

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 44
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 06 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm ngày 03 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Văn phòng Công ty đặt tại 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

Ông: Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch	
Ông: Hoàng Văn Trình	Phó chủ tịch	
Ông: Nguyễn Minh Thắng	Thành viên	
Ông: Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	
Ông: Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2026)
Ông: Lại Đức Toàn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 10 tháng 04 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông: Hoàng Văn Trình	Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng

Ban kiểm soát:

Ông: Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban
Ông: Chu Quang Minh	Thành viên
Bà: Trần Thị Kim Oanh	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là ông Hoàng Văn Trình - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, chúng tôi cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Hoàng Văn Trình
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Số: 140826.019/BCTC.KT7

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực 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 việc 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 của kiểm toán viên

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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 1, Thuyết minh số 34 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả lần lượt về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và các vụ kiện mà Công ty đang tranh chấp chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án, kết quả thực hiện thi hành án.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 9 trong Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ, trong đó mô tả về Dự án Tòa chung cư C1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các thủ tục soát xét đã thực hiện chỉ nhằm mục đích đưa ra kết luận soát xét về Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 mà không bao gồm các thủ tục theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Hàng tồn kho, Tài sản cố định trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		629.989.768.022	667.216.981.224
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	6.235.055.335	27.927.604.002
111	1. Tiền		6.235.055.335	16.892.267.016
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	11.035.336.986
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	32.803.912.706	38.004.860.825
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		32.803.912.706	38.004.860.825
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		366.728.715.164	397.950.651.929
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	224.440.091.099	251.015.957.151
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	26.278.710.032	29.587.505.624
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	212.380.171.581	211.537.041.893
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(96.370.257.548)	(94.189.852.739)
140	IV. Hàng tồn kho	09	224.222.084.817	203.226.279.337
141	1. Hàng tồn kho		224.222.084.817	203.226.279.337
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	107.585.131
163	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	107.585.131
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		71.981.333.547	61.453.438.761
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	50.000.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.000.000	50.000.000
220	II. Tài sản cố định		10.758.039.057	11.720.616.206
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.758.039.057	11.720.616.206
222	- Nguyên giá		46.058.128.265	52.696.018.693
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.300.089.208)	(40.975.402.487)
240	III. Bất động sản đầu tư	11	60.646.528.505	47.572.139.599
241	- Nguyên giá		134.254.535.805	120.358.343.280
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(73.608.007.300)	(72.786.203.681)
260	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	-	1.667.588.219
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000	200.000.000
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(200.000.000)	(200.000.000)
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	1.667.588.219
270	V. Tài sản dài hạn khác		526.765.985	443.094.737
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	452.983.284	443.094.737
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		73.782.701	-
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		701.971.101.569	728.670.419.985

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		442.522.091.231	471.200.871.829
310	I. Nợ ngắn hạn		442.357.801.231	471.036.581.829
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	155.160.684.731	118.690.846.843
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	65.584.727.581	172.480.695.472
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	4.249.047.616	7.258.547.685
315	4. Phải trả người lao động		23.934.103.772	32.535.470.627
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	5.101.462.657	1.969.956.335
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	35.816.383.338	30.155.004.206
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	149.258.646.092	105.174.847.611
322	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.381.955.643	1.900.423.249
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		870.789.801	870.789.801
330	II. Nợ dài hạn		164.290.000	164.290.000
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	164.290.000	164.290.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19	259.449.010.338	257.469.548.156
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn		86.000.164	86.000.164
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		70.020.770.628	70.020.770.628
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		69.342.239.546	67.362.777.364
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		67.362.777.364	61.300.276.403
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		1.979.462.182	6.062.500.961
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		701.971.101.569	728.670.419.985

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người lập

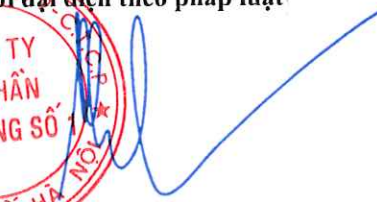
Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật


Nguyễn Thụy Phương


Nguyễn Văn Hà




Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	403.691.660.775	273.610.895.748
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		403.691.660.775	273.610.895.748
11	4. Giá vốn hàng bán	22	384.012.667.659	259.072.782.418
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.678.993.116	14.538.113.330
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.291.106.416	244.913.240
23	8. Chi phí tài chính	24	5.926.189.283	5.161.551.656
24	Trong đó: Chi phí đi vay		5.926.189.283	5.161.551.656
25	9. Chi phí bán hàng	25	481.532.394	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	10.630.978.811	5.902.215.628
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.931.399.044	3.719.259.286
31	12. Thu nhập khác		-	-
32	13. Chi phí khác	27	868.756.625	132.444.365
40	14. Lợi nhuận khác		(868.756.625)	(132.444.365)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.062.642.419	3.586.814.921
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	1.156.962.938	1.216.507.490
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(73.782.701)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.979.462.182	2.370.307.431
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	165	198

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thụy Phương



Nguyễn Văn Hà



Hoàng Văn Trình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.062.642.419	3.586.814.921
	2. Điều chỉnh cho các khoản		9.081.400.838	6.490.849.694
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.162.451.015	1.375.984.908
03	- Các khoản dự phòng		2.661.937.203	198.226.370
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(41.293)	(292.188)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(669.135.370)	(244.621.052)
06	- Chi phí đi vay		5.926.189.283	5.161.551.656
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.144.043.257	10.077.664.615
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		29.149.117.087	(56.230.865.100)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(20.995.805.480)	83.929.758.871
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(70.091.948.925)	(26.907.053.804)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(9.888.547)	846.906.922
14	- Chi phí đi vay đã trả		(5.879.497.017)	(5.073.334.248)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(4.355.817.752)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(60.039.797.377)	6.643.077.256
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(13.896.192.525)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(19.075.081.574)	(5.750.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.400.000.000	13.700.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		834.683.035	348.813.221
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.736.591.064)	8.298.813.221
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		169.511.816.727	139.368.526.564
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(125.428.018.246)	(145.424.667.628)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(45.139.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		44.083.798.481	(6.101.280.264)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(21.692.589.960)	8.840.610.213

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	(tiếp theo)		
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		27.927.604.002	427.854.451
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		41.293	292.188
70 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	6.235.055.335	9.268.756.852

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Thụy Phương



Nguyễn Văn Hà



Hoàng Văn Trình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 29/08/2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Xây dựng số 1 - Doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) thành Công ty Cổ phần Xây dựng số 1. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103002982 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu ngày 06 tháng 10 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm ngày 03 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: D9, đường Khuất Duy Tiến, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Văn phòng Công ty đặt tại 289A đường Khuất Duy Tiến, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 120.000.000.000 VND; tương đương 12.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 113 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 128 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Xây dựng các công trình hạ tầng: Giao thông thủy lợi, cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Kinh doanh phát triển khu đô thị mới, hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Tư vấn đầu tư thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, lập dự án, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước khu đô thị và nông thôn, xử lý nước thải và nước sinh hoạt;
- Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng cầu, đường;
- Đo đạc, khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn phục vụ cho thiết kế công trình, lập dự án đầu tư;
- Dịch vụ quản lý nhà ở đô thị và văn phòng cho thuê;
- Sản xuất, gia công lắp đặt các sản phẩm cơ khí;
- Kinh doanh dịch vụ cho thuê kho bãi; vận chuyển, xếp dỡ hàng hóa;
- Phá dỡ các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Cho thuê thiết bị, máy móc xây dựng, giàn giáo cốp pha;
- Kinh doanh tài chính.

Khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 30/06/2026, các khoản phải trả người bán đã quá hạn của Công ty 19,1 tỷ VND (tại ngày 01/01/2026 là 27,2 tỷ VND), phải trả khác quá hạn của Công ty là 3,4 tỷ VND (tại ngày 01/01/2026 là 4,78 tỷ VND). Vấn đề này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ về khả năng thiếu hụt dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các công trình theo các hợp đồng xây lắp đã ký kết và tiếp tục triển khai bán dự án Tòa chung cư C1. Đồng thời, Công ty cũng đang tích cực thu hồi các khoản công nợ phải thu để thanh toán các khoản công nợ đến hạn phải trả. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án. Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của ngành thông thường trên 12 tháng.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

- Trong 6 tháng đầu năm 2026, sau giai đoạn khó khăn chung của ngành xây dựng, số lượng hợp đồng ký mới và khởi công xây dựng của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2025, cùng với việc ghi nhận doanh thu từ bán căn hộ thuộc Dự án tòa chung cư C1. Từ những tín hiệu tích cực này, doanh thu trong 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty tăng thêm 130,3 tỷ VND, tương đương mức tăng thêm 47,6% so với cùng kỳ năm 2025.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính giá vốn hợp đồng xây dựng;
- Ước tính giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá 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 giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- 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 không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được 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 góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 kế 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.

2.10. Hàng tồn kho

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

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 sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	03 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	02 - 05 năm

2.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45 năm
--------------------------	-------------

2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Đối với BCC chia lợi nhuận sau thuế

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

Công ty chịu trách nhiệm thực hiện công tác kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

2.15. Chi phí chờ phân bổ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của 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 Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà 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 VND 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 không quá 3 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng không quá 3 năm.

2.16. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17. Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình xây lắp và bất động sản bàn giao được Công ty trích lập theo giá trị dự toán bảo hành tùy thuộc vào đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.21. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước 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 kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

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

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

2.23. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- 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 hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

- 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;
- Công ty 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận 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 định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá 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 và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

2.25. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

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

2.26. Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.27. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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 thu nhập doanh nghiệp.

Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.28. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.29. 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 Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	546.613.018	774.647.955
Tiền gửi không kỳ hạn	5.688.442.317	16.117.619.061
Các khoản tương đương tiền	-	11.035.336.986
	6.235.055.335	27.927.604.002

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	VND	2.771.614.099
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - CN Hoàng Quốc Việt	VND	2.117.446.355
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Hội sở	VND	630.402.538
- Các ngân hàng khác	VND	168.979.325
		5.688.442.317

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a1) Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	32,803,912,706	32,803,912,706	-	38,004,860,825
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	5,630,480,372	5,630,480,372	-	3,857,046,870
Ngân hàng TMCP Quân đội	27,173,432,334	27,173,432,334	-	34,147,813,955
	<u>32,803,912,706</u>	<u>32,803,912,706</u>	<u>-</u>	<u>38,004,860,825</u>
a2) Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	1,667,588,219
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	-	-	-	1,667,588,219
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,667,588,219</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	6 tháng	4,0% - 6,2%	27,173,432,334
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	VND	12 tháng - 18 tháng	4.2%	5,630,480,372
				<u>32,803,912,706</u>

Tại ngày 30/06/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị 31.640.888.717 VND đã được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay từ ngân hàng. (Chi tiết tại Thuyết minh 13).

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Siêu thị và Xuất nhập khẩu Việt Nam	200.000.000	-	(200.000.000)	200.000.000
	200.000.000	-	(200.000.000)	200.000.000

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	29.606.133.205	(11.043.080.770)	19.344.696.725	(7.637.035.969)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1.066.138.000	(1.066.138.000)	1.066.138.000	(1.066.138.000)
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.385.095.733	(6.661.045.075)	12.123.659.253	(3.255.000.274)
- Công ty Cổ phần Vimeco	6.154.899.472	(3.315.897.695)	6.154.899.472	(3.315.897.695)
Bên khác	194.833.957.894	(17.180.446.631)	231.671.260.426	(20.618.415.951)
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Thanh Xuân	29.206.246.365	-	23.236.578.170	-
- Công ty Cổ phần KCN Tổ hợp Công nghệ Thành Công Việt Hưng	25.361.518.466	-	21.303.430.269	-
- Công ty TNHH Quản lý và Xây dựng Tân Hưng	69.879.008.960	-	31.575.803.080	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	18.531.200.606	-	35.412.016.769	(4.558.449.981)
- Công ty TNHH Cảng Container Quốc Tế Hateco Hải Phòng	-	-	38.476.624.564	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Pros	-	-	32.512.607.544	-
- Các khách hàng khác (*)	51.855.983.497	(17.180.446.631)	49.154.200.030	(16.059.965.970)
	224.440.091.099	(28.223.527.401)	251.015.957.151	(28.255.451.920)

(*) Trong đó số dư phải thu khách hàng mà Công ty đã thực hiện một số thủ tục pháp lý để thu hồi các khoản công nợ này là 4.182.849.476 VND (Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 33).

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có một số các khoản phải thu hình thành từ hợp đồng thi công xây lắp do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ vốn được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này; Hàng hóa và các khoản phải thu hình thành từ các hợp đồng kinh tế cụ thể do Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng này. Tổng giá trị các khoản phải thu khách hàng tương ứng của các hợp đồng đang được bảo đảm trên là 94.852.678.391 VND (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 13).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	26.278.710.032	(4.355.863.140)	29.587.505.624	(4.353.643.140)
- Công ty TNHH Hiếu Kiên	1.801.291.220	(1.801.291.220)	1.801.291.220	(1.801.291.220)
- Công ty Cổ phần Xây lắp Thái An	-	-	6.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng TM Hải Anh	-	-	3.442.028.921	-
- Công ty Cổ phần Licogi 12	4.909.021.039	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	19.568.397.773	(2.554.571.920)	18.344.185.483	(2.552.351.920)
	26.278.710.032	(4.355.863.140)	29.587.505.624	(4.353.643.140)

7. PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng cho các tổ đội thi công	204,262,609,101	(60,447,844,611)	206,447,593,934	(58,669,406,281)
- Tạm ứng cho cá nhân phục vụ hoạt động kinh doanh	5,312,701,173	(1,283,022,396)	2,959,054,395	(851,351,398)
- Ký cược, ký quỹ	2,295,464,261	(2,000,000,000)	2,001,000,000	(2,000,000,000)
- Phải thu khác	509,397,046	(60,000,000)	129,393,564	(60,000,000)
	212,380,171,581	(63,790,867,007)	211,537,041,893	(61,580,757,679)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	50,000,000	-	50,000,000	-
	50,000,000	-	50,000,000	-

8. NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng	79,227,947,112	51,004,419,711	86,220,337,949	57,964,886,029
+ Công ty Cổ phần Vimenco	6,154,899,472	2,839,001,777	6,154,899,472	2,839,001,777
+ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	22,385,095,733	15,724,050,658	12,123,659,253	8,868,658,979
+ Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	1,066,138,000	-	1,066,138,000	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường	18,531,200,606	18,531,200,606	35,412,016,769	30,853,566,788
+ Các đối tượng khác	31,090,613,301	13,910,166,670	31,463,624,455	15,403,658,485
- Trả trước cho người bán	4,362,043,140	6,180,000	4,353,643,140	-
+ Công ty TNHH Hiếu Kiên	1,801,291,220	-	1,801,291,220	-
+ Các đối tượng khác	2,560,751,920	6,180,000	2,552,351,920	-
- Phải thu khác	66,845,037,669	3,054,170,662	61,580,757,679	-
+ Đội xây dựng số 10	3,120,355,148	-	3,120,355,148	-
+ Ban chủ nhiệm số 25	1,667,978,437	-	1,667,978,437	-
+ Các đối tượng khác	62,056,704,084	3,054,170,662	56,792,424,094	-
	150,435,027,921	54,064,770,373	152,154,738,768	57,964,886,029
			Cuối kỳ	Đầu năm
			VND	VND
Các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm, tiền lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn, không có khả năng thu hồi nên Công ty không ghi nhận doanh thu			9,661,560,811	9,661,560,811
- Công ty Cổ phần Bất động sản AZ			8,232,116,406	8,232,116,406
- Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam			1,429,444,405	1,429,444,405
			9,661,560,811	9,661,560,811

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	122.462.867.617	-	93.400.277.658	-
+ Công trình Nhà liền kề dự án Lê Hồ, Hà Nam	28.875.348.807	-	18.907.132.661	-
+ Công trình Khu đô thị Nam An Khánh	36.840.777.338	-	16.802.738.354	-
+ Công trình Khu Đô Thị 13 - Bắc Giang	5.242.115.746	-	12.076.803.126	-
+ Công trình Thi công hầm và thân khối CT Bệnh Viện Thanh Xuân	28.748.499.967	-	5.712.205.010	-
+ Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại ô đất D9 đường Khuất Duy Tiến ⁽²⁾	4.860.821.479	-	201.662.963	-
+ Công trình khác	17.895.304.280	-	39.699.735.544	-
- Thành phẩm Bất động sản dự án Tòa chung cư C1 ⁽¹⁾	101.759.217.200	-	109.826.001.679	-
	224.222.084.817	-	203.226.279.337	-

⁽¹⁾ Dự án Tòa chung cư C1 (quỹ đất 20%) nằm trong diện tích của dự án Vinaconex 1 tại 289A Khuất Duy Tiến do Công ty làm chủ đầu tư, thực hiện theo đơn đặt hàng của UBND Thành phố Hà Nội tại Hợp đồng kinh tế số 16/2017/HĐKT ngày 15/12/2017, thông tin chi tiết như sau:

- Tổng mức đầu tư của dự án đã được thẩm định theo Văn bản số 2310/SXD-KHTH ngày 31/03/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội là 150.655.509.000 VND (đã bao gồm VAT);
- Nguồn vốn thực hiện: Sử dụng vốn tự có và vốn vay;
- Quy mô dự án bao gồm 22 tầng nổi, 2 tầng hầm, 1 tầng tum và 2 tầng kỹ thuật, chia thành 74 căn hộ và 3 tầng thương mại. Sau khi hoàn thành, phần diện tích còn lại sau khi bàn giao 74 căn hộ và phần diện tích chung tương ứng với 74 căn hộ này cho UBND Thành phố Hà Nội sẽ thuộc về Công ty;
- Ngày 31/03/2021, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa dự án vào sử dụng;
- Đến 30/06/2026, UBND thành phố Hà Nội và Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội đã ban hành 7 Quyết định cho phép bán 23 căn hộ tại dự án Tòa chung cư C1, theo đó:
- + Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 hướng dẫn, ký hợp đồng bán nhà cho hộ gia đình, cá nhân đối với quỹ nhà ở chung cư C1 và tổ chức bàn giao nhà cho hộ gia đình, cá nhân; phối hợp với các đơn vị liên quan làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định;
- + Ban quản lý dự án đầu tư công trình dân dụng thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân (UBND) quận Ba Đình có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 số tiền UBND quận Ba Đình đã khấu trừ tại phương án bồi thường, tái định cư của hộ gia đình.
- Dự án Tòa chung cư C1 đang trong giai đoạn quyết toán và kiểm toán theo yêu cầu của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do vậy số liệu liên quan đến khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên Báo cáo tài chính giữa có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành;
- Tài sản hình thành trong tương lai từ Dự án Tòa chung cư C1 được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tín dụng tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển BIDV (Chi tiết tại thuyết minh số 13).

(2) Dự án Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở do Công ty hợp tác đầu tư với Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("Liên danh Vinaconex - Vinaconex 1") thực hiện dự án theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1297/HĐHTĐT/VCG-VC1 ngày 19/06/2025, trong đó Vinaconex 1 sẽ là đại diện liên danh để thực hiện dự án:

- Địa điểm xây dựng: D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: xây dựng khu nhà ở thương mại để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- Chủ đầu tư: Liên danh Vinaconex - Vinaconex 1;
- Nguồn vốn đầu tư: khoảng 656,961 tỷ VND
 - + Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư: 131,392 tỷ VND (chiếm 20%)
 - + Vốn vay và vốn huy động khác: 525,569 tỷ VND (chiếm 80%)
- Quy mô của dự án: Diện tích đất dự án 2.506,4m²; mật độ xây dựng 50% bao gồm: 24 tầng cao công trình, 04 tầng hầm;
- Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến (đã bao gồm VAT) là 656.961.000.000 VND; chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lãi vay và sẽ được chuẩn xác khi lập, thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng theo quy định;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình và dự kiến hoàn thành: Từ Quý III/2025 đến Quý IV/2029;
- Đến thời điểm 30/06/2026: Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để xin cấp phép xây dựng, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí tư vấn lập báo cáo, thiết kế bản vẽ, trích đo bản đồ, chi phí quản lý công trình, nguyên vật liệu.

(2.1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 1297/HĐHTĐT/VCG-VC1 ngày 19/06/2025 với các nội dung chính gồm:

- Nội dung hợp tác đầu tư: Hai bên hợp tác đầu tư dự án xây dựng Công trình hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở tại ô đất D9;
- Tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Các bên góp vốn theo tỷ lệ trên phần vốn góp của chủ sở hữu theo chủ trương đầu tư được phê duyệt, cụ thể: Vinaconex 1 góp vốn với tỷ lệ 15% và Tổng công ty Vinaconex góp vốn với tỷ lệ 85% hoặc theo thỏa thuận khác tùy vào từng thời điểm;
- Thời gian hợp tác kinh doanh: Dự kiến trong vòng 48 tháng;
- Phương án phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: Lợi nhuận sau thuế từ kết quả kinh doanh của dự án được phân chia theo tỷ lệ 50:50;
- Thời điểm phân chia lợi nhuận: sau khi các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và chi phí đầu tư, vận hành Dự án đã được quyết toán.

(2.2) Liên quan đến dự án tại D9, theo Biên bản làm việc giữa Tổng Công ty Cổ phần Vinaconex, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex ngày 03/11/2017 và Công văn số 2370/2017/CV-TKTH ngày 07/12/2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex thì Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex chấp thuận bàn giao tài sản cố định là trụ sở Công ty tại tầng 4 và tầng 5 toà nhà D9 Khuất Duy Tiến cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 và Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex sẽ nhận là 500 m² sản xây dựng văn phòng sau khi dự án hoàn thành đủ điều kiện bàn giao.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.072.968.718	31.211.309.727	2.077.069.101	334.671.147	52.696.018.693
- Phá dỡ tài sản (*)	(6.637.890.428)	-	-	-	(6.637.890.428)
Số dư cuối kỳ	12.435.078.290	31.211.309.727	2.077.069.101	334.671.147	46.058.128.265
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.942.754.013	31.211.309.727	1.486.667.600	334.671.147	40.975.402.487
- Khấu hao trong kỳ	235.862.394	-	104.785.002	-	340.647.396
- Phá dỡ tài sản	(6.015.960.675)	-	-	-	(6.015.960.675)
Số dư cuối kỳ	2.162.655.732	31.211.309.727	1.591.452.602	334.671.147	35.300.089.208
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	11.130.214.705	-	590.401.501	-	11.720.616.206
Tại ngày cuối kỳ	10.272.422.558	-	485.616.499	-	10.758.039.057

(*) Nhà điều hành sản xuất và giao dịch D9 phá dỡ để phục vụ xây dựng Dự án: Toà nhà hỗn hợp Vinaconex 1 tại D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân. Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty Cổ phần xây dựng số 1 đã có công văn gửi UBND Phường Thanh Xuân báo cáo về việc phá dỡ toà nhà để giải phóng mặt bằng, chuẩn bị cho dự án D9.

- Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ và đã phá dỡ trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng	Nguyên giá	Giá trị thanh lý/ nhượng bán/ chuyển nhượng	Giá trị thu được từ thanh lý/ nhượng bán/ chuyển nhượng
		VND	VND	VND
- Tầng 1,2,3 tòa nhà Đang sử dụng C1		11.802.437.165	-	-
- Cầu cầu thép Potain Đang sử dụng model MC 175B		5.072.434.800	-	-
- Cầu cầu thép Potain Đang sử dụng model MC 205B		6.070.712.000	-	-
- Cầu pháo potain MC Đang sử dụng 205B version P20A		6.389.090.908	-	-
- Tầng 6+7 tòa nhà D9 Đã phá dỡ		2.603.662.855	-	(306.313.315)
- Nhà điều hành SX & GD Công ty Đã phá dỡ		4.034.227.573	-	(315.616.438)

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố
đảm bảo các khoản vay: 10.758.039.057 VND

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.417.411.100 VND

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	120.358.343.280	120.358.343.280
- Mua trong kỳ	13.896.192.525	13.896.192.525
Số dư cuối kỳ	134.254.535.805	134.254.535.805
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	72.786.203.681	72.786.203.681
- Khấu hao trong kỳ	821.803.619	821.803.619
Số dư cuối kỳ	73.608.007.300	73.608.007.300
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	47.572.139.599	47.572.139.599
Tại ngày cuối kỳ	60.646.528.505	60.646.528.505

Các bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm:

Tên tài sản	Địa chỉ	Nguyên giá VND
Tầng hầm dự án Vinaconex 1 (*)	289A Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội	40.355.783.759
Khu nhà D,E dự án Vinaconex 1	289A Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân, Hà Nội	50.361.648.269
Lô S4-DVTM-1 DA Sunshine City	Ô đất 1.A.23 thuộc đô thị Nam Thăng Long (GD II) Phường Đông Ngạc, Phường Xuân Đình, Hà nội	14.703.042.900
Lô S12SH06 Dự án Sunshine City	Ô đất 1.A.23 thuộc đô thị Nam Thăng Long (GD II) Phường Đông Ngạc, Phường Xuân Đình, Hà nội	10.217.202.604
Các bất động sản đầu tư khác		18.616.858.273

(*) Giá trị Tầng 1, Tòa nhà 19, đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội; Giá trị của Tầng hầm và khu nhà D, E tại Dự án Vinaconex 1 tại số 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội. Đến ngày lập Báo cáo này, Công trình đang quyết toán và thực hiện kiểm toán quyết toán vốn đầu tư theo yêu cầu của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 1000 - Kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Do đó, số liệu liên quan có thể thay đổi sau khi được kiểm tra, kiểm toán theo các quy định của Nhà nước về quyết toán dự án hoàn thành.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 23.264.009.858 VND.
- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 52.063.789.385 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 2.243.657.087 VND. (Kỳ trước là 3.078.000.120 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 20.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	377.034.974	316.604.368
- Các khoản khác	75.948.310	126.490.369
	452.983.284	443.094.737

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

(i) Phương thức bảo đảm:

- Được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy trị giá 5.350.000.000 VND.
- Thế chấp tài sản là xe ô tô Vinfast Lux SA2.0 biển số 30L-417.08 và xe ô tô con Toyota Fortuner 30E-490.73.
- Máy móc thiết bị chuyên dụng thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 bao gồm Cầu tháp Potain Model MC175B và Cầu tháp C5015.
- Tài sản hình thành trên đất (gồm tầng 1, tầng 2, tầng 3 tòa chung cư C1); và quyền kinh doanh khai thác tài sản trên đất là tầng hầm 1,2 thuộc khu văn phòng và nhà ở Vinaconex 1, Trung Hòa - Cầu Giấy, Hà Nội.
- Tài sản hình thành trong tương lai từ "Dự án Tòa chung cư C1" địa điểm 289A đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, Hà Nội.
- Các quyền đòi nợ và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh (nếu có) từ các Hợp đồng thi công xây lắp được Ngân hàng tài trợ vốn.
- Và một số Tài sản của các cá nhân là bên liên quan của Công ty, cụ thể như sau:
 - + Xe ô tô Vinfast Fadil thuộc quyền sở hữu Bà Tường Minh Hồng - Vợ Ông Hoàng Văn Trình - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc;
 - + Xe ô tô Vinfast Lux A2.0 và Căn hộ chung cư P801-B Tòa Vinaconex 289A Khuất Duy Tiến thuộc quyền sở hữu Ông Hoàng Văn Trình - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc;
 - + Xe ô tô Mazda CX5 thuộc quyền sở hữu Ông Nguyễn Văn Hà - Kế toán trưởng;
 - + Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số CR033131 (Căn hộ chung cư P801-B tòa Vinaconex 289A Khuất Duy Tiến) của ông Hoàng Văn Trình.

(ii) Phương thức bảo đảm:

- Được bảo đảm bằng Hợp đồng tiền gửi của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt trị giá 26.290.888.717 VND.
- Tài sản bảo đảm là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình được Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam tài trợ theo gồm:
 - + Toàn bộ hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh là các nguyên liệu, vật liệu phục vụ hoạt động xây dựng Hạ tầng kỹ thuật đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được Ngân hàng cấp tín dụng của Bên thế chấp theo các hợp đồng, thỏa thuận về mua bán hàng hóa;
 - + Quyền đòi nợ, quyền yêu cầu thanh toán của Bên thế chấp đã, đang và sẽ hình thành từ phương án được Ngân hàng cấp tín dụng.

Các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân đội có tài sản bảo đảm đã đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	2.848.381.932	7.816.233.497
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.596.320.618
- Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	-	370.688.830
- Công ty Cổ phần Vimeco	2.839.001.777	2.839.843.894
- Công ty Cổ phần Vinaconex 25	9.380.155	9.380.155
Bên khác	152.312.302.799	110.874.613.346
- Công ty TNHH Kinh doanh và Chế biến Lâm Sản Hải Hùng	501.900.000	1.086.296.289
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quang Minh	3.844.191.683	3.844.191.683
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư thương mại Hợp Thành	109.843.560	1.698.443.964
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Vĩnh Cửu Miền Bắc	-	1.105.646.210
- Công ty Cổ phần Xây dựng 179	63.397.380.640	31.440.139.640
- Đối tượng khác	84.458.986.916	71.699.895.560
	155.160.684.731	118.690.846.843
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Công ty Cổ phần Đầu tư, Xây dựng và Thương mại Quang Minh	3.844.191.683	3.844.191.683
- Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	1.925.543.512	2.075.543.512
- Phải trả các đối tượng khác	13.337.685.512	21.255.356.598
	19.107.420.707	27.175.091.793

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	659.608.797	47.332.255.132
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	659.608.797	47.332.255.132
Bên khác	64.925.118.784	125.148.440.340
- Công ty Cổ phần Bệnh viện Thanh Xuân	34.824.000.000	34.824.000.000
- Công ty Cổ phần SJ GROUP	17.804.900.085	39.457.287.372
- Công ty TNHH Flamingo Hải Tiến	-	45.506.232.753
- Nhận ứng trước tiền mua dự án Tòa chung cư C1	7.378.270.133	-
- Các khách hàng khác	4.917.948.566	5.360.920.215
	65.584.727.581	172.480.695.472

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	3.145.048.643	3.576.224.829	3.562.118.503	-	3.159.154.969
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.237.564.279	1.156.962.938	4.355.817.752	-	38.709.465
- Thuế thu nhập cá nhân	-	234.575.021	217.950.952	435.697.866	-	16.828.107
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	107.585.131	-	1.141.940.206	-	-	1.034.355.075
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	641.359.742	178.689.342	820.049.084	-	-
	107.585.131	7.258.547.635	6.271.768.267	9.173.683.205	-	4.249.047.616

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Chi phí lãi vay	650.718.662	604.026.396
- Công trình Nhà xưởng Công nghiệp 5 - Quảng Ninh	84.922.094	84.922.094
- Công trình TTC Hà Nam	357.911.163	357.911.163
- Dự án Cải tạo, nâng cấp và xây mới 02 biệt thự thuộc khu biệt thự Tây Hồ	2.859.079.481	-
- Công trình Hoàn thiện khối 18 tầng KS Đồ Sơn	730.845.205	730.845.205
- Chi phí phải trả khác	417.986.052	192.251.477
	5.101.462.657	1.969.956.335

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	154.059.927	389.396.761
- Bảo hiểm xã hội	279.347.115	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	324.760.000	339.960.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.058.216.296	29.425.647.445
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>4.002.874.888</i>	<i>4.500.797.019</i>
<i>Phải trả kinh phí bảo trì ⁽¹⁾</i>	<i>6.685.244.388</i>	<i>6.476.708.867</i>
<i>Phải trả Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ⁽²⁾</i>	<i>5.139.423.577</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</i>	<i>4.235.176.844</i>	<i>4.214.324.487</i>
<i>Ban Quản lý dự án Quận Thanh Xuân ⁽³⁾</i>	<i>4.602.879.226</i>	<i>4.602.879.226</i>
<i>Phải trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát</i>	<i>3.370.000.000</i>	<i>4.780.000.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>7.022.617.373</i>	<i>4.850.937.846</i>
	35.816.383.338	30.155.004.206
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	164.290.000	164.290.000
	164.290.000	164.290.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
- Phải trả Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	3.370.000.000	4.780.000.000
	3.370.000.000	4.780.000.000
d) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.374.600.421	4.214.324.487
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	3.370.000.000	4.780.000.000
	12.744.600.421	8.994.324.487

⁽¹⁾ Theo Công văn thống nhất số 3103/2023/CV-BQT ngày 31/03/2023 của Ban quản trị, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 sẽ có nghĩa vụ thanh toán khoản lãi trên tiền gốc 2% kinh phí bảo trì dự án Nhà chung cư khu văn phòng và nhà ở cao cấp Vinaconex 1 cho Ban quản trị bằng lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Bảo Việt với lãi suất 5,5%/năm và hoàn trả tiền gốc ngay khi Công ty có nguồn tài chính.

(2) Phải trả về vốn góp theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1297/HĐHTĐT/VCG-VC1 ngày 19/06/2025 chi tiết tại Thuyết minh số 9.

(3) Tạm ứng theo Hợp đồng 04-56/2004/HĐTC-DA ngày 25/11/2004: "Thi công Gói thầu số 7: Toàn bộ các hạng mục còn lại của phần Xây lắp, mua sắm trang thiết bị của nhà A2 (trừ phần thang máy)" tại phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 và Ban Quản lý dự án quận Thanh Xuân.

Dự án đã tạm dừng triển khai từ năm 2005 do sự cố gian lận trong thi công xây dựng công trình dẫn đến công nợ tồn đọng đến nay chưa có phương án xử lý.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	61.300.276.403	251.407.047.195
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	6.062.500.961	6.062.500.961
Số dư cuối kỳ trước	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	67.362.777.364	257.469.548.156
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	67.362.777.364	257.469.548.156
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.979.462.182	1.979.462.182
Số dư cuối kỳ này	120.000.000.000	86.000.164	70.020.770.628	69.342.239.546	259.449.010.338

Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Tờ trình số 0343/2024/TTr-HĐQT ngày 29/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Ngày 05/06/2024, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã thông qua Nghị quyết số 0557/2024/NQ-HĐQT về việc Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, theo đó số lượng cổ phiếu Công ty dự kiến phát hành thêm là 1.200.000 cổ phiếu có mệnh giá 10.000 VND/ Cổ phiếu. Số tiền dự kiến được sử dụng để phát hành cổ phiếu là 12.000.000.000 VND được trích từ nguồn Thặng dư vốn cổ phần và Quỹ đầu tư phát triển theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán và phù hợp với quy định của pháp luật. Đến thời điểm 30/06/2026, Công ty vẫn đang trong quá trình chuẩn bị các hồ sơ, tài liệu và đánh giá lại phương án phát hành cổ phiếu để trình Đại hội cổ đông trong thời gian tới.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ngày 10 tháng 04 năm 2026, Công ty công bố việc không thực hiện chi trả cổ tức để tập trung cho đầu tư dự án D9.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	66.162.160.000	55,14	66.162.160.000	55,14
Cổ đông khác	53.837.840.000	44,86	53.837.840.000	44,86
	120.000.000.000	100,00	120.000.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	45.139.200
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	-	(45.139.200)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(45.139.200)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	-	-

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.000.000	12.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Quỹ đầu tư phát triển	70.020.770.628	70.020.770.628
	70.020.770.628	70.020.770.628

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.717.227.491	3.853.020.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	3.532.630.632	3.492.883.329

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Từ 1 năm trở xuống	176.190.000	264.285.000

Công ty có các hợp đồng thuê đất như sau:

TT	Vị trí thửa đất thuê	Mục đích thuê	Diện tích (m2)	Thời hạn thuê	Phương thức thanh toán tiền thuê
1	Khu đất tại D9 Khuất Duy Tiến, Thanh Xuân Bắc, Thanh Xuân, Hà Nội theo Hợp đồng số 76-07/HĐTĐ ngày 22/02/2007 (*)	Nhà điều hành sản xuất và giao	2.550 m2	Từ ngày 06/10/2003 đến ngày 30/07/2029	Đơn giá ổn định 5 năm/1 lần
2	Khu đất tại Số 289A Văn phòng cho thuê và bể bơi, sân đường Khuất Duy Tiến, phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 119/HĐTĐ ngày 15/05/2009	Văn phòng cho thuê và bể bơi, sân đường đi, cây xanh, tầng hầm mở rộng với mục đích để xe và công trình hạ tầng kỹ thuật.	8.013 m2	Từ ngày 25/11/2008 đến ngày 24/11/2058	Đơn giá ổn định 5 năm/1 lần

(*): Năm 2025, Công ty đã thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của lô đất này. Cụ thể, căn cứ theo Quyết định 6248/QĐ-UBND ngày 16/12/2025 của UBND thành phố Hà Nội quyết định về việc cho Công ty cổ phần Xây dựng số 1 chuyển mục đích sử dụng 2.506,4 m2 đất tại D9 đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân để thực hiện Dự án xây dựng hỗn hợp văn phòng kết hợp nhà ở.

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu năm
- Đô la Mỹ	USD	487,41	500,61

21. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán bất động sản	9.630.647.874	9.478.131.867
Doanh thu hợp đồng xây dựng	384.081.906.568	255.211.471.464
Doanh thu cho thuê và các dịch vụ khác	9.979.106.333	8.921.292.417
	403.691.660.775	273.610.895.748
Trong đó: Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	92.743.820.330	(430.949.682)

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán bất động sản	8.066.784.480	8.716.485.021
Giá vốn hợp đồng xây dựng	370.259.060.081	245.964.847.912
Giá vốn cho thuê và các dịch vụ khác	5.686.823.098	4.391.449.485
	384.012.667.659	259.072.782.418

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.291.065.123	244.621.052
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	41.293	292.188
	1.291.106.416	244.913.240

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	5.926.189.283	5.161.551.656
	5.926.189.283	5.161.551.656

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí dự phòng bảo hành công trình	481.532.394	-
	481.532.394	-

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	5.958.165.111	3.829.779.322
Chi phí khấu hao tài sản cố định	301.331.676	327.919.896
Chi phí dự phòng	2.180.404.809	(275.680.223)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	802.034.346	711.447.648
Chi phí khác bằng tiền	1.389.042.869	1.308.748.985
	10.630.978.811	5.902.215.628

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại của tài sản bị phá dỡ (*)	621.929.753	-
Các khoản bị phạt	246.826.872	132.444.365
	868.756.625	132.444.365

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 10

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.062.642.419	3.204.531.076
Các khoản điều chỉnh tăng	2.353.258.766	2.409.268.416
- Chi phí không hợp lệ	246.826.872	127.856.371
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	390.000.000	434.411.588
- Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết	1.716.431.894	1.847.000.457
Thu nhập chịu thuế TNDN	5.415.901.185	5.613.799.492
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.083.180.237	1.122.759.898
Các khoản phải tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	73.782.701	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.156.962.938	1.122.759.898
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	3.237.564.279	5.708.898.095
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(4.355.817.752)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	38.709.465	6.831.657.993

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ, đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025, được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định.

Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính giữa niên độ. Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ, đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025, ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA không được trừ các năm VND	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng đến cuối kỳ VND	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau VND
2022	Đã thanh tra	7.477.731.143	-	7.477.731.143
2023	Đã thanh tra	3.683.510.553	-	3.683.510.553
2024	Đã thanh tra	3.215.793.205	-	3.215.793.205
2025	Chưa thanh tra	1.052.423.434	-	1.052.423.434
6 tháng đầu năm 2026	Chưa thanh tra	1.716.431.894	-	1.716.431.894

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính kỳ này.

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.979.462.182	2.370.307.431
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.979.462.182	2.370.307.431
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	165	198

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.195.059.718	139.958.063.094
Chi phí nhân công	86.832.795.429	30.675.042.849
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.162.451.015	1.375.984.908
Chi phí dự phòng	2.661.937.203	198.226.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.650.687.634	6.111.857.008
Chi phí khác bằng tiền	17.618.053.345	2.780.064.946
Tăng/giảm Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, thành phẩm	(20.995.805.480)	83.875.758.871
	395.125.178.864	264.974.998.046

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền	5.688.442.317	-	-	5.688.442.317
Phải thu khách hàng, phải thu khác	344.805.868.272	50.000.000	-	344.855.868.272
Các khoản cho vay	32.803.912.706	-	-	32.803.912.706
	350.494.310.589	50.000.000	-	350.544.310.589
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền	27.152.956.047	-	-	27.152.956.047
Phải thu khách hàng, phải thu khác	372.716.789.445	50.000.000	-	372.766.789.445
Các khoản cho vay	38.004.860.825	1.667.588.219	-	39.672.449.044
	399.869.745.492	50.000.000	-	399.919.745.492

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	149.258.646.092	-	-	149.258.646.092
Phải trả người bán, phải trả khác	190.977.068.069	164.290.000	-	191.141.358.069
Chi phí phải trả	5.101.462.657	-	-	5.101.462.657
	345.337.176.818	164.290.000	-	345.501.466.818
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	105.174.847.611	-	-	105.174.847.611
Phải trả người bán, phải trả khác	148.845.851.049	164.290.000	-	149.010.141.049
Chi phí phải trả	1.969.956.335	-	-	1.969.956.335
	255.990.654.995	164.290.000	-	256.154.944.995

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	169.511.816.727	139.368.526.564
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	125.428.018.246	145.424.667.628

33. THÔNG TIN KHÁC

1) Công ty Cổ phần Xây dựng số 01 khởi kiện Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần Tỉnh Hà Nam liên quan việc thực hiện Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT/CT1-KT1 ngày 01/12/2007 và phụ lục hợp đồng kinh tế số 0158/PLHĐKT ngày 06/09/2011 về việc thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt gói thầu số 03 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giai đoạn 2 - Cơ sở giáo dục lao động cho đối tượng xã hội tỉnh Hà Nam. Ngày 23/09/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đã ban hành Bản án sơ thẩm số 02/2022/KDTM-ST liên quan đến tranh chấp nêu trên và chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1. Ngày 09/12/2022, Chi cục thi hành án dân sự Huyện Kim Bảng ra Quyết định số 12/QĐ-CCTHADS, với các nội dung như sau:

- Buộc Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tiền còn nợ là 1.712.893.000 VND và khoản tiền lãi là 1.429.444.405 VND. Tổng cộng là 3.142.337.405 VND.
- Đến thời điểm 30/06/2026, Trung tâm điều trị nghiện ma túy và Phục hồi chức năng tâm thần tỉnh Hà Nam chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1.

2) Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 gửi đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản ngày 15/04/2022 đến Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh. Tính đến thời điểm 30/06/2021, tổng số nợ không có bảo đảm đã đến hạn thanh toán mà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 là: 5.488.030.711 VND. Khoản nợ này phát sinh từ Hợp đồng số 0608/2017/THM-VC1 được ký kết ngày 05/08/2017.

Hai bên đã tiến hành hòa giải và Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 đã rút đơn kiện; Đến thời điểm 30/06/2026, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 tổng số tiền là 3.950.000.000 VND. Tại thời điểm 30/06/2026, Công ty vẫn đang trong quá trình thu hồi khoản công nợ còn phải thu là 1.040.512.071 VND.

34. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng công trình VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9.630.647.874	384.081.906.568	9.979.106.333	403.691.660.775
Giá vốn	8.066.784.480	370.259.060.081	5.686.823.098	384.012.667.659
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.563.863.394	13.822.846.487	4.292.283.235	19.678.993.116

	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng công trình	Hoạt động khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	123.782.701	588.145.938.674	60.646.528.505	648.916.249.880
Tài sản không phân bổ				53.054.851.689
Tổng Tài sản	123.782.701	588.145.938.674	60.646.528.505	701.971.101.569
Nợ phải trả của các bộ phận	21.584.893.741	400.267.108.814	164.290.000	422.016.292.555
Nợ phải trả không phân bổ				20.505.798.676
Tổng Nợ phải trả	21.584.893.741	400.267.108.814	164.290.000	442.522.091.231

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

36. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Pacific Holdings	Cổ đông lớn của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 4	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 16 - Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng 17 - Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex 27	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Vinaconex Đầu tư	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Thủy tinh Bohemia Hà Nội	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bách Thiên Lộc	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần BOO Nước sạch Sa Pa	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Dung Quất	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Việt Trì	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hệ thống Giáo dục Quốc tế Vimeco	Công ty con của Công ty mẹ
Công ty TNHH Vinaconex Capital One	Công ty con của Công ty mẹ
Tổng công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam - CTCP	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Vinaconex	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty mẹ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Thành Công Invest	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vinaconex Thiết kế và Nội thất	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty TNHH Bê tông nhựa Vinaconex - Tấn Lộc	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ điện Vinaconex	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt với Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty có cùng lãnh đạo chủ chốt
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người có liên quan	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	92.743.820.330	(430.949.682)
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	-	(430.949.682)
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	92.743.820.330	-
Mua hàng	247.897.260	-
Công ty Cổ phần Vimeco	247.897.260	-
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Khắc Hải	Chủ tịch	90.000.000	90.000.000
- Hoàng Văn Trinh	Phó chủ tịch kiêm TGD	60.000.000	60.000.000
- Nguyễn Minh Thắng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Lại Đức Toàn	Thành viên	30.000.000	60.000.000
- Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	60.000.000	60.000.000
- Hoàng Thiệu Bảo	Thành viên	30.000.000	-
		330.000.000	330.000.000

(*) Khoản Thù lao được trình bày theo số phải trả căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm. Trong năm, Công ty chưa thực trả các khoản thù lao này cho thành viên Hội đồng quản trị, chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 18.

Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Vũ Văn Mạnh	Trưởng ban	60.000.000	60.000.000
- Chu Quang Minh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
- Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
		120.000.000	120.000.000

Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Hoàng Văn Trinh	Tổng Giám đốc	475.332.333	488.693.633
- Nguyễn Xuân Thọ	Phó Tổng Giám đốc	334.016.667	340.948.088
- Đỗ Lê Tân	Phó Tổng Giám đốc	334.200.400	377.565.000
- Nguyễn Văn Hà	Kế toán trưởng	289.504.348	334.858.214
		1.433.053.748	1.542.064.935

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

37. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục số 01.

Người lập



Nguyễn Thụy Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hà

Phê duyệt, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Hoàng Văn Trình

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1

PHỤ LỤC 1 - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán						
100	A. TÀI SẢN	667.234.569.443	100	A. TÀI SẢN	667.216.981.224	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	27.892.267.016	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	27.927.604.002	
112	1. Các khoản tương đương tiền	11.000.000.000	112	1. Các khoản tương đương tiền	11.035.336.986	Trình bày lại
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	37.479.530.909	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	38.004.860.825	
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	37.479.530.909	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	38.004.860.825	Trình bày lại
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	398.528.907.050	130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn	397.950.651.929	
136	1. Phải thu ngắn hạn khác	212.115.297.014	135	1. Phải thu ngắn hạn khác	211.537.041.893	Trình bày lại
250	I. Đầu tư tài chính dài hạn	1.650.000.000	260	I. Đầu tư tài chính dài hạn	1.667.588.219	
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.650.000.000	265	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.667.588.219	Trình bày lại

Các chỉ tiêu chỉ thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết ở bảng trên.

