893.968.509
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.204.564.951.915	4.437.381.661.492
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		828.661.883.037	1.416.862.311.890
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		256.254.605.352	254.821.707.354
2. Phải thu dài hạn khác	215	5	572.407.277.685	1.162.040.604.536
II. Tài sản cố định	220		44.822.113.842	42.048.877.326
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	15.949.007.425	17.481.762.273
Nguyên giá	222		53.695.494.830	53.207.539.272
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.746.487.405)	(35.725.776.999)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	25.434.733.820	21.146.602.112
Nguyên giá	225		33.110.824.550	27.280.127.276
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.676.090.730)	(6.133.525.164)
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	3.438.372.597	3.420.512.941
Nguyên giá	228		6.135.683.100	5.540.815.100
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.697.310.503)	(2.120.302.159)
III. Bất động sản đầu tư	240	11	386.099.669.292	397.796.248.422
1. Nguyên giá	241		663.478.155.542	663.478.155.542
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(277.378.486.250)	(265.681.907.120)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		711.592.633.699	648.458.924.385
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	13	711.592.633.699	648.458.924.385
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	2	2.190.357.712.669	1.922.906.696.275
1. Đầu tư vào công ty con	261		512.683.128.998	512.683.128.998
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.263.497.000.000	991.715.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		651.930.579.822	651.109.122.822
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(263.196.219.069)	(263.196.219.069)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		25.443.222.918	30.595.663.524
VI. Tài sản dài hạn khác	270		43.030.939.376	9.308.603.194
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	7	43.030.939.376	9.308.603.194
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	280		20.215.936.888.242	17.208.366.797.670

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

Mẫu số B 01 - DN

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		15.705.511.097.552	12.731.786.307.308
I. Nợ ngắn hạn	310		12.439.874.289.137	9.542.148.685.234
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.858.620.544.670	1.498.008.691.440
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	3.512.643.320.505	1.276.429.596.389
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		117.376.700	117.376.700
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	8	29.162.635.916	91.864.836.867
5. Phải trả người lao động	315		26.593.525.797	36.182.343.535
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	967.804.596.571	1.173.660.674.607
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	17	2.862.194.694	2.913.162.436
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	1.491.995.453.254	575.405.393.924
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	4.498.703.199.342	4.862.065.514.146
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		9.288.298.789	1.574.352.291
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		42.083.142.899	23.926.742.899
II. Nợ dài hạn	330		3.265.636.808.415	3.189.637.622.074
1. Phải trả người bán dài hạn	331	14	877.674.243.610	773.419.934.752
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15	99.466.881.000	99.466.881.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	334	16	174.782.794.386	174.782.794.386
4. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	17	19.509.390.750	20.854.865.976
5. Phải trả dài hạn khác	338	18	541.363.170.476	541.423.675.726
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	1.552.840.328.193	1.579.689.470.234
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.510.425.790.690	4.476.580.490.362
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	20 - 21	3.979.061.000.000	3.979.061.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.979.061.000.000	3.979.061.000.000
2. Thặng dư vốn	412		104.803.065.521	104.803.065.521
3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(75.938.125)	(77.713.517)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.315.361.827	53.315.361.827
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		358.322.301.467	339.478.776.531
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		303.838.776.531	93.076.712.243
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		54.483.524.936	246.402.064.288
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		20.215.936.888.242	17.208.366.797.670

Đỗ Thị Thanh Thủy

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Nguyễn Đình Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh

Tổng Giám Đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

Mẫu số B 02 - DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.032.877.065.700	3.353.868.573.186	6.322.952.959.325	4.769.392.042.213
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	4.032.877.065.700	3.353.868.573.186	6.322.952.959.325	4.769.392.042.213
4. Giá vốn hàng bán	11	23	4.127.162.369.958	3.195.369.073.372	6.308.288.574.900	4.526.129.170.118
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(94.285.304.258)	158.499.499.814	14.664.384.425	243.262.872.095
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	369.686.661.143	101.435.291.365	400.263.068.560	137.151.140.586
8. Chi phí tài chính	23	25	147.266.869.063	152.088.606.107	235.169.643.778	225.347.242.357
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	24		150.302.184.164	113.800.266.808	235.108.435.155	183.662.393.227
9. Chi phí bán hàng	25		-	97.159.810	-	1.436.662.225
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	70.428.718.554	42.724.590.809	116.251.845.771	79.971.687.898
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		57.705.769.268	65.024.434.453	63.505.963.436	73.658.420.201
12. Thu nhập khác	31	27	18.994.912.048	428.000.172	21.572.449.192	637.766.660
13. Chi phí khác	32	28	299.899.791	39.072.740.720	489.126.955	39.172.586.315
14. Lợi nhuận khác	40		18.695.012.257	(38.644.740.548)	21.083.322.237	(38.534.819.655)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		76.400.781.525	26.379.693.905	84.589.285.673	35.123.600.546
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		28.394.390.319	5.291.265.126	30.105.760.737	7.040.046.454
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		48.006.391.206	21.088.428.779	54.483.524.936	28.083.554.092

 Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026

 Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng

 Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		84.589.285.673	35.123.600.546
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		16.923.654.355	16.425.889.255
Các khoản dự phòng	03		2.691.701.503	-
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		2.883.273.225	37.977.393.246
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(396.053.136.686)	(135.799.782.082)
Chi phí đi vay	06		235.108.435.155	183.662.393.227
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(53.856.786.775)	137.389.494.192
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(354.517.764.638)	261.351.198.466
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(531.769.839.328)	(449.134.510.922)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.390.881.339.754	(305.594.051.911)
Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		(37.298.003.220)	(39.411.235.818)
Chi phí đi vay đã trả	14		(244.618.630.690)	(181.989.950.635)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(73.973.318.513)	(54.887.491.352)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		564.146.980	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.483.600.000)	(7.111.987.566)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.092.927.543.570	(639.388.535.546)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(65.303.323.781)	(30.487.721.132)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(225.001.509.905)	(196.877.467.052)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		173.323.065.538	653.549.348.502
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(488.603.457.000)	(515.843.557.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		189.000.000.000	183.350.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		217.088.275.132	176.668.439.927
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(199.496.950.016)	270.359.043.245

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

Mẫu số B 03 - DN

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho giai đoạn tài chính từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		4.780.948.683.012	3.826.430.425.771
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.178.239.192.729)	(3.113.656.520.780)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.329.337.219)	(2.922.548.192)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(400.619.846.936)	709.851.356.799
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		1.492.810.746.618	340.821.864.498
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.234.640.288.695	2.559.370.534.561
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.295.472.403	194.648.895
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70		3.728.746.507.716	2.900.387.047.954

Đỗ Thị Thanh Thủy

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 7 năm 2026

Nguyễn Đình Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh

Tổng Giám Đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ 03 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 06 NĂM 2026**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 17 tháng 07 năm 2025 để cập nhật thông tin.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch cổ phiếu là CC1. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm vốn góp của các cổ đông được trình bày ở Thuyết minh 20.

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

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng;
- Dịch vụ cho thuê mặt bằng và văn phòng;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; và
- Hoạt động đầu tư PPP, Bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại số 111A, Đường Pasteur, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 10 chi nhánh như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 946 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 821 nhân viên).

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có 4 Công ty con và 6 Công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4 Công ty con và 6 Công ty liên kết). Chi tiết được trình bày như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	30/06/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con							
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	Thành phố Hồ Chí Minh	94,71	94,71	94,71	94,71
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Tỉnh Đồng Nai	63,63	63,63	63,63	63,63
3	Công ty TNHH Bê Tông Đức Sẵn Vina-PSMC	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	Tỉnh Tây Ninh	70,00	70,00	70,00	70,00
4	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	Xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00	65,00	65,00	65,00

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Mẫu số B 09 – DN

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

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Nơi đăng ký hoạt động	30/06/2026		31/12/2025	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ và các công trình dân dụng khác	Thành phố Hồ Chí Minh	41,18	41,18	40,80	40,80
2	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	Tỉnh Quảng Ngãi	22,38	22,38	22,38	22,38
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	Thành phố Hồ Chí Minh	20,40	20,40	20,40	20,40
4	Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1	Thương mại dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	28,00	28,00
5	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Thành phố Cần Thơ	-	-	48,00	48,00
6	Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	Xây dựng	Tỉnh Đồng Nai	38,11	38,11	-	-
7	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	34,62	34,62	49,00	49,00

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các Công ty con là những Công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất Tập đoàn cho kỳ 03 tháng, kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho**

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(b) Đầu tư vào Công ty con**

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

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(c) Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các Công ty trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở Công ty đó.

Đầu tư vào các Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Đầu tư vào đơn vị khác

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con; Công ty liên kết.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)**

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

2.9 Cho vay

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

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

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

2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.11 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

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

Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

2.12 Tài sản cố định ("TSCĐ")

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	3 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm	3 năm
TSCĐ khác	5 năm

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

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

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

2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Khấu hao

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

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

2.14 Chi phí chờ phân bổ

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.15 Nợ phải trả**

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

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

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

2.16 Vay

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

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay và trái phiếu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

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

2.17 Chi phí phải trả

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

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.18 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.21 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

(b) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.10.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25 Chi phí tài chính

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

2.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng; chi phí bảo quản, đóng gói; chi phí vận chuyển; và các chi phí khác.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

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

2.29 Các bên liên quan

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

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

2.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

THUYẾT MINH CHI TIẾT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.897.389.050	998.681.882
Tiền gửi không kỳ hạn	1.553.204.208.394	1.241.439.242.695
Tiền đang chuyển	-	4.000.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	2.173.644.910.272	988.202.364.118
Cộng	3.728.746.507.716	2.234.640.288.695

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm.

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn (i)	292.905.927.374	292.905.927.374	237.653.352.713	237.653.352.713
Cho vay ngắn hạn	21.094.599.985	21.094.599.985	19.675.233.128	19.675.233.128
Tổng cộng	314.000.527.359	314.000.527.359	257.328.585.841	257.328.585.841
Trong đó, cho vay ngắn hạn – bên liên quan	13.999.694.468	13.999.694.468	12.531.305.703	12.531.305.703
Dài hạn				
Cho vay dài hạn	25.443.222.918	25.443.222.918	30.595.663.524	30.595.663.524
Trong đó, cho vay dài hạn – bên liên quan	7.620.644.099	7.620.644.099	9.163.880.722	9.163.880.722

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc ban đầu từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,0%/năm.

2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty con

STT	Tên công ty	30/06/2026			01/01/2026		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	217.191.472.440	(*)	-	217.191.472.440	(*)	-
2	Công ty CP Đầu Tư và XD Cầu Đồng Nai	245.927.882.961	(*)	(245.927.882.961)	245.927.882.961	(*)	(245.927.882.961)
3	Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA - PSMC	30.063.773.597	(*)	(2.975.968.126)	30.063.773.597	(*)	(2.975.968.126)
4	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	19.500.000.000	(*)	-	19.500.000.000	(*)	-
Cộng		512.683.128.998	-	(248.903.851.087)	512.683.128.998	-	(248.903.851.087)

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

Đầu tư vào công ty liên kết

STT	Tên công ty	30/06/2026			01/01/2026		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty CP XD & KT VLXD Miền Trung	3.735.000.000	(*)	(3.735.000.000)	3.735.000.000	(*)	(3.735.000.000)
2	Công ty CP XD Số 1 Việt Tổng	2.040.000.000	(*)	(2.040.000.000)	2.040.000.000	(*)	(2.040.000.000)
3	Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng (i)	74.120.000.000	(*)	-	73.440.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (ii)	962.500.000.000	(*)	-	612.500.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi (iii)	-	(*)	-	216.000.000.000	(*)	-
6	Công Ty TNHH CC1 Cát Lái (iv)	602.000.000	(*)	-	-	(*)	-
7	Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1 (v)	220.500.000.000	(*)	-	84.000.000.000	(*)	-
	Cộng	1.263.497.000.000		(5.775.000.000)	991.715.000.000		(5.775.000.000)

- (*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.
- (i) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng từ Công ty CP Bê tông Biên Hòa bằng hình thức bù trừ công nợ, số lượng cp tăng thêm là 68.000 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu lên là 41,18%.
- (ii) Theo Quyết định số 02/QĐ-TCT ngày 27/02/2026 Công ty đã tham gia góp thêm vốn trong đợt tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn, số lượng vốn góp thêm là 350 tỷ đồng, và đồng ý cho thành viên góp vốn hiện hữu hoặc nhà đầu tư khác góp phần vốn còn lại, do đó giảm tỷ lệ sở hữu xuống còn 34,62%.
- (iii) Theo Quyết định số 19/QĐ-TCT ngày 26/06/2026 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty TNHH KCN Đại Ngãi. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng.
- (iv) Theo Nghị quyết số 134/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025 Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công Ty TNHH CC1 Cát Lái.
- (v) Theo Quyết định số 11.2/QĐ-TCT ngày 22/05/2026, Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 2005/NQ-ĐHĐCĐ-TRADING ngày 20/05/2026 của Công ty CP Thương Mại Dịch Vụ CC1, số lượng mua thêm là 13.650.000 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu lên là 49,00%.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

Đầu tư vào công ty khác

STT	Tên công ty	30/06/2026			01/01/2026		
		Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túc Loan	9.460.079.822	(*)	-	8.866.622.822	(*)	-
2	Công ty TNHH ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	135.000.000.000	(*)	(6.587.009.431)	135.000.000.000	(*)	(6.587.009.431)
3	Công ty TNHH Quản Lý Tài Sản Và Dịch Vụ CC1	220.000.000.000	(*)	-	220.000.000.000	(*)	-
4	Cty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	47.000.000.000	(*)	-	47.000.000.000	(*)	-
5	Công ty CP Xây Lắp CC1 (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H) (i)	94.000.000.000	(*)	(183.543.208)	94.000.000.000	(*)	(183.543.208)
6	Công ty CP Đầu Tư CC1	130.000.000.000	(*)	-	130.000.000.000	(*)	-
7	Công ty CP Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Tân Tiến	6.500.000.000	(*)	-	6.500.000.000	(*)	-
8	Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	8.542.500.000	(*)	(546.815.343)	8.542.500.000	(*)	(546.815.343)
9	Công Ty TNHH CC1 Long Hưng (ii)	228.000.000	(*)	-	-	(*)	-
10	Công ty TNHH ĐT XD CC1 - Quảng Bình	1.200.000.000	(*)	(1.200.000.000)	1.200.000.000	(*)	(1.200.000.000)
	Cộng	651.930.579.822		(8.517.367.982)	651.109.122.822		(8.517.367.982)

- (*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá trị ghi sổ.
- (i) Theo Thông báo số 0111/2025/TB ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng 3H, Công ty này đổi tên thành Công ty CP Xây Lắp CC1.
- (ii) Theo Nghị quyết số 135/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025 Công ty đã thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công Ty TNHH CC1 Long Hưng.



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP**Mẫu số B 09 – DN****3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

Ngắn hạn	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên thứ ba (*)	2.178.465.837.430	2.272.249.157.016
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	106.515.073.189	108.522.429.931
Cộng	2.284.980.910.619	2.380.771.586.947

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ban Quản lý dự án Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II - Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TKV - CTCP	346.583.321.670	291.096.895.505
Liên Danh MC - HDEC - CC1	597.940.102.589	658.467.207.044

Dài hạn	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên thứ ba (*)	256.254.605.352	254.821.707.354
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	-	-
Cộng	256.254.605.352	254.821.707.354

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bên thứ ba (*)	4.575.855.732.734	4.406.250.293.529
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	1.145.111.629.868	560.517.382.931
Cộng	5.720.967.362.602	4.966.767.676.460

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Keytech	397.395.446.761	440.694.833.747
Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến	341.000.000.000	481.000.000.000

5. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Bên thứ ba	481.182.504.695	494.076.695.614
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	446.948.414.443	21.407.227.603
Cộng	928.130.919.138	515.483.923.217
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Cổ tức và lợi nhuận được chia	13.696.939.035	8.656.939.035
Tạm ứng nhân viên	101.679.491.045	111.906.496.662
Lãi thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	83.470.626.627	233.654.855.982
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	351.000.000.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trị An Lake View (*)	147.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác	231.283.862.431	161.265.631.538
Cộng	928.130.919.138	515.483.923.217

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

Dài hạn:		
Bên thứ ba	62.174.873.527	652.414.375.993
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	510.232.404.158	509.626.228.543
Cộng	572.407.277.685	1.162.040.604.536
Chi tiết các khoản phải thu khác như sau:		
Chi phí Dự án Cầu An Hảo chi hộ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	419.833.767.304	419.833.767.304
Ký quỹ, ký cược dài hạn	3.610.694.800	2.312.680.800
Hợp đồng hợp tác kinh doanh về Dự án Trị An Lake View	-	592.000.000.000
Hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị Hải Ninh (**)	51.719.640.000	51.719.640.000
Chi phí duy tu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai	84.233.566.255	84.233.566.255
Phải thu khác	13.009.609.326	11.940.950.177
Cộng	572.407.277.685	1.162.040.604.536

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

6. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.435.230.594	-	2.439.163.432	-
Công cụ, dụng cụ	487.320.311	-	502.513.645	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.702.783.714.127	-	2.170.994.748.627	-
Hàng hóa bất động sản	80.543.646.479	-	80.543.646.479	-
Hàng hóa	625.741.297	-	625.741.297	-
Cộng	2.786.875.652.808	-	2.255.105.813.480	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/06/2026 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.485.766.863	145.485.766.863
CT Vành đai 4 Hà Nội	530.429.888.885	114.711.495.383
CT xây dựng nhà ga hành khách T3 - Cảng hàng không quốc tế Tân Sơn Nhất	128.900.294.097	126.510.113.385
CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	232.520.072.470	162.354.378.274
CT Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	162.067.834.903	196.114.328.818
CT Cảng hàng không quốc tế Long Thành - GD1	622.010.977.059	376.257.525.654
Các công trình khác	881.368.879.850	1.049.561.140.250
Cộng	2.702.783.714.127	2.170.994.748.627

7. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Ngắn hạn	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	1.975.883.342	2.841.908.368
Chi phí nghiên cứu khả thi, lập báo cáo dự án cầu Cát Lái	16.849.902.531	-
Chi phí bảo lãnh ngân hàng	1.597.792.387	1.020.907.736
Chi phí liên quan khai thác đất, cát	39.655.110.051	56.888.500.316
Chi phí khác	11.073.359.084	6.825.063.937
Cộng	71.152.047.395	67.576.380.357
Dài hạn	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	5.244.742.267	2.554.159.446
Chi phí trạm điện, thuê văn phòng cho công trình Vành đai 4 Hà Nội	32.439.753.361	1.408.000.000
Chi phí khác	5.346.443.748	5.346.443.748
Cộng	43.030.939.376	9.308.603.194

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
1. Thuế GTGT	(245.833.824.274)	644.522.269.649	695.379.654.505	(296.691.209.130)
* Thuế phát sinh	2.000.017.142	597.215.841.218	50.295.946.454	140.797.965
* Thuế được khấu trừ		-	548.779.113.941	
* Thuế nộp thừa	(24.049.991)	-	-	(24.049.991)
* Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	47.306.428.431	46.620.358.431	686.070.000
* Thuế đầu ra vãng lai nội tỉnh	(247.809.791.425)	-	49.684.235.679	(297.494.027.104)
2. Thuế xuất nhập khẩu	-	2.632.010.522	2.305.310.522	326.700.000
3. Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.687.720.705	30.105.760.737	73.973.318.513	25.820.162.929
4. Thuế thu nhập cá nhân	8.815.704.697	6.153.664.729	13.590.395.991	1.378.973.435
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	8.874.831.790	6.141.366.566	13.590.395.991	1.425.802.365
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	(59.127.093)	12.298.163	-	(46.828.930)
5. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.977.066.337	565.095.014	4.049.151.338	493.010.013
6. Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	7.323.412.538	3.376.191.259	10.664.369.856	35.233.941
7. Các loại thuế khác	1.000.000	233.119.297	44.537	234.074.760
8. Phí lệ phí các khoản khác	(211.645)	602.909.656	602.914.068	(216.057)
* Phí, lệ phí, khác	(1.000.000)	-	-	(1.000.000)
* Các khoản khác	788.355	602.909.656	602.914.068	783.943
Cộng	(156.029.131.642)	688.191.020.863	800.565.159.330	(268.403.270.109)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(247.893.968.509)			(297.565.906.025)
Thuế phải nộp Ngân sách	91.864.836.867			29.162.635.916
Cộng	(156.029.131.642)			(268.403.270.109)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

9. TSCĐ HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	6.235.056.041	3.855.023.676	29.343.417.884	13.471.441.671	302.600.000	53.207.539.272
Mua trong năm	375.000.000	288.000.000	-	911.746.467	-	1.574.746.467
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.086.790.909	-	-	1.086.790.909
Tại ngày 30/06/2026	6.610.056.041	4.143.023.676	28.256.626.975	14.383.188.138	302.600.000	53.695.494.830
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	2.967.958.161	2.829.296.139	18.699.883.613	10.946.212.382	282.426.704	35.725.776.999
Khấu hao trong năm	447.250.137	109.895.557	1.874.895.898	655.286.427	20.173.296	3.107.501.315
Thanh lý trong năm	-	-	1.086.790.909	-	-	1.086.790.909
Tại ngày 30/06/2026	3.415.208.298	2.939.191.696	19.487.988.602	11.601.498.809	302.600.000	37.746.487.405
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	3.267.097.880	1.025.727.537	10.643.534.271	2.525.229.289	20.173.296	17.481.762.273
Tại ngày 30/06/2026	3.194.847.743	1.203.831.980	8.768.638.373	2.781.689.329	-	15.949.007.425

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 17.181.218.857 Đồng (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 17.459.181.857 Đồng).

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty dùng một vài phương tiện vận tải đã khấu hao hết làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh 19).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

10. TSCĐ VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	1.809.558.000	3.731.257.100	5.540.815.100
Tăng trong năm	-	594.868.000	594.868.000
Tại ngày 30/06/2026	1.809.558.000	4.326.125.100	6.135.683.100
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	-	2.120.302.159	2.120.302.159
Khấu hao trong năm	-	577.008.344	577.008.344
Tại ngày 30/06/2026	-	2.697.310.503	2.697.310.503
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	1.809.558.000	1.610.954.941	3.420.512.941
Tại ngày 30/06/2026	1.809.558.000	1.628.814.597	3.438.372.597

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Khoản mục	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	663.478.155.542			663.478.155.542
Cộng	663.478.155.542	-	-	663.478.155.542
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	277.378.486.250	11.696.579.130	-	265.681.907.120
Cộng	277.378.486.250	11.696.579.130	-	265.681.907.120
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	386.099.669.292			397.796.248.422
Cộng	386.099.669.292			397.796.248.422

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty với tổng giá trị còn lại là 303.049.035.025 đồng (ngày 01 tháng 01 năm 2026: 312.297.776.617 đồng) đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty và bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, bất động sản đầu tư của Công ty hiện đang dùng để cho thuê, do đó Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	27.280.127.276	-	27.280.127.276
Thuê tài chính trong kỳ	5.830.697.274		5.830.697.274
Tại ngày 30/06/2026	33.110.824.550	-	33.110.824.550
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	6.133.525.164	-	6.133.525.164
Khấu hao trong kỳ	1.542.565.566		1.542.565.566
Tại ngày 30/06/2026	7.676.090.730		7.676.090.730
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	21.146.602.112	-	21.146.602.112
Tại ngày 30/06/2026	25.434.733.820		25.434.733.820

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
DA Khu Dân Cư Hạnh Phúc	684.649.213.005	639.110.961.711
DA Nhà máy điện gió Hàm Kiệm – Bình Thuận	4.731.968.182	4.731.968.182
DA căn hộ chung cư The Habitat Bình Dương	15.535.846.988	-
DA Cao ốc Sailing Tower	2.582.294.766	1.735.853.734
Các DA khác	4.093.310.758	2.880.140.758
Cộng	711.592.633.699	648.458.924.385

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	1.301.231.831.702	1.301.231.831.702	1.396.166.319.905	1.396.166.319.905
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	557.388.712.968	557.388.712.968	101.842.371.535	101.842.371.535
Cộng	1.858.620.544.670	1.858.620.544.670	1.498.008.691.440	1.498.008.691.440

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH An Nguyên	41.745.385.137	94.860.491.920

(b) Dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	764.526.625.550	764.526.625.550	665.836.538.473	665.836.538.473
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	113.147.618.060	113.147.618.060	107.583.396.279	107.583.396.279
Cộng	877.674.243.610	877.674.243.610	773.419.934.752	773.419.934.752

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư phải trả người bán dài hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Nguyên	51.573.357.389	54.573.357.389
Dongfang Electric International Corporation	109.180.635.876	54.680.757.620

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngắn hạn:	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên thứ ba	3.312.315.827.700	3.312.315.827.700	1.252.102.103.584	1.252.102.103.584
Bên liên quan (Thuyết minh 29b)	200.327.492.805	200.327.492.805	24.327.492.805	24.327.492.805
Cộng	3.512.643.320.505	3.512.643.320.505	1.276.429.596.389	1.276.429.596.389

(*) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.850.972.977	140.850.972.977	140.850.972.977	140.850.972.977
Công ty Cổ phần TMXD Đầu Tư Global	106.253.230.578	106.253.230.578	157.562.183.108	157.562.183.108
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công trình Giao Thông	719.182.323	719.182.323	159.114.746.118	159.114.746.118
Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP	380.576.009.650	380.576.009.650	322.875.228.614	322.875.228.614
Công ty Cổ Phần Đường Cao Tốc Vành Đai 4 Hà Nội	1.955.518.776.822	1.955.518.776.822	-	-
Dài hạn:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000
Cộng	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000	99.466.881.000

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ
(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trích trước chi phí lãi vay	14.303.800.729	23.813.996.264
Trích trước chi phí các công trình	952.908.829.442	1.146.276.986.626
Các khoản trích trước khác	591.966.400	3.569.691.717
Cộng	967.804.596.571	1.173.660.674.607

(b) Dài hạn

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

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, số dư doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn liên quan đến tiền thuê nhận trước từ khách thuê thuộc tòa nhà Sailing Tower.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	10.338.737.830	7.537.128.221
Nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phiếu (*)	851.925.000.000	-
Phải trả đối tác trong liên danh xây dựng	9.378.055.444	9.378.055.444
Phải trả liên quan hàng nhập khẩu CT Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	232.857.789.114	243.954.589.010
Các khoản phải trả, phải nộp khác	387.495.870.866	314.535.621.249
Cộng	1.491.995.453.254	575.405.393.924
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 29b	417.600.000.000	288.600.000.000

(*) Đây là tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026 tăng vốn điều lệ từ 3.979.061.000.000 đồng lên 4.746.561.000.000 đồng. Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý thay đổi Giấy phép đăng ký doanh nghiệp để tăng vốn điều lệ.

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Tiền thu phí giữ hộ liên quan đến Dự án Cầu Đồng Nai (Thuyết minh 29b)	502.259.675.532	502.954.075.532
Nhận ký quỹ, ký cược	36.061.677.006	35.427.782.256
Khác	3.041.817.938	3.041.817.938
Cộng	541.363.170.476	541.423.675.726

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

19. VAY

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn				
Vay ngắn hạn (i)	4.378.634.929.148	4.804.782.775.485	5.154.907.548.182	4.728.759.701.845
Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển - CN TP.HCM	1.364.685.953.100	1.249.959.243.379	1.468.093.890.256	1.582.820.599.977
NH TNHH INDOVINA - Chi nhánh Chợ Lớn	585.971.674.254	585.971.674.254	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN TP.HCM	479.390.259.098	346.095.591.562	624.673.478.222	757.968.145.758
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	626.410.974.560	707.388.953.498	750.079.052.777	669.101.073.839
NH Bản Việt CN Nam Sài Gòn	131.180.882.908	131.234.453.908	129.038.431.520	128.984.860.520
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tây Sài Gòn	271.840.837.639	318.708.709.398	245.126.871.101	198.258.999.342
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	247.509.517.756	698.054.103.197	1.287.387.513.653	836.842.928.212
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN quận 4	180.275.165.060	180.275.165.060	234.551.869.363	234.551.869.363
NH Nông nghiệp & Phát triển nông thôn - CN TP.Hà Nội	68.052.740.436	68.052.740.436	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN SGD 2	212.688.383.922	261.336.764.181	222.654.173.587	174.005.793.328
NH TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	129.518.755.667	179.518.755.667	100.095.003.420	50.095.003.420
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Nguyễn Văn Trỗi	49.960.139.134	49.960.139.134	50.000.000.000,00	50.000.000.000
NH TMCP VPBank - Hội Sở	24.389.327.216	24.389.327.216	26.865.304.621,00	26.865.304.621,00
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN TP.HCM	6.760.318.398	3.837.154.595	16.341.959.662	19.265.123.465
Nợ dài hạn đến hạn trả NH ADB	49.609.680.812	26.013.339.869,00	23.981.421.542	47.577.762.485
Nợ dài hạn đến hạn trả NH Nam Á	37.500.000.000			37.500.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	6.900.742.442	4.897.233.201	3.329.337.219	5.332.846.460
Vay đối tượng khác	26.057.846.940	-	16.837.356.416	42.895.203.356
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	18.670.023.841	-	16.834.430.954,00	35.504.454.795
Các đối tượng khác (ii)	7.387.823.099	-	2.925.462	7.390.748.561
Cộng	4.498.703.199.342	4.835.693.348.555	5.199.055.663.359	4.862.065.514.146
Dài hạn				
Vay dài hạn:				
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Nam Sài Gòn - ĐT MMTB (iii)	607.150.000	-	160.713.000	767.863.000
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi (iv)	262.500.000.000	-	-	262.500.000.000
Ngân hàng Phát Triển Việt Nam (vốn vay ADB) - 48.613.583,97 usd (v)	1.105.071.455.700	-	25.499.268.431	1.130.570.724.131
Đánh giá ngoại tệ khoản vay NH Phát triển VN (vốn vay ADB)	172.959.825.194	14.131.341.473	18.468.841.355	177.297.325.076
Nợ thuê tài chính dài hạn (vi)	11.701.897.299	7.764.970.000	4.616.630.728	8.553.558.027
Cộng	1.552.840.328.193	21.896.311.473	48.745.453.514	1.579.689.470.234
Tổng cộng	6.051.543.527.535	4.857.589.660.028	5.247.801.116.873	6.441.754.984.380

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

- (i) Đây là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,9%/năm đến 12,7%/năm. Các khoản vay dùng để bổ sung vốn lưu động. Các khoản vay được đảm bảo bằng các phương tiện vận tải (Thuyết minh 12), và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Công ty, cổ phần của Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba, và cổ phần của Công ty sở hữu bởi các cá nhân.
- (ii) Đây là khoản vay tín chấp chủ yếu từ các cá nhân với lãi suất 0%/năm, dùng để bổ sung vốn lưu động tại các chi nhánh.
- (iii) Đây là khoản vay có kỳ hạn vay là 84 tháng và chịu lãi suất 10,3%/năm trong 5 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 6 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 4%/năm. Khoản vay này được dùng để tài trợ cho đầu tư mua sắm TSCĐ – phương tiện vận tải trong năm. Khoản vay được đảm bảo bằng TSCĐ hình thành từ vốn vay (Thuyết minh 13).
- (iv) Đây là khoản vay có kỳ hạn vay là 48 tháng và chịu lãi suất 10,4%/năm trong 11 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần từ tháng thứ 12 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở chuẩn trung hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 1,7%/năm. Khoản vay này được dùng để thực hiện đầu tư vào Dự án Hạnh Phúc, mua vật tư và có tài sản đảm bảo là quyền và lợi ích của Trụ sở chính phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.
- (v) Đây là khoản vay được Bộ Tài chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0.6%/năm trừ khoản giảm trừ 0.1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0.2%/năm. Kể từ kỳ trả nợ ngày 1 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 326/NHPT-VNN ngày 18 tháng 3 năm 2022, theo Thông báo của Ngân hàng Phát triển Việt Nam và Bộ Tài chính. Khoản vay được đảm bảo bởi các hợp đồng tiền gửi của Công ty, máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai. Tại thời điểm lập báo cáo, Nợ dài hạn đến hạn trả là 1.893.947,10 USD; và Nợ dài hạn là 48.613.583,97 USD.
- (vi) Đây là khoản nợ thuê tài chính có kỳ hạn nợ là 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính này được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng trần lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026 Cổ phiếu phổ thông	Tại ngày 01/01/2026 Cổ phiếu phổ thông
Số lượng cổ phiếu đăng ký	397.906.100	397.906.100
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	397.906.100	397.906.100
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>397.906.100</u>	<u>397.906.100</u>

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Huân	438.673.670.000	11,02	438.673.670.000	11,02
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	397.943.700.000	10,00	397.943.700.000	10,00
Các cổ đông khác	3.142.443.630.000	78,98	3.142.443.630.000	78,98
Tổng	<u>3.979.061.000.000</u>	<u>100,00</u>	<u>3.979.061.000.000</u>	<u>100,00</u>

(c) Tình hình biến động vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Mệnh giá cổ phiếu phổ thông (VND)
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025	358.507.825	3.585.078.250.000
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	39.398.275	393.982.750.000
Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026	<u>397.906.100</u>	<u>3.979.061.000.000</u>
Cổ phiếu phát hành bằng cổ tức	-	-
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	<u>397.906.100</u>	<u>3.979.061.000.000</u>

Giá cổ phiếu: 10.000 Đồng/ cổ phiếu

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

21. TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	
	VND	VND	VND	VND		VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	8.909.815.816	14.775.389	546.066.394.757	4.234.600.327.770
Lãi trong năm nay						246.402.064.288	246.402.064.288
Trích quỹ đầu tư phát triển				44.405.546.011		(44.405.546.011)	-
Thù lao của HĐQT và UBKT						(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi						(11.101.386.503)	(11.101.386.503)
Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu	393.982.750.000					(393.982.750.000)	-
Bán cổ phiếu quỹ		5.475.213.713	4.796.760.000				10.271.973.713
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC					(92.488.906)		(92.488.906)
Tại ngày 01/01/2026	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	53.315.361.827	(77.713.517)	339.478.776.531	4.476.580.490.362
Lãi trong năm nay						54.483.524.936	54.483.524.936
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)				15.000.000.000		(15.000.000.000)	-
Trích thù lao của HĐQT và UBKT (*)						(5.640.000.000)	(5.640.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)						(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC					1.775.392		1.775.392
Tại ngày 30/06/2026	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	68.315.361.827	(75.938.125)	358.322.301.467	4.510.425.790.690

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

- Trích thù lao Hội đồng quản trị và Ủy ban kiểm toán: 5.640.000.000 đồng
- Trích Quỹ đầu tư phát triển: 15.000.000.000 đồng.
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 15.000.000.000 đồng.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.734.900.938.989	1.211.156.048.449
Doanh thu xây dựng	4.508.085.966.939	3.446.372.204.108
Doanh thu cung cấp dịch vụ	79.966.053.397	78.262.134.038
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	33.601.655.618
Cộng	6.322.952.959.325	4.769.392.042.213

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Giá vốn bán hàng hóa	1.718.014.272.874	1.202.019.103.485
Giá vốn xây dựng	4.559.768.266.589	3.261.059.155.277
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30.506.035.437	31.030.535.724
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	32.020.375.632
Cộng	6.308.288.574.900	4.526.129.170.118

24. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	57.261.090.777	133.279.782.082
Cổ tức và lợi nhuận được chia	14.682.955.000	2.520.000.000
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	324.000.000.000	-
Chênh lệch tỷ giá thực hiện trong kỳ	362.781.991	47.204.795
Lãi bán hàng trả chậm/ chiết khấu thanh toán	273.187.297	1.304.153.709
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	3.683.053.495	-
Cộng	400.263.068.560	137.151.140.586

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP
Mẫu số B 09 – DN
25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Chi phí lãi vay	235.108.435.155	183.662.393.227
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	37.977.393.246
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	61.208.623	185.490.546
Các khoản khác	-	3.521.965.338
Cộng	235.169.643.778	225.347.242.357

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên	88.978.389.491	59.546.952.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.111.691.540	10.326.004.383
Công cụ dụng cụ	2.915.813.653	3.746.143.645
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.601.254.038	1.179.121.810
Thuế, phí và lệ phí	1.320.000	6.218.426
Chi phí bằng tiền khác	8.643.377.049	5.167.247.422
Cộng	116.251.845.771	79.971.687.898

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCCD	109.090.909	9.090.909
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.452.090.200	594.587.832
Thu nhập khác	20.011.268.083	34.087.919
Cộng	21.572.449.192	637.766.660

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Giá trị khác: bồi thường, bị phạt	77.050.472	132.171.337
Các khoản chi phí khác	412.076.483	39.040.414.978
Cộng	489.126.955	39.172.586.315

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

29. THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp:		
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	81.958.848	106.860.177
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	1.137.993.059	1.068.453.570
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	850.015.324	863.948.676
Cộng	2.069.967.231	2.039.262.423
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	45.000.000	90.000.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư CC1	-	78.000.000
Công ty CP Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	90.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	2.329.847.476	2.433.601.141
Công ty CP Xây Lắp CC1	-	90.000.000
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	72.000.000	-
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	150.000.000	-
Cộng	2.596.847.476	2.781.601.141
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	1.647.540.015.955	596.265.729.235
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	217.408.988.410	88.390.101.665
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	41.197.522.659	39.069.663.942
Công ty TNHH BT Đúc Sắt VINA - PSMC	4.077.800.000	3.520.600.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	100.315.615.328	115.854.166.663
Cộng	2.010.539.942.352	843.100.261.505

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay		
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	1.135.123.278
Công Ty TNHH Đầu Tư Đường Ven Biển Hải Phòng	-	34.496.115.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	627.946.816	1.035.743.080
Cộng	627.946.816	36.666.981.358
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Lãi từ nhà thầu phụ		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	-	142.225.000
Cộng	-	142.225.000
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	127.553.984	607.237.190
Cộng	127.553.984	607.237.190
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Góp vốn		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	680.000.000	-
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	350.000.000.000	420.850.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	593.457.000	-
Công ty Cổ Phần Chương Dương	-	57.493.557.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	136.500.000.000	-
Công Ty TNHH CC1 Cát Lái	602.000.000	-
Cộng	488.375.457.000	478.343.557.000

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Mẫu số B 09 – DN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần		
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	540.000.000.000	-
Cộng	540.000.000.000	-
	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 VND
Cổ tức		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	5.040.000.000	2.520.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	9.642.955.000	-
Cộng	14.682.955.000	2.520.000.000
(b) Số dư cuối kỳ/năm với các bên liên quan		
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 3)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	73.430.514.761	73.430.514.761
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	1.075.751.764	1.075.751.764
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	231.000.000	132.000.000
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	4.888.792.386	2.245.003.128
Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Túy Loan	22.884.276.327	27.634.422.327
Cộng	106.515.073.189	108.522.429.931
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 4)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	112.591.460.494	3.316.253.280
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	990.000.000	990.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	274.684.325.191	57.086.599.497
Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA - PSMC	999.962.400	-
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	649.717.732.625	393.004.705.996
Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	303.852.521	295.527.521
Cộng	1.145.111.629.868	560.517.382.931

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ ngày đáo hạn (cho vay ngắn hạn) (Thuyết minh 2a)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	13.999.694.468	12.531.305.703
Cộng	13.999.694.468	12.531.305.703
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Đầu tư nắm giữ ngày đáo hạn (cho vay dài hạn) (Thuyết minh 2a)		
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	7.620.644.099	9.163.880.722
Cộng	7.620.644.099	9.163.880.722
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 5)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	496.734.614	496.734.614
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	60.280.838.880	2.520.000.000
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	31.432.772.849	14.652.424.889
Công ty TNHH BT Đức Sẵn VINA - PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	114.442.000	114.442.000
Công ty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	351.074.398.679	74.398.679
Cộng	446.948.414.443	21.407.227.603
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 5)		
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	504.067.333.559	504.067.333.559
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	6.165.070.599	5.558.894.984
Cộng	510.232.404.158	509.626.228.543
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14a)		
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	167.553.534	115.711.460
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	557.221.159.434	101.726.660.075
Cộng	557.388.712.968	101.842.371.535

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Mẫu số B 09 – DN Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán dài hạn (Thuyết minh 14b)		
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Quang	75.512.620.267	66.147.522.706
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	2.091.629.640	3.095.301.113
Công ty CP Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	31.752.634.466	34.549.838.773
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	3.790.733.687	3.790.733.687
Cộng	113.147.618.060	107.583.396.279
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Công ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	24.327.492.805	24.327.492.805
Công Ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	176.000.000.000	-
Cộng	200.327.492.805	24.327.492.805
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả khác ngắn hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty cổ phần CC1 – Holdings	111.000.000.000	-
Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	306.600.000.000	288.600.000.000
Cộng	417.600.000.000	288.600.000.000
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả khác dài hạn (Thuyết minh 18)		
Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	502.259.675.532	502.954.075.532
Cộng	502.259.675.532	502.954.075.532

30. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính Riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính của báo cáo tài chính Riêng giữa niên độ này. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Đơn vị tính: VND

	Tại ngày 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây)	Tại ngày 01/01/2026 (trình bày lại theo TT99/2025/TT-BTC)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	237.653.352.713	257.328.585.841
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.675.233.128	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	30.595.663.524
Phải thu về cho vay dài hạn	30.595.663.524	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.635.593.294.301	2.380.771.586.947
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	254.821.707.354
Phải thu ngắn hạn khác	599.717.489.472	515.483.923.217
Phải thu dài hạn khác	1.077.807.038.281	1.162.040.604.536
C. NỢ PHẢI TRẢ		
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	117.376.700
Phải trả ngắn hạn khác	575.522.770.624	575.405.393.924

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

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 07 tháng 07 năm 2026, Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18 với vốn điều lệ của Tổng công ty là 4.746.561.000.000 đồng.

Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026 đã được Tổng Giám Đốc phê chuẩn ngày 30 tháng 7 năm 2026.

Đỗ Thị Thanh Thủy
Người lập

Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám Đốc