

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2026 ĐẾN NGÀY 30/06/2026

**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: 2026-08-28 20:51:
21
Foxit PhantomPDF
Version: 10.0.0

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 61

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là "Công ty mẹ") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đã được soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán và Kế toán trưởng của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch	
Ông Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Chủ tịch không điều hành	
Ông Nguyễn Thái Phiên	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên không điều hành	Bổ nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Nguyễn Thành Vinh	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Trần Hữu Phong	Thành viên không điều hành	Miễn nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Nguyễn Văn Huân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/01/2026

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Bảo Anh	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Hoài	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Thái Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/05/2026

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Thái Phiên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Nguyễn Thành Vinh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 30/07/2026
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 30/07/2026

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Đình Hiếu	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/07/2026
Bà Trần Thị Ngọc Thùy	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/07/2026

Người đại diện pháp luật

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty khẳng định rằng, ngoài các sự kiện đã được trình bày tại Thuyết minh số 38 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện nào sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 1021/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Chúng tôi đã tiến hành soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, trình bày từ trang 6 đến trang 61 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả của cuộc soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận Kiểm toán

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán khác tại Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ số 0152/VN1A-HC-BC ngày 29 tháng 8 năm 2025 với kết luận chấp nhận toàn phần.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2026-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2026

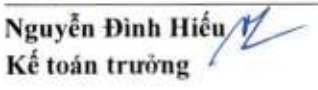
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		16.602.280.751.119	13.299.163.604.864
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.826.064.892.569	2.041.863.855.457
Tiền	111		1.657.896.625.040	1.281.289.356.993
Các khoản tương đương tiền	112		2.168.168.267.529	760.574.498.464
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	334.402.943.612	273.912.553.565
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		334.402.943.612	273.912.553.565
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.656.824.320.872	7.765.159.322.100
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	2.237.996.426.787	2.386.461.368.616
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	5.760.124.503.407	5.142.793.303.187
Phải thu ngắn hạn khác	135	8.1	932.883.786.615	512.525.988.893
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(274.180.395.937)	(276.621.338.596)
Hàng tồn kho	140		3.117.861.718.210	2.515.208.234.559
Hàng tồn kho	141	10	3.118.304.223.215	2.515.650.739.564
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(442.505.005)	(442.505.005)
Tài sản ngắn hạn khác	160		667.126.875.856	703.019.639.183
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13.1	72.470.529.115	68.687.716.495
Thuế GTGT được khấu trừ	162		173.857.549.793	133.526.563.093
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	307.198.796.948	257.473.516.803
Tài sản ngắn hạn khác	165	14	113.600.000.000	243.331.842.792
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.669.221.036.702	3.866.402.903.543
Các khoản phải thu dài hạn	210		342.613.350.502	921.219.394.225
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6.2	256.254.605.352	256.254.605.352
Phải thu dài hạn khác	215	8.2	86.358.745.150	664.964.788.873
Tài sản cố định	220		202.776.373.432	185.607.841.928
Tài sản cố định hữu hình	221	11	56.113.003.346	62.553.166.667
- Nguyên giá	222		2.483.472.076.134	2.482.324.620.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.427.359.072.788)	(2.419.771.453.909)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	103.224.997.489	79.634.162.320
- Nguyên giá	225		129.485.134.419	99.278.518.054
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(26.260.136.930)	(19.644.355.734)
Tài sản cố định vô hình	227	16	43.438.372.597	43.420.512.941
- Nguyên giá	228		52.986.484.373	52.391.616.373
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(9.548.111.776)	(8.971.103.432)
Bất động sản đầu tư	240	12	386.099.669.292	397.796.248.422
- Nguyên giá	241		663.478.155.542	663.478.155.542
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(277.378.486.250)	(265.681.907.120)
Tài sản dở dang dài hạn	250		737.029.640.587	669.350.207.935
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	17	737.029.640.587	669.350.207.935
Đầu tư tài chính dài hạn	260	5	1.952.021.240.590	1.675.977.803.757
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		1.283.164.805.832	1.000.906.010.393
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		651.930.579.822	652.993.497.822
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		(8.517.367.982)	(8.517.367.982)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		25.443.222.918	30.595.663.524
Tài sản dài hạn khác	270		48.680.762.299	16.451.407.276
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13.2	48.452.941.793	15.995.766.264
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		227.820.506	455.641.012
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		20.271.501.787.821	17.165.566.508.407

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30/06/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		15.721.526.352.961	12.676.885.571.948
Nợ ngắn hạn	310		12.972.266.992.636	10.009.844.262.802
Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	2.108.205.432.701	1.684.893.173.908
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	3.578.632.155.122	1.346.894.951.870
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.720.375.818	5.458.503.091
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	33.975.420.565	94.089.226.967
Phải trả người lao động	315		34.246.273.204	45.203.098.715
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	963.603.115.275	1.176.032.391.753
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	22	4.001.297.226	5.191.367.499
Phải trả ngắn hạn khác	320	23.1	1.499.925.893.879	579.366.658.193
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	24	4.684.858.791.485	5.038.486.999.943
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		17.598.756.909	9.884.810.411
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		42.499.480.452	24.343.080.452
Nợ dài hạn	330		2.749.259.360.325	2.667.041.309.146
Phải trả người bán dài hạn	331	19	800.069.993.703	704.177.110.933
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	20	99.466.881.000	99.466.881.000
Chi phí phải trả dài hạn	334	21	174.782.794.386	174.782.794.386
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	22	19.509.390.750	20.854.865.976
Phải trả dài hạn khác	338	23.2	39.103.494.944	38.469.600.194
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	1.613.740.369.128	1.626.626.854.317
Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.586.436.414	2.663.202.340
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	25	4.549.975.434.860	4.488.680.936.459
Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
Thặng dư vốn	412		104.803.065.521	104.803.065.521
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(6.491.472.440)	(6.491.472.440)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(75.938.125)	(77.713.517)
Quỹ đầu tư phát triển	418		79.833.409.630	64.833.409.630
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		357.255.546.570	294.123.085.215
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		276.531.293.120	96.558.723.757
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		80.724.253.450	197.564.361.458
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.589.823.704	52.429.562.050
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.271.501.787.821	17.165.566.508.407


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập biểu


Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc



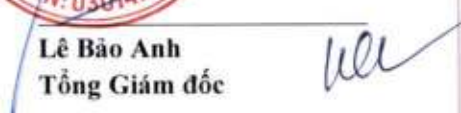
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	6.463.974.608.570	4.931.599.490.927
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.463.974.608.570	4.931.599.490.927
Giá vốn hàng bán	11	28	6.437.503.208.753	4.659.484.562.618
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.471.399.817	272.114.928.309
Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	424.048.528.744	107.851.663.267
Chi phí tài chính	23	30	245.983.797.658	198.433.974.739
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		245.919.333.345	156.383.117.351
Chi phí bán hàng	25		-	4.172.437.735
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	134.326.687.726	97.607.697.840
Lãi/(lỗ) đầu tư Công ty liên doanh, liên kết	27		15.976.771.364	2.296.372.413
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		86.186.214.541	82.048.853.675
Thu nhập khác	31	32	28.341.465.616	5.136.173.619
Chi phí khác	32	33	548.044.932	40.164.649.088
Lợi nhuận khác	40		27.793.420.684	(35.028.475.469)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		113.979.635.225	47.020.378.206
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	31.819.091.709	9.590.201.336
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		227.820.506	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		81.932.723.010	37.430.176.870
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		80.724.253.450	35.819.678.900
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.208.469.560	1.610.497.970
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	162	64
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	35	162	64

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026


Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập biểu


Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng


Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		113.979.635.225	47.020.378.206
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.563.778.458	29.369.496.723
Các khoản dự phòng	03		5.196.237.913	-
Lãi/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(3.683.053.495)	37.977.393.246
Lãi/Lỗ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(418.152.407.850)	(106.287.187.804)
Chi phí đi vay	06		245.919.333.345	156.383.117.351
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(29.176.476.404)	164.463.197.722
Tăng/giảm các khoản phải thu	09		(37.001.342.526)	393.927.425.738
Tăng/giảm hàng tồn kho	10		(602.653.483.651)	(462.419.116.214)
Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		3.420.808.736.738	(314.377.094.878)
Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ	12		(35.322.288.149)	(41.498.768.722)
Chi phí đi vay đã trả	14		(255.197.559.344)	(154.297.639.528)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(74.659.868.757)	(58.071.361.743)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		564.146.980	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.483.600.000)	(7.220.987.566)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.384.878.264.887	(479.494.345.191)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(63.869.592.818)	(102.553.551.128)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	(30.181.818)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(225.001.509.905)	(176.485.858.007)
Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		173.323.065.538	27.399.348.502
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(488.603.457.000)	(515.843.557.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị	26		190.884.375.000	183.350.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận	27		201.935.757.431	95.682.625.675
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(211.331.361.754)	(488.481.173.776)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		4.975.441.314.820	4.594.139.316.148
Tiền trả nợ gốc vay	34		(5.353.132.691.348)	(3.286.501.524.866)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.357.034.574)	(9.863.331.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(388.048.411.102)	1.297.774.459.290
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.785.498.492.031	329.798.940.323
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	2.041.863.855.457	2.624.815.427.021
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		(1.297.454.919)	194.648.895
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	3.826.064.892.569	2.954.809.016.239

Phê duyệt, ngày 25 tháng 8 năm 2026



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”) được thành lập tại Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 7 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 18 ngày 07 tháng 7 năm 2026.

Tại ngày 30/06/2026, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 3.979.061.000.000 đồng. Vốn điều lệ của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 07/07/2026 tăng lên 4.746.561.000.000 đồng tương ứng 474.656.100 cổ phần với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký doanh nghiệp theo kết quả chào bán cổ phần riêng lẻ. Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã giao dịch cổ phiếu là CC1.

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có 1.266 nhân viên đang làm việc (tại ngày 01/01/2026 là 1.191 nhân viên).

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

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

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

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 4 Công ty con và 6 Công ty liên kết (tại ngày 01/01/2026: 4 Công ty con và 6 Công ty liên kết). Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 30/06/2026 chi tiết như sau:

Các Công ty con

TT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Việt Quang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cơ sở hạ tầng, thủy điện, thủy lợi	94,71	94,71	94,71	94,71
2	Công ty TNHH Bê Tông Đúc Sẵn Vina-PSMC	Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	70,00	70,00	70,00	70,00
3	Công ty CP Xây Dựng Và Thiết Bị CC1	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và thương mại	65,00	65,00	65,00	65,00
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	63,63	63,63	63,63	63,63

Tỷ lệ lợi ích tại mỗi Công ty con tương đương với tỷ lệ biểu quyết.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**1.3 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)***Các Công ty liên doanh, liên kết*

TT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động chính	01/01/2026		30/6/2026	
				Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Hoa Hương Dương Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và thương mại	34,62	34,62	49,00	49,00
2	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Thành phố Cần Thơ	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	-	-	48,00	48,00
3	Công ty Cổ Phần Xây dựng số 1 Việt Hưng	Thành phố Hồ Chí Minh	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	41,18	41,18	40,80	40,80
4	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ CC1	Thành phố Hồ Chí Minh	Thương mại dịch vụ	49,00	49,00	28,00	28,00
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	Tỉnh Quảng Ngãi	Sản xuất sản phẩm chế biến đá xây dựng, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác	22,38	22,38	22,38	22,38
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, xây dựng công trình dân dụng	20,40	20,40	20,40	20,40
7	Công ty TNHH CC1 Cát Lái	Thành phố Đồng Nai	Xây dựng	30,10	38,11	-	-

Tỷ lệ lợi ích tại mỗi Công ty liên doanh, liên kết tương đương với tỷ lệ biểu quyết.

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Tổng Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thay đổi về chính sách kế toán được thực hiện nhằm phản ánh phù hợp hơn bản chất của các giao dịch và sự kiện kinh tế, không làm thay đổi đáng kể tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đã đồng thời được thuyết minh cụ thể tại các mục có liên quan.

Tổng Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước, ngoại trừ khoản mục sau được điều chỉnh phi hồi tố: Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (bao gồm tiền gửi ngân hàng, phải thu khách hàng, cho vay, vay bằng ngoại tệ) được đánh giá lại theo tỷ giá được quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Phạm vi hợp nhất và quyền kiểm soát

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con).

Tổng Công ty được coi là có quyền kiểm soát đối với một doanh nghiệp khi Tổng Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp đó nhằm thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động của doanh nghiệp. Quyền kiểm soát thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên một nửa quyền biểu quyết của doanh nghiệp được đầu tư. Khi đánh giá quyền kiểm soát, Tổng Công ty cũng xem xét sự tồn tại và tính hữu hiệu của các quyền biểu quyết tiềm tàng hiện đang có thể thực hiện hoặc chuyển đổi.

Kỳ lập báo cáo và chính sách kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Thời điểm bắt đầu và chấm dứt hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát đối với công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tổng Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kể từ ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát hoặc cho đến ngày Tổng Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con đó.

Hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn

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

Loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tổng Công ty, được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Tổng Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN (TIẾP)

2.2 KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; Các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính; và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 1.5, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2024; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất; Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC. Theo đó, Tổng Công ty đã cập nhật một số chính sách kế toán liên quan đến phân loại và ghi nhận các khoản đầu tư tài chính, ghi nhận doanh thu, chi phí, xử lý chênh lệch tỷ giá và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

3.4 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Lợi thể thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thể thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thể kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thể kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thể kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3.6 CÁC GIAO DỊCH BẰNG NGOẠI TỆ

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán: tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày báo cáo tình hình tài chính hợp nhất là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Tổng Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi. Tổng Công ty không thực hiện đánh giá lại đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

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

3.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Góp vốn liên doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

3.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

3.8 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

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

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

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

3.9 HÀNG TỒN KHO

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

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

Giá trị hàng tồn kho là vật tư được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị hàng tồn kho là công trình xây lắp được xác định theo phương pháp giá đích danh và được tính theo từng lần phát sinh.

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

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

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

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

3.9 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Thành phẩm

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

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

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

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

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

3.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Tổng Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
- Máy móc, thiết bị	3 - 7
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 12
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5
- Tài sản cố định hữu hình khác	5

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

3.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng Công ty. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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

3.12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản (XD CB) dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Trường hợp công trình, hạng mục công trình mà Tổng Công ty đang đầu tư xây dựng hoặc hợp tác kinh doanh để đầu tư xây dựng nhưng không thể tiếp tục triển khai được dự án thì Tổng Công ty căn cứ vào tình hình thực tiễn để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản chi phí đầu tư XD CB đã bỏ ra, phản chênh lệch nếu có sẽ được hạch toán vào kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty trong kỳ.

3.13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

Loại tài sản

- Phương tiện vận tải

Thời gian sử dụng (năm)

5 - 12

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

3.14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tổng Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tổng 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:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Quyền sử dụng đất	50
- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 25

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

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

3.15 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

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

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

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

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

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

3.16 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tổng Công ty.
- Phải trả nội bộ: Phản ánh khoản phải trả giữa trụ sở chính và các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

3.17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Tổng Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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

3.18 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

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

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

3.19 VAY VÀ NỢ PHẢI TRẢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

3.20 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính của Tổng Công ty sau được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

3.21 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu hoạt động xây dựng

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

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

3.21 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

3.21 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

3.22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

3.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

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

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

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

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

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Tổng Công ty được áp dụng một mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

3.25 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

3.26 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền mặt	2.534.014.785	4.423.027.248
- Tiền gửi không kỳ hạn (VND)	1.581.728.826.660	1.167.382.545.302
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	464.996.271.534	394.485.724.283
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	184.366.059.446	293.946.460.915
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm	128.982.494.410	250.124.749.085
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	413.368.716.810	102.004.506
+ Các ngân hàng khác	390.015.284.460	228.723.606.513
- Tiền gửi không kỳ hạn (USD)	73.633.783.595	105.483.784.443
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn	71.728.705.823	103.584.635.494
+ Các ngân hàng khác	1.905.077.772	1.899.148.949
- Tiền đang chuyển	-	4.000.000.000
- Tương đương tiền	2.168.168.267.529	760.574.498.464
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (1)	427.719.288.261	507.792.796.270
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (2)	701.600.622.011	208.277.725.056
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi (3)	851.925.000.000	-
+ Các ngân hàng khác	183.650.000.000	42.650.000.000
+ Lãi dự thu các khoản tiền gửi kỳ hạn không quá 3 tháng	3.273.357.257	1.853.977.138
Cộng	3.826.064.892.569	2.041.863.855.457

(1) Tại ngày 30/06/2026: Bao gồm các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 01/01/2026: lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,2%/năm).

(2) Tại ngày 30/06/2026: Bao gồm các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,1%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 01/01/2026: lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,4%/năm).

(3) Tại ngày 30/06/2026: Bao gồm các khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	334.402.943.612	334.402.943.612	-	273.912.553.565	273.912.553.565	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	312.141.106.119	312.141.106.119	-	253.137.504.557	253.137.504.557	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	36.300.000.000	36.300.000.000	-	54.800.000.000	54.800.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.105.927.374	1.105.927.374	-	151.835.417.469	151.835.417.469	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh Sài Gòn - TP. Hồ Chí Minh	40.000.000.000	40.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao dịch 2	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	-	-
+ Các ngân hàng khác	28.500.000.000	28.500.000.000	-	29.017.935.244	29.017.935.244	-
+ Lãi dự thu các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	6.235.178.745	6.235.178.745	-	2.484.151.844	2.484.151.844	-
- Cho vay các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37.2)	13.999.694.468	13.999.694.468	-	12.531.305.703	12.531.305.703	-
- Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	8.262.143.025	8.262.143.025	-	8.243.743.305	8.243.743.305	-
+ Công ty Cổ phần Chương Dương	7.094.905.517	7.094.905.517	-	7.143.927.425	7.143.927.425	-
+ Khác	1.167.237.508	1.167.237.508	-	1.099.815.880	1.099.815.880	-
Dài hạn	25.443.222.918	25.443.222.918	-	30.595.663.524	30.595.663.524	-
- Cho vay các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37.2)	7.620.644.099	7.620.644.099	-	9.163.880.722	9.163.880.722	-
- Cho vay các tổ chức và cá nhân khác	17.822.578.819	17.822.578.819	-	21.431.782.802	21.431.782.802	-
+ Công ty Cổ phần Chương Dương	17.822.578.819	17.822.578.819	-	21.431.782.802	21.431.782.802	-
Cộng	359.846.166.530	359.846.166.530	-	304.508.217.089	304.508.217.089	-

(*) Bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 7%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
			Giá trị đầu tư gốc	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị đầu tư gốc	Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai thác Vật liệu Xây dựng miền Trung	22,38%	22,38%	3.735.000.000	-	3.735.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Tổng	20,40%	20,40%	2.040.000.000	-	2.040.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng (i)	41,18%	41,18%	74.120.000.000	79.672.415.071	73.640.000.000	79.058.968.441
+ Công ty TNHH KCN Đại Ngãi (ii)	0,00%	0,00%	-	-	216.000.000.000	216.012.603.557
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CCI (iii)	49,00%	49,00%	220.500.000.000	239.482.813.495	84.000.000.000	92.651.777.710
+ Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn (iv)	34,62%	34,62%	962.500.000.000	963.407.577.266	612.500.000.000	613.182.660.685
+ Công ty TNHH CCI Cát Lái (v)	38,11%	38,11%	602.000.000	602.000.000	-	-
Cộng			1.263.497.000.000	1.283.164.805.832	991.915.000.000	1.000.906.010.393

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

(i) Trong kỳ, Tổng Công ty đã bù trừ công nợ vật tư với Công ty Cổ phần Bê tông Biên Hòa bằng việc nhận chuyển nhượng 68.000 cổ phần (giá trị 680.000.000 đồng, tương đương 0,38% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2001/CC1-BHC-CU&KDVT ngày 26/02/2026. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty nắm giữ 7.412.000 cổ phiếu, tương đương 41,18% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng.

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

(ii) Theo Quyết định số 19/QĐ-TCT ngày 26/06/2026, Tổng Công ty đã quyết định chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH KCN Đại Ngãi. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất chuyển giao toàn quyền định đoạt phần vốn góp chuyển nhượng theo điều khoản trong Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần CC1 - Holdings số 2206/2026/HDCN/CC1 - HOLDINGS và Công ty TNHH KCN Đại Ngãi đã hoàn tất đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 16/7/2026.

(iii) Theo Quyết định số 11.2/QĐ-TCT ngày 22/5/2026, Tổng Công ty đã góp bổ sung vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 với số lượng 13.650.000 cổ phần nâng tỷ lệ sở hữu lên 49%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty sở hữu 22.050.000 cổ phần theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CC1 ngày 30/06/2026.

(iv) Trong kỳ, Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn tăng vốn góp của chủ sở hữu từ 1.250.000.000.000 đồng lên 2.780.000.000.000 đồng. Trong đó, Tổng Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn số tiền 350.000.000.000 VND theo quyết định số 02/QĐ-TCT ngày 27/02/2026. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318790430 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 17 tháng 03 năm 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty góp vốn vào Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn với số tiền là 962.500.000.000 VND, tương đương 34,62% vốn điều lệ (tỷ lệ sở hữu tại ngày 01/01/2026 là 49%).

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3604073528 (đăng ký thay đổi lần 3 ngày 10/07/2026, do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp), Tổng Công ty đã góp vốn 602.000.000 đồng vào Công ty TNHH CC1 Cát Lái, tương ứng tỷ lệ 30,1%. Tại ngày 30/06/2026, Công ty sở hữu 38,11% tỷ lệ lợi ích trong Công ty TNHH CC1 Cát Lái (trong đó 30,1% tỷ lệ sở hữu trực tiếp và 8,01% tỷ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư CC1 và Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CC1). Việc góp vốn được thông qua theo Nghị quyết số 134/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025 của Hội đồng quản trị. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn. Công ty TNHH CC1 Cát Lái hiện đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Ngoài các thay đổi nêu trên, các công ty liên doanh liên kết còn lại đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi so với năm trước.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

	Số cuối kỳ (VND)			Số đầu kỳ (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan (i)	9.460.079.822	9.460.079.822	-	8.866.622.822	8.866.622.822	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CCI - Quảng Bình	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)	1.200.000.000	-	(1.200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhân Phúc Đức	8.542.500.000	7.995.684.657	(546.815.343)	10.426.875.000	9.880.059.657	(546.815.343)
Công ty TNHH Đầu tư đường ven biển Hải Phòng	135.000.000.000	128.412.990.569	(6.587.009.431)	135.000.000.000	128.412.990.569	(6.587.009.431)
Công ty TNHH Quản lý Tài sản và Dịch vụ CCI	220.000.000.000	220.000.000.000	-	220.000.000.000	220.000.000.000	-
Công ty CP Hạ tầng và Năng lượng Miền Nam	47.000.000.000	47.000.000.000	-	47.000.000.000	47.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư CCI	130.000.000.000	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Tân Tiến	6.500.000.000	6.500.000.000	-	6.500.000.000	6.500.000.000	-
Công ty TNHH CCI Long Hưng (ii)	228.000.000	228.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp CCI (tên cũ: Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng 3H)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)	94.000.000.000	93.816.456.792	(183.543.208)
Cộng	651.930.579.822	643.413.211.840	(8.517.367.982)	652.993.497.822	644.476.129.840	(8.517.367.982)

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

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

(i) Theo Công văn số 12/CV-CLTL ngày 03/02/2026, Tổng Công ty đã thực hiện góp thêm 593.457.000 đồng vào Công ty TNHH đầu tư BT Cam Lộ - Túy Loan để tiếp tục hoàn thành theo tiến độ thực hiện dự án. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3604073704 (đăng ký thay đổi lần 3 ngày 13/07/2026, do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp), Tổng Công ty đã góp vốn 228.000.000 đồng vào Công ty TNHH CC1 Long Hưng, tương ứng tỷ lệ 15,2%. Tại ngày 30/06/2026, Công ty sở hữu 19,91% tỷ lệ lợi ích trong Công ty TNHH CC1 Long Hưng (trong đó 15,2% tỷ lệ lợi ích trực tiếp và 4,71% tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư CC1 và Công ty Cổ phần Hạ tầng và Năng lượng miền Nam). Việc góp vốn được thông qua theo nghị quyết số 135/NQ-HĐQT ngày 25/12/2025 của Hội đồng quản trị. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

6.1. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37.2)	41.498.849.674	42.356.803.770
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	2.196.497.577.113	2.344.104.564.846
+ Liên Danh MC - HDEC - CCI	597.940.102.589	658.467.207.044
+ 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
+ Các khách hàng khác	1.251.974.152.854	1.394.540.462.297
Cộng	2.237.996.426.787	2.386.461.368.616

6.2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải thu khách hàng dài hạn	256.254.605.352	256.254.605.352
+ Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng Tracodi	88.176.921.563	88.176.921.563
+ Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	29.129.184.451	29.129.184.451
+ Các khách hàng khác	138.948.499.338	138.948.499.338
Cộng	256.254.605.352	256.254.605.352

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 37.2)	756.857.129.471	502.350.700.695
- Trả trước cho người bán khác	5.003.267.373.936	4.640.442.602.492
+ Công ty CP Keytech	423.414.074.701	466.809.550.031
+ Công ty TNHH MTV TM Tân Tiến	341.000.000.000	481.000.000.000
+ Các nhà cung cấp khác	4.238.853.299.235	3.692.633.052.461
Cộng	5.760.124.503.407	5.142.793.303.187

8. PHẢI THU KHÁC

8.1. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công ty cổ phần CC1 - Holdings (i)	351.000.000.000	-
- Cổ tức và lợi nhuận được chia	10.117.644.000	5.077.644.000
- Tạm ứng cho nhân viên	125.673.494.537	136.017.025.851
- Lãi phải thu từ cho vay, tiền gửi ngân hàng và lãi phải thu khác	83.470.626.627	232.165.734.734
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng (ii)	147.000.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	215.622.021.451	139.265.584.308
Cộng	932.883.786.615	512.525.988.893

Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 37.2.

(i) Phải thu liên quan đến chuyển nhượng vốn góp thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP tại Công ty TNHH KCN Đại Ngãi theo Hợp đồng chuyển nhượng số 2206/2026/HDCN/CC1 - Holdings ngày 27/06/2026.

(ii) 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 Trại An Lake View tại thành phố Đồng Nai. Thời gian hợp tác kinh doanh là 49 năm. Tổng Công ty tham gia điều hành quản lý và sẽ được phân phối lợi nhuận dựa trên tỷ lệ thực tế góp vốn vào dự án. Tại ngày 02 tháng 3 năm 2026, Tổng Công ty đã chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh và đang tiến hành thu hồi khoản đầu tư này.

8.2. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	17.138.630.300	6.563.939.300
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư Địa ốc Đất Vàng	-	592.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Chí (i)	51.719.640.000	51.719.640.000
- Phải thu dài hạn khác	17.500.474.850	14.681.209.573
Cộng	86.358.745.150	664.964.788.873

(i) Phải thu liên quan tới Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Chí để đấu thầu thực hiện Dự án Khu đô thị Hải Ninh 1 theo Thỏa thuận hợp tác đầu tư số 01/2022/THTĐT/CC1-DUCCHI ngày 27/04/2022. Các bên cùng thành lập công ty dự án mới để triển khai thực hiện các thủ tục đấu thầu và đầu tư Dự án với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ theo đúng quy định của hợp đồng này. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, dự án đang trong quá trình triển khai kế hoạch.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng	388.015.842.523	259.028.745.468	(128.987.097.055)	364.891.775.868	225.985.876.036	(138.905.899.832)
- Hoạt động xây lắp	334.544.837.537	223.615.562.822	(110.929.274.715)	310.740.770.882	198.542.107.437	(112.198.663.445)
- Hoạt động kinh doanh vật tư	45.761.714.274	31.036.845.700	(14.724.868.574)	46.441.714.274	23.595.269.524	(22.846.444.750)
- Hoạt động khác	7.709.290.712	4.376.336.946	(3.332.953.766)	7.709.290.712	3.848.499.075	(3.860.791.637)
Trả trước người bán	303.009.800.362	200.534.809.098	(102.474.991.264)	281.272.748.371	189.281.306.464	(91.991.441.907)
- Hoạt động xây lắp	262.388.218.897	172.797.160.720	(89.591.058.177)	275.342.695.047	187.011.228.402	(88.331.466.645)
- Hoạt động kinh doanh vật tư	34.674.849.341	24.772.368.643	(9.902.480.698)	-	-	-
- Hoạt động khác	5.946.732.124	2.965.279.735	(2.981.452.389)	5.930.053.324	2.270.078.062	(3.659.975.262)
Phải thu khác	58.546.555.467	15.828.247.849	(42.718.307.618)	66.555.259.171	20.831.262.314	(45.723.996.857)
Cộng	749.572.198.352	475.391.802.415	(274.180.395.937)	712.719.783.410	436.098.444.814	(276.621.338.596)

Theo Hợp đồng mua bán nợ số 0303 ngày 03 tháng 03 năm 2025 và Phụ lục hợp đồng mua bán nợ số 0103-26/PLHD giữa Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP và Công ty Hợp danh Quản lý và Thanh lý Tài sản Navina (đã đổi tên thành Công ty Hợp danh Navina), Tổng Công ty đã đồng ý chuyển nhượng một số khoản công nợ quá hạn theo giá thỏa thuận trên hợp đồng. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty Hợp danh Navina đã tạm ứng một phần cho Tổng Công ty và hai bên đang thực hiện hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng công nợ.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	6.953.885.408	-	8.487.564.629	-
- Công cụ, dụng cụ	1.107.215.894	(111.870.000)	1.038.485.178	(111.870.000)
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.005.066.975.356	-	2.397.438.327.237	-
- Sản phẩm	90.859.773.004	-	91.796.226.910	-
- Hàng hóa	8.691.622.313	(330.635.005)	9.587.416.687	(330.635.005)
- Hàng gửi đi bán	5.624.751.240	-	7.302.718.923	-
Cộng	3.118.304.223.215	(442.505.005)	2.515.650.739.564	(442.505.005)

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

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Công trình Cảng hàng không quốc tế Long Thành - Giai đoạn I	674.290.829.594	424.404.176.733
- Công trình Vành đai 4 Hà Nội	570.904.810.301	114.711.495.383
- Công trình Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II	232.520.072.470	162.354.378.274
- Các công trình khác	1.527.351.262.991	1.695.968.276.847
Cộng	3.005.066.975.356	2.397.438.327.237

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, văn phòng	TSCĐ HH khác	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	51.949.754.278	111.036.865.177	38.163.692.088	15.222.976.215	2.265.951.332.818	2.482.324.620.576
- Mua trong kỳ	375.000.000	369.500.000	-	911.746.467	578.000.000	2.234.246.467
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.086.790.909)	-	-	(1.086.790.909)
Số cuối kỳ	<u>52.324.754.278</u>	<u>111.406.365.177</u>	<u>37.076.901.179</u>	<u>16.134.722.682</u>	<u>2.266.529.332.818</u>	<u>2.483.472.076.134</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số đầu kỳ	(26.445.341.458)	(87.550.293.150)	(27.423.331.659)	(12.421.328.120)	(2.265.931.159.522)	(2.419.771.453.909)
- Khấu hao trong kỳ	(1.338.188.631)	(4.678.244.115)	(1.997.821.889)	(675.684.169)	(22.066.073)	(8.712.004.877)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.086.790.909	-	-	1.086.790.909
- Tăng/(Giảm) khác	-	48.807.734	6.875.084	(13.044.395)	(5.043.334)	37.595.089
Số cuối kỳ	<u>(27.783.530.089)</u>	<u>(92.179.729.531)</u>	<u>(28.327.487.555)</u>	<u>(13.110.056.684)</u>	<u>(2.265.958.268.929)</u>	<u>(2.427.359.072.788)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu kỳ	<u>25.504.412.820</u>	<u>23.486.572.027</u>	<u>10.740.360.429</u>	<u>2.801.648.095</u>	<u>20.173.296</u>	<u>62.553.166.667</u>
Số cuối kỳ	<u>24.541.224.189</u>	<u>19.226.635.646</u>	<u>8.749.413.624</u>	<u>3.024.665.998</u>	<u>571.063.889</u>	<u>56.113.003.346</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 2.326.049.903.827 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 2.312.255.795.180 đồng)

Tại ngày 30/06/2026 và ngày 01/01/2026: Tổng Công ty sử dụng một vài phương tiện vận tải làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (chi tiết tại Thuyết minh số 24).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Số đầu kỳ <u>VND</u>	Tăng trong kỳ <u>VND</u>	Giảm trong kỳ <u>VND</u>	Số cuối kỳ <u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	663.478.155.542	-	-	663.478.155.542
Nhà và quyền sử dụng đất	663.478.155.542	-	-	663.478.155.542
HAO MÒN LŨY KẾ	(265.681.907.120)	(11.696.579.130)	-	(277.378.486.250)
Nhà và quyền sử dụng đất	(265.681.907.120)	(11.696.579.130)	-	(277.378.486.250)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	397.796.248.422	(11.696.579.130)	-	386.099.669.292
Nhà và quyền sử dụng đất	397.796.248.422	(11.696.579.130)	-	386.099.669.292

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2026 là 302.906.481.905 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 312.297.776.617 đồng).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các khu đất liền kề, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị thị trường của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trong sổ sách kế toán tại ngày này.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

13.1 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.223.753.922	3.834.761.548
- Chi phí liên quan khai thác đất, cát	39.655.110.051	56.888.500.316
- Chi phí bảo lãnh ngân hàng	1.597.792.387	990.907.736
- Chi phí khác	27.993.872.755	6.973.546.895
Cộng	72.470.529.115	68.687.716.495

13.2 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6.636.532.150	8.502.681.556
- Chi phí khác	41.816.409.643	7.493.084.708
Cộng	48.452.941.793	15.995.766.264

14. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Tiền gửi bị hạn chế sử dụng ngắn hạn (*)	113.600.000.000	243.331.842.792
Cộng	113.600.000.000	243.331.842.792

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

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn <u>VND</u>	Máy móc thiết bị quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	28.152.227.276	71.126.290.778	99.278.518.054
- Thuê tài chính trong kỳ	6.504.376.365	23.702.240.000	30.206.616.365
Số dư cuối kỳ	<u>34.656.603.641</u>	<u>94.828.530.778</u>	<u>129.485.134.419</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN			
Số dư đầu kỳ	(6.496.900.164)	(13.147.455.570)	(19.644.355.734)
- Khấu hao trong kỳ	(1.689.907.987)	(4.956.764.856)	(6.646.672.843)
- Giảm khác	30.891.647	-	30.891.647
Số dư cuối kỳ	<u>(8.155.916.504)</u>	<u>(18.104.220.426)</u>	<u>(26.260.136.930)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu kỳ	<u>21.655.327.112</u>	<u>57.978.835.208</u>	<u>79.634.162.320</u>
Số dư cuối kỳ	<u>26.500.687.137</u>	<u>76.724.310.352</u>	<u>103.224.997.489</u>

Tại ngày 30/06/2026: các TSCĐ thuê tài chính từ các hợp đồng thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH Một thành viên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - Sumi TRUST (chi tiết tại Thuyết minh 24). Khi hết thời hạn thuê, bên cho thuê cam kết sẽ bán lại tài sản cho Tổng Công ty theo giá trị mua lại danh nghĩa được quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính.

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất <u>VND</u>	Phần mềm máy vi tính <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số đầu kỳ	48.193.238.000	4.198.378.373	52.391.616.373
- Mua trong kỳ	-	594.868.000	594.868.000
Số cuối kỳ	<u>48.193.238.000</u>	<u>4.793.246.373</u>	<u>52.986.484.373</u>
KHẤU HAO LŨY KẾ			
Số đầu kỳ	(6.383.680.000)	(2.587.423.432)	(8.971.103.432)
- Khấu hao trong kỳ	-	(508.521.608)	(508.521.608)
- Tăng khác	-	(68.486.736)	(68.486.736)
Số cuối kỳ	<u>(6.383.680.000)</u>	<u>(3.164.431.776)</u>	<u>(9.548.111.776)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu kỳ	<u>41.809.558.000</u>	<u>1.610.954.941</u>	<u>43.420.512.941</u>
Số cuối kỳ	<u>41.809.558.000</u>	<u>1.628.814.597</u>	<u>43.438.372.597</u>

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 7.623.463.773 đồng (tại ngày 01/01/2026 là 7.623.463.773 đồng).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc (i)	684.649.213.005	684.649.213.005	639.110.961.711	639.110.961.711
- Dự án Nhà máy điện gió Hàm Kiếm - Bình Thuận (ii)	4.731.968.182	4.731.968.182	4.731.968.182	4.731.968.182
- Dự án Cao ốc Sailing Tower	2.582.294.766	2.582.294.766	1.735.853.734	1.735.853.734
- Căn hộ dự án Mũi Né Summer Land (iii)	20.891.283.550	20.891.283.550	20.891.283.550	20.891.283.550
- Các dự án khác	24.174.881.084	24.174.881.084	2.880.140.758	2.880.140.758
Cộng	737.029.640.587	737.029.640.587	669.350.207.935	669.350.207.935

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

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

(iii) Tại ngày 30/06/2026, chi phí xây dựng cơ bản dở dang đang là giá trị các căn hộ xây thô đang trong quá trình cấp quyền sử dụng đất của dự án Mũi Né Summer Land theo biên bản cần trừ công nợ số 2407/2024/BB/HLP-VQ ngày 24/07/2024, số 02/2024/BB/HLP-VQ ngày 07/08/2024, hợp đồng mua bán nhà ở số NP0415/HĐMB/SML-HLP, NP0511/2024/HĐMB /SML-HLP, NP0508/2024/HĐMB/SML-HLP và NP0511/HĐMB/SML-HLP với Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết.

Công ty dùng quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (chi tiết tại Thuyết minh 24).

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

	Số đầu kỳ (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn				
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	47.306.428.431	46.620.358.431	686.070.000
Thuế GTGT đầu ra phát sinh	2.000.017.142	621.880.705.434	621.501.931.929	2.378.790.647
Thuế xuất, nhập khẩu	-	2.632.010.522	2.305.310.522	326.700.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.505.713.216	31.819.091.709	74.635.265.584	27.689.539.341
Thuế thu nhập cá nhân	10.260.387.527	6.909.377.204	15.059.388.663	2.110.376.068
Thuế tài nguyên và bảo vệ môi trường	7.323.412.538	3.376.191.259	10.664.369.856	35.233.941
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.977.066.337	565.095.014	4.049.151.338	493.010.013
Các loại thuế khác	21.841.852	233.119.297	44.537	254.916.612
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	788.355	610.827.414	610.831.826	783.943
Cộng	94.089.226.967	715.332.846.284	775.446.652.686	33.975.420.565
	Số đầu kỳ (VND)	Số thuế phát sinh trong kỳ (VND)	Số thuế đã nộp/ cần trừ trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)	249.530.057.154	-	49.684.235.679	299.214.292.833
Thuế GTGT đầu ra vãng lai ngoại tình đã nộp	247.809.791.425	-	49.684.235.679	297.494.027.104
Thuế GTGT nộp thừa	1.720.265.729	-	-	1.720.265.729
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.883.332.556	-	24.603.173	7.907.935.729
Thuế thu nhập cá nhân	59.127.093	12.298.163	28.739.456	75.568.386
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.000.000	-	-	1.000.000
Cộng	257.473.516.803	12.298.163	49.737.578.308	307.198.796.948

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	2.108.205.432.701	1.684.893.173.908
- Phải trả các bên liên quan (<i>chi tiết tại Thuyết minh số 37.2</i>)	634.613.654.864	129.236.757.644
- Phải trả các nhà cung cấp khác	1.473.591.777.837	1.555.656.416.264
Dài hạn	800.069.993.703	704.177.110.933
- Phải trả các bên liên quan (<i>chi tiết tại Thuyết minh số 37.2</i>)	35.543.368.153	38.340.572.460
- Phải trả các nhà cung cấp khác	764.526.625.550	665.836.538.473
+ <i>Dongfang Electric International Corporation</i>	109.180.635.876	54.680.757.620
+ <i>Các nhà cung cấp khác</i>	655.345.989.674	611.155.780.853
Cộng	2.908.275.426.404	2.389.070.284.841

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	3.578.632.155.122	1.346.894.951.870
- Trả trước của các bên liên quan (<i>chi tiết tại Thuyết minh số 37.2</i>)	200.327.492.805	24.327.492.805
- Trả trước của các khách hàng khác	3.378.304.662.317	1.322.567.459.065
+ <i>Công ty Cổ Phần Đường Cao Tốc Vành Đai 4</i>	1.955.518.776.822	-
+ <i>Tổng Công Ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP</i>	380.576.009.650	322.875.228.614
+ <i>Các khách hàng khác</i>	1.042.209.875.845	999.692.230.451
Dài hạn	99.466.881.000	99.466.881.000
- Trả trước của các khách hàng khác	99.466.881.000	99.466.881.000
+ <i>Khách hàng mua căn hộ tại Chung cư Hạnh Phúc</i>	99.466.881.000	99.466.881.000
Cộng	3.678.099.036.122	1.446.361.832.870

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	963.603.115.275	1.176.032.391.753
- Trích trước chi phí các công trình	947.877.078.825	1.148.259.111.626
- Trích trước chi phí lãi vay	14.303.800.729	23.813.996.264
- Các khoản trích khác	1.422.235.721	3.959.283.863
Dài hạn	174.782.794.386	174.782.794.386
- Nghĩa vụ tài chính Dự án Hạnh Phúc	174.782.794.386	174.782.794.386
Cộng	1.138.385.909.661	1.350.815.186.139

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Ngắn hạn	4.001.297.226	5.191.367.499
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng Tòa nhà Sailing Tower	2.862.194.694	2.913.162.436
- Khác	1.139.102.532	2.278.205.063
Dài hạn	19.509.390.750	20.854.865.976
- Doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng Tòa nhà Sailing Tower	19.509.390.750	20.854.865.976
Cộng	23.510.687.976	26.046.233.475

23. PHẢI TRẢ KHÁC

23.1 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	13.581.683.956	10.022.100.485
- Nhà đầu tư nộp tiền mua cổ phiếu (i)	851.925.000.000	-
- Phải trả đối tác trong liên doanh xây dựng	9.378.055.444	9.378.055.444
- Phải trả liên quan hàng nhập khẩu	232.857.789.114	243.954.589.010
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	392.183.365.365	316.011.913.254
Cộng	1.499.925.893.879	579.366.658.193

Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan: Chi tiết tại Thuyết minh số 37.2

(i) Khoản tiền đã thu từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2026. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đang thực hiện thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

23.2 PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Phải trả các đơn vị và cá nhân	39.103.494.944	38.469.600.194
Cộng	39.103.494.944	38.469.600.194

24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
<i>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân</i>				
Vay ngắn hạn ngân hàng (1)	4.540.962.709.939	4.982.005.568.504	5.327.998.341.591	4.886.955.483.026
- Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	1.366.600.649.456	1.251.873.939.735	1.468.093.890.256	1.582.820.599.977
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	129.518.755.667	179.518.755.667	100.095.003.420	50.095.003.420
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	479.390.259.098	346.095.591.562	624.673.478.222	757.968.145.758
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Thủ Thiêm	626.410.974.560	707.388.953.498	753.847.610.125	672.869.631.187
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Sở Giao Dịch 2	212.688.383.922	261.336.764.181	222.654.173.587	174.005.793.328
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Tây Sài Gòn	279.212.036.336	328.269.120.575	265.714.911.523	216.657.827.284
- Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Hàm Nghi	247.509.517.756	698.054.103.197	1.289.787.513.653	839.242.928.212
- Ngân hàng TMCP Bà Rịa - Chi nhánh Nam Sài Gòn	131.180.882.908	131.234.453.908	129.038.431.520	128.984.860.520
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	49.960.139.134	49.960.139.134	50.000.000.000	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	6.760.318.398	3.837.154.595	16.341.959.662	19.265.123.465
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở Chính	24.389.327.216	24.389.327.216	26.865.304.621	26.865.304.621
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quận 4	180.275.165.060	180.275.165.060	234.551.869.363	234.551.869.363
- Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn - Chi nhánh TP. Hà Nội	68.052.740.436	68.052.740.436	-	-
- Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Chợ Lớn	585.971.674.254	585.971.674.254	-	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình	139.148.954.575	143.109.256.505	121.175.498.353	117.215.196.423
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7, TP. HCM	13.892.931.163	22.638.428.981	25.158.697.286	16.413.199.468
Vay dài hạn đến hạn trả	90.355.582.448	32.738.776.473	30.706.858.146	88.323.664.121
Nợ thuế tài chính đến hạn trả (2)	27.482.652.158	20.313.037.280	13.143.034.562	20.312.649.440
Vay ngắn hạn khác (3)	26.057.846.940	1.000.000.000	17.837.356.416	42.895.203.356
Cộng	4.684.858.791.485	5.036.057.382.257	5.389.685.590.715	5.038.486.999.943

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu kỳ (VND)
		Tăng	Giảm	
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>				
Vay dài hạn ngân hàng - Tiền VND	271.221.904.107	-	1.783.663.818	273.005.567.925
- Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Nam Sài Gòn (4)	607.150.000	-	160.713.000	767.863.000
- Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi (5)	262.500.000.000	-	-	262.500.000.000
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Gò Vấp (7)	8.114.754.107	-	1.622.950.818	9.737.704.925
Vay dài hạn ngân hàng - USD (6)	1.278.031.280.894	14.131.341.473	43.968.109.786	1.307.868.049.207
Nợ thuê tài chính (2)	64.487.184.127	37.371.465.896	18.637.518.954	45.753.237.185
- Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV - SuMi TRUST - Chi nhánh Hồ Chí Minh	30.675.958.317	-	7.868.382.216	38.544.340.533
- Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	33.811.225.810	37.371.465.896	10.769.136.738	7.208.896.652
Cộng	1.613.740.369.128	51.502.807.369	64.389.292.558	1.626.626.854.317

Thông tin bổ sung cho các khoản vay

- (1) Là các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng, chịu lãi suất từ 6,9%/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, và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty, cổ phần của Tổng Công ty tại một đơn vị thành viên, cổ phần của các đơn vị thành viên trước đây sở hữu bởi bên thứ ba, và cổ phần của Tổng Công ty sở hữu bởi các cá nhân.
- (2) Là khoản nợ thuê tài chính còn kỳ hạn nợ là 60 tháng, chịu lãi suất 10,5%/năm trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính này được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 4 trở đi với mức lãi suất bằng mức trần lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng với khách hàng cá nhân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 3%/năm.

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (3) Bao gồm: (3.1) Khoản vay có kỳ hạn vay 11 tháng và lãi suất 7% với Công ty TNHH Một thành viên Hinokiya Twgroup. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Mục đích vay dùng để hoàn tất các thủ tục pháp lý thực hiện đầu tư, đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu Dân cư Hạnh Phúc. Tuy nhiên khoản vay đã được thanh lý Biên bản thanh lý hợp đồng số 1512/2021/BBTL/HTW-CC1 ngày 19/01/2022. Theo đó quy định lãi suất chậm thanh toán là 15%/năm tính trên số ngày chậm thanh toán; và
- (3.2) Các khoản vay các đối tượng khác.
- (4) Là khoản vay có kỳ hạn vay là 84 tháng và chịu lãi suất 10,3%/năm trong 5 tháng đầu tiên. Lãi suất được điều chỉnh định kỳ 3 tháng/lần kể từ tháng thứ 6 trở đi với mức lãi suất bằng lãi suất cơ sở của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bản Việt tại thời điểm điều chỉnh cộng biên độ lãi suất 4%/năm. Khoản vay được dùng để tài trợ cho đầu tư mua sắm TSCĐ – phương tiện vận tải trong năm. Khoản vay được đảm bảo bằng TSCĐ hình thành từ vốn vay.
- (5) 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 Tổng Công ty phát sinh từ bồi thường giải phóng mặt bằng tại Dự án Hạnh Phúc.
- (6) Là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Công ty vay lại theo Hiệp định vay số 3240 - VIE và 3242 - VIE (SF) với mục đích tài trợ cho các dự án, công trình xây dựng của Công ty và các đơn vị khác. Khoản vay có kỳ hạn vay là 25 năm và chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6%/năm, trừ khoản giảm trừ 0,1%/năm và phí bảo hiểm kỳ hạn 0,2%/năm. Kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022, Ngân hàng Phát triển Việt Nam áp dụng lãi suất SOFR thay thế lãi suất LIBOR căn cứ Công văn số 326/NHPT-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 1 - Việt Hưng, Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Công ty Cổ phần Chương Dương và quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai. Tại ngày 30/06/2026, số dư nợ dài hạn là 48.613.583,97 USD, số dư nợ dài hạn đến hạn trả là 1.893.947,10 USD.
- (7) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Gò Vấp với hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm. Tài sản đảm bảo gồm quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở NP0415/HĐMB/SML-HLP, NP0511/2024/HĐMB/SML-HLP, NP0508/2024/HĐMB/SML-HLP, NP0511/HĐMB/SML-HLP từ Công ty TNHH Đầu tư Hưng Lộc Phát Phan Thiết.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

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

MẪU SỐ B 09a - DN/HN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2025	3.585.078.250.000	99.327.851.808	(4.796.760.000)	7.541.162.560	14.775.389	20.427.863.619	477.315.345.692	379.463.980.753	4.564.372.469.821
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	-	197.564.361.458	(8.050.488.478)	189.513.872.980
- Phân phối lợi nhuận									
+ Trích thủ lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán	-	-	-	-	-	-	(3.759.926.335)	(14.518.111)	(3.774.444.446)
+ Chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu	393.982.750.000	-	-	-	-	-	(393.982.750.000)	-	-
- Trích quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	-	-	44.405.546.011	(44.405.546.011)	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(11.142.678.088)	(2.306.330)	(11.144.984.418)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ trong năm	-	5.475.213.713	4.796.760.000	-	-	-	-	-	10.271.973.713
- Thoái vốn các Công ty	-	-	-	(14.032.635.000)	-	-	72.441.330.850	(318.967.105.784)	(260.558.409.934)
- Khác	-	-	-	-	(92.488.906)	-	92.947.649	-	458.743
Tại 31/12/2025	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	(6.491.472.440)	(77.713.517)	64.833.409.630	294.123.085.215	52.429.562.050	4.488.680.936.459
Tại 01/01/2026	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	(6.491.472.440)	(77.713.517)	64.833.409.630	294.123.085.215	52.429.562.050	4.488.680.936.459
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	80.724.253.450	1.208.469.560	81.932.723.010
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	15.000.000.000	(35.640.000.000)	-	(20.640.000.000)
+ Trích thủ lao HĐQT và Ủy ban kiểm toán (*)	-	-	-	-	-	-	(5.640.000.000)	-	(5.640.000.000)
+ Trích quỹ đầu tư và phát triển (*)	-	-	-	-	-	15.000.000.000	(15.000.000.000)	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-	(15.000.000.000)	-	(15.000.000.000)
- Khác	-	-	-	-	1.775.392	-	18.048.207.905	(18.048.207.905)	1.775.392
Tại 30/06/2026	3.979.061.000.000	104.803.065.521	-	(6.491.472.440)	(75.938.125)	79.833.409.630	357.255.546.570	35.589.823.704	4.549.975.434.860

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

25.1 TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

(*) 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 và chi trả cổ tức năm 2025, cụ thể như sau:

- Trích thù lao của HĐQT và Ủy ban kiểm toán: 5.640.000.000 đồng;
- Trích quỹ đầu tư và phát triển: 15.000.000.000 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 15.000.000.000 đồng.

25.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
- Ông Nguyễn Văn Huân	438.673.670.000	438.673.670.000
- Công ty cổ phần CCI-Holdings	397.943.700.000	397.943.700.000
- Các cổ đông khác	3.142.443.630.000	3.142.443.630.000
Cộng	3.979.061.000.000	3.979.061.000.000

25.3 CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	474.656.100	397.906.100
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra (*)	474.656.100	397.906.100
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	474.656.100	397.906.100
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (*)	397.906.100	397.906.100
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	397.906.100	397.906.100

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP): 10.000 đồng.

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty đã hoàn thành thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chuyên nghiệp. Tổng số cổ phần đã bán thành công và thu tiền từ nhà đầu tư là 76.750.000 cổ phần nâng tổng số lượng cổ phiếu đã bán ra lên 474.656.100 cổ phần. Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty đang làm thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
- Dollar Mỹ (USD)	2.814.716,04	4.044.744,16

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Kỳ này (VND)</u>	<u>Kỳ trước (VND)</u>
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	1.845.230.178.064	1.349.636.480.297
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	81.729.135.078	71.859.043.545
- Doanh thu dịch vụ xây lắp	4.537.015.295.428	3.476.502.311.467
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	33.601.655.618
Cộng	<u>6.463.974.608.570</u>	<u>4.931.599.490.927</u>

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 37.1.

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này (VND)</u>	<u>Kỳ trước (VND)</u>
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	1.815.511.538.828	1.323.518.771.380
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.208.849.795	24.564.128.491
- Giá vốn dịch vụ xây lắp	4.590.782.820.130	3.279.381.287.115
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	32.020.375.632
Cộng	<u>6.437.503.208.753</u>	<u>4.659.484.562.618</u>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này (VND)</u>	<u>Kỳ trước (VND)</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	58.219.788.970	103.899.182.917
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.642.955.000	2.520.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	362.781.991	127.989.841
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	3.683.053.495	-
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	19.075.250.213	1.304.490.509
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	333.064.699.075	-
Cộng	<u>424.048.528.744</u>	<u>107.851.663.267</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí đi vay	245.919.333.345	156.383.117.351
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	64.464.313	201.797.562
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	37.977.393.246
- Chi phí tài chính khác	-	3.871.666.580
Cộng	245.983.797.658	198.433.974.739

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí cho nhân viên	103.223.004.992	73.307.733.055
- Chi phí vật liệu quản lý	1.568.533.724	3.860.653.551
- Chi phí đồ dùng văn phòng	297.873.065	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.865.346.773	1.483.714.709
- Thuế, phí và lệ phí	23.036.872	-
- (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(2.440.942.659)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.912.614.741	12.835.624.532
- Các chi phí khác	11.877.220.218	6.119.971.993
Cộng	134.326.687.726	97.607.697.840

32. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.248.193.441	16.932.159
- Tiền bồi thường	6.918.727.289	601.067.832
- Thu nhập khác	20.174.544.886	4.518.173.628
Cộng	28.341.465.616	5.136.173.619

33. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Phạt do vi phạm hợp đồng	137.006.513	37.505.162.611
- Chi phí khác	411.038.419	2.659.486.477
Cộng	548.044.932	40.164.649.088

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại	31.819.091.709	9.590.201.336
Cộng	31.819.091.709	9.590.201.336

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	80.724.253.450	35.819.678.900
Điều chỉnh giảm: Trích quỹ trong kỳ	(16.250.000.000)	(10.320.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	64.474.253.450	25.499.678.900
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	397.906.100	397.568.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	162	64

Số liệu lãi cơ bản trên cổ phiếu cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của 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 và chi trả cổ tức năm 2025, cụ thể như sau:

- Trích thù lao của HĐQT và Ủy ban kiểm toán: 5.640.000.000 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 15.000.000.000 đồng.

Chi tiết thay đổi cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 như sau:

	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.819.678.900	-	35.819.678.900
Điều chỉnh giảm: Trích quỹ trong kỳ	(7.300.693.252)	(3.019.306.748)	(10.320.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.518.985.648	(3.019.306.748)	25.499.678.900
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	397.568.300	-	397.568.300
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	72		64

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Tổng Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận. Tổng Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của từng bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Xây lắp VND	Hàng hóa VND	Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng VND
Kỳ trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.476.502.311.467	1.349.636.480.297	71.859.043.545	33.601.655.618	4.931.599.490.927
Giá vốn hàng bán	3.279.381.287.115	1.323.518.771.380	24.564.128.491	32.020.375.632	4.659.484.562.618
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	197.121.024.352	26.117.708.917	47.294.915.054	1.581.279.986	272.114.928.309
Chỉ tiêu	Xây lắp VND	Hàng hóa VND	Dịch vụ VND	Bất động sản VND	Tổng VND
Kỳ này					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.537.015.295.428	1.845.230.178.064	81.729.135.078	-	6.463.974.608.570
Giá vốn hàng bán	4.590.782.820.130	1.815.511.538.828	31.208.849.795	-	6.437.503.208.753
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(53.767.524.702)	29.718.639.236	50.520.285.283	-	26.471.399.817

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	Cổ đông lớn
2	Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Xây Dựng số 1 Việt Hưng	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Khai Thác Vật Liệu Xây dựng Miền Trung	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
7	Công ty TNHH CC1 Cát Lái	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
9	Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Tuy Loan	Công ty có cùng nhân sự chủ chốt
10	Công ty TNHH KCN Đại Ngãi	Công ty liên kết trước đây (đã thoái vốn)

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

37.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu hoạt động xây lắp	850.015.324	863.948.676
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	850.015.324	863.948.676
Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	12.897.581.167	29.892.322.183
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	45.000.000	16.694.907.560
- Công ty Cổ phần Xây lắp CC1	-	90.000.000
- Công ty Cổ phần Hạ Tầng Và Năng Lượng Miền Nam	-	90.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	12.630.581.167	13.017.414.623
- Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	72.000.000	-
- Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	150.000.000	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	324.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần CC1 - Holdings	324.000.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ bằng hình thức giao thầu	1.860.476.573.044	720.270.406.775
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	1.760.160.957.716	603.616.240.112
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	100.315.615.328	116.654.166.663
Lãi cho vay và phí quản lý cho vay	627.946.816	2.170.866.358
- Công ty Cổ phần Chương Dương	-	1.135.123.278
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	627.946.816	1.035.743.080
Lãi từ nhà thầu phụ	-	142.225.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	-	142.225.000
Lãi bán hàng trả chậm	127.553.984	607.237.190
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	127.553.984	607.237.190
Góp vốn	488.375.457.000	478.343.557.000
- Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CC1	136.500.000.000	-
- Công ty TNHH CC1 Cát Lái	602.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ - Tuy Loan	593.457.000	-
- Công ty Cổ phần Chương Dương	-	57.493.557.000
Cổ tức Công ty được chia	14.682.955.000	2.520.000.000
- 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 - Tuy Loan	9.642.955.000	-

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

37.2 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
Phải thu khách hàng ngắn hạn	41.498.849.674	42.356.803.770
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	14.299.663.410	10.506.471.506
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
- Công ty TNHH Đầu Tư BT Cam Lộ Tuy Loan	22.884.276.327	27.634.422.327
- Công ty Cổ phần CCI - Holdings	231.000.000	132.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CCI	79.171.986	79.171.986
Trả trước cho người bán	756.857.129.471	502.350.700.695
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhân Phúc Đức	303.852.521	295.527.521
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	649.717.732.625	393.004.705.996
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	39.143.753.135	39.143.753.135
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	66.680.543.502	66.680.543.502
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ CCI	1.011.247.688	3.226.170.541
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	13.999.694.468	12.531.305.703
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng	13.999.694.468	12.531.305.703
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	7.620.644.099	9.163.880.722
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Việt Hưng	7.620.644.099	9.163.880.722
Phải thu ngắn hạn khác	411.936.346.559	3.175.507.679
- Công ty Cổ phần CCI - Holdings	351.074.398.679	74.398.679
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	60.280.838.880	2.520.000.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	114.442.000	114.442.000
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Phải thu dài hạn khác	6.165.070.599	5.558.894.984
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Số 1 Việt Hưng	6.165.070.599	5.558.894.984
Phải trả người bán ngắn hạn	634.613.654.864	129.236.757.644
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	634.613.654.864	129.236.757.644
Phải trả người bán dài hạn	35.543.368.153	38.340.572.460
- Công ty Cổ phần 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
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	200.327.492.805	24.327.492.805
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ CCI	24.327.492.805	24.327.492.805
- Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	176.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	417.600.000.000	288.600.000.000
- Công ty TNHH Hoa Hướng Dương Sài Gòn	306.600.000.000	288.600.000.000
- Công ty Cổ phần CCI - Holdings	111.000.000.000	-

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

37.3 THU LAO CỦA CÁC NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Phan Hữu Duy Quốc	Chủ tịch HĐQT	1.229.150.000	926.620.000
Lê Bảo Anh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	1.531.649.998	1.487.849.998
Nguyễn Văn Ngọc	Phó chủ tịch HĐQT không điều hành Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 16/05/2025) Thành viên Ủy ban Kiểm toán (miễn nhiệm ngày 30/07/2026)	1.227.427.778	1.034.516.668
Phan Văn Chính	Phó Chủ tịch HĐQT không điều hành (miễn nhiệm ngày 21/04/2025) Thành viên Ủy ban kiểm toán (miễn nhiệm ngày 16/05/2025)	-	320.000.000
Phạm Lê Hào	Phó Tổng Giám Đốc	1.128.700.000	1.128.850.000
Đinh Văn Hùng	Phó Tổng Giám Đốc	1.340.516.668	1.307.016.668
Hoàng Trung Thanh	Phó Tổng Giám Đốc	863.405.556	-
Lê Việt Hoài	Phó Tổng Giám Đốc	1.032.700.000	-
Nguyễn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 21/02/2025)	-	198.950.000
Lã Thái Hiệp	Phó Tổng Giám Đốc (Bổ nhiệm ngày 11/05/2026)	325.866.240	-
Tổng cộng		8.679.416.240	6.403.803.334

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 21/01/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư theo nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường số 11/NQ-DHĐCĐ.BT ngày 09/01/2026, cụ thể tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là 100.000.000 cổ phiếu với số tiền dự kiến thu được theo giá chào bán là 1.110.000.000.000 đồng, số tiền dự kiến thu được sẽ được phân bổ sử dụng cho mục đích đầu tư vào các dự án hạ tầng của Tổng Công ty. Theo Nghị quyết 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 và 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 Tổng Công ty, Tổng Công ty đã chào bán thành công 76.750.000 cổ phần/100.000.000 cổ phần.

Vào ngày 07/07/2026, 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.

(ii) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

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

(iii) Góp vốn vào Công ty TNHH CC1 Cát Lái và Công ty TNHH CC1 Long Hưng

Theo Nghị quyết số 93/NQ-HĐQT ngày 07/08/2026, Hội đồng quản trị thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH CC1 Cát Lái để thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cầu Cát Lái với tổng giá trị là 673.960.939.288 đồng và Góp vốn vào Công ty TNHH CC1 Long Hưng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng cầu Long Hưng với tổng giá trị là 192.831.348.992 đồng.

(iv) Thành lập chi nhánh Lâm Đồng, chi nhánh Hà Nội

Theo Nghị quyết số 88 và 87/NQ-HĐQT ngày 07/08/2026, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty thống nhất thông qua chủ trương thành lập Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại thành phố Hà Nội và Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP tại tỉnh Lâm Đồng. Ngành nghề kinh doanh chính tại các chi nhánh là khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Tổng Công ty đang trong quá trình hoàn tất việc thành lập chi nhánh nêu trên.

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

39. THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất áp dụng cho năm tài chính 2026 dẫn đến một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất kỳ trước của Tổng Công ty đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu đã báo cáo tại 01/01/2026	Phân loại lại	Số liệu sau phân loại lại tại 01/01/2026
TÀI SẢN				
Các khoản tương đương tiền	112	1.002.052.364.118	(241.477.865.654)	760.574.498.464
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	250.653.352.713	23.259.200.852	273.912.553.565
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	2.603.375.122.705	(216.913.754.089)	2.386.461.368.616
Phải thu ngắn hạn khác	135	517.113.933.755	(4.587.944.862)	512.525.988.893
Tài sản ngắn hạn khác	165	-	243.331.842.792	243.331.842.792
Phải thu về cho vay ngắn hạn		20.525.233.128	(20.525.233.128)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	-	30.595.663.524	30.595.663.524
Phải thu về cho vay dài hạn		30.595.663.524	(30.595.663.524)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	256.254.605.352	256.254.605.352
NỢ PHẢI TRẢ				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1.307.554.100.607	39.340.851.263	1.346.894.951.870
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	5.458.503.091	5.458.503.091
Phải trả ngắn hạn khác	320	584.825.161.284	(5.458.503.091)	579.366.658.193

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tổng Công ty đã được soát xét.



Đinh Thị Hồng Ngọc
Người lập biểu



Nguyễn Đình Hiếu
Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026



Lê Bảo Anh
Tổng Giám đốc

