

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
VÀ CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 – 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 15 ngày 13 tháng 10 năm 2025.

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát năm tài chính 2025 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch	
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên	
Ông Hồ Việt Trung	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên độc lập	Đến ngày 21/11/2025
Ông Đặng Hồng Minh	Thành viên	Từ ngày 21/11/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Tâm	Tổng Giám đốc	
Ông Chu Quang Huân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/08/2025
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	
Bà Lê Thị Tình	Thành viên	Đến ngày 18/04/2025
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên	Từ ngày 18/04/2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Minh Tâm.

Ông Chu Quang Huân được Ông Nguyễn Minh Tâm ủy quyền ký và phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2025 theo giấy ủy quyền số 20/2026/UQ/DCF ngày 24/02/2026

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính hợp nhất

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

- 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 hợp nhất 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CHU QUANG HUÂN

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

Số: 30.05.1.4/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 11 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 và Công ty con tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Lê Hồng Đào

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

Kiểm toán viên

Mai Hữu Đan

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 6287-2023-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.246.577.367.425	626.116.868.403
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.884.251.103	10.212.436.195
1. Tiền	111		45.884.251.103	10.212.436.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		45.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	45.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		826.732.644.376	428.970.467.702
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	683.874.934.327	366.216.481.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	140.696.690.035	65.463.388.607
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	10.112.174.335	2.465.791.741
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(7.951.154.321)	(5.175.194.207)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	257.278.041.016	147.023.892.756
1. Hàng tồn kho	141		257.278.041.016	147.023.892.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.682.430.930	39.910.071.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	4.092.422.714	2.478.618.743
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		42.561.308.785	37.402.753.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	28.699.431	28.699.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		439.252.034.173	415.020.221.073
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		315.456.350.000	315.291.350.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	315.456.350.000	315.291.350.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		74.566.245.035	61.488.259.872
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	63.550.917.066	52.582.291.876
- Nguyên giá	222		99.188.143.997	82.660.945.666
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.637.226.931)	(30.078.653.790)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	3.351.535.677	850.548.300
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.922.292.607)	(1.367.724.427)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.663.792.292	8.055.419.696
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.742.574.597)	(4.350.947.193)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		606.930.000	4.712.660.436
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	606.930.000	4.712.660.436
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		48.622.509.138	33.527.950.765
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	48.622.509.138	33.527.950.765
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.685.829.401.598	1.041.137.089.476

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.034.825.001.148	556.464.720.460
I. Nợ ngắn hạn	310		1.030.365.751.148	553.684.201.420
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	295.176.613.376	249.931.167.033
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	118.010.037.364	42.282.366.252
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	9.578.738.335	8.122.073.033
4. Phải trả người lao động	314		21.012.422.260	13.260.893.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	124.267.060.220	46.172.129.765
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	915.573.399	10.934.433.777
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	453.556.902.570	181.040.358.837
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.848.403.624	1.940.778.937
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.459.250.000	2.780.519.040
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.000.000.000	2.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	2.459.250.000	780.519.040
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		651.004.400.450	484.672.369.016
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	651.004.400.450	484.672.369.016
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		348.505.300	100.598.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.822.715.840	30.884.299.382
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		85.844.269.310	53.189.564.334
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		10.304.613.189	13.805.399.751
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		75.539.656.121	39.384.164.583
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.685.829.401.598	1.041.137.089.476

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

(Signature)

(Signature)



Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.969.711.686.292	1.326.405.070.911
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.812.063.543.335	1.217.276.144.832
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		157.648.142.957	109.128.926.079
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.928.948.119	97.972.493
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	17.413.113.548	8.914.786.699
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.413.113.548	8.914.786.699
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	2.162.543.327
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.483.317.986	594.949.485
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	60.678.677.439	52.227.255.869
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		92.001.982.103	49.652.449.846
12. Thu nhập khác	31	VI.7	4.658.581.215	1.871.377.587
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.453.351.454	1.504.208.984
14. Lợi nhuận khác	40		3.205.229.761	367.168.603
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		95.207.211.864	50.019.618.449
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	19.667.555.743	10.635.453.866
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		75.539.656.121	39.384.164.583
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		75.539.656.121	39.384.164.583
18.2 Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.112	732
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	1.112	732

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

(Handwritten signatures in blue ink)



Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		95.207.211.864	50.019.618.449
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		6.504.768.725	5.529.277.654
- Các khoản dự phòng	03		2.775.960.114	5.175.194.207
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(565.070.227)	(2.431.879.509)
- Chi phí lãi vay	06		17.413.113.548	8.914.786.699
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		121.335.984.024	67.206.997.500
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(405.368.108.664)	(355.430.908.052)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(110.254.148.260)	(98.778.483.392)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		194.750.673.579	246.867.947.468
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(16.708.362.344)	(17.659.098.849)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.946.839.541)	(8.914.786.699)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.627.122.021)	(15.790.524.652)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.300.000.000)	(372.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(253.117.923.227)	(182.870.856.676)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(15.477.023.452)	(17.717.379.260)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	185.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	150.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		71.486.894	97.972.493
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(60.405.536.558)	132.565.593.233

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		100.000.000.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.455.022.553.843	635.880.998.874
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.180.369.765.950)	(601.300.335.684)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(457.513.200)	(457.513.200)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.302.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		374.195.274.693	34.118.847.440
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		60.671.814.908	(16.186.416.003)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.212.436.195	26.398.852.198
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	70.884.251.103	10.212.436.195

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

(Handwritten signatures in blue ink)



Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 15 ngày 13 tháng 10 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Thi công xây dựng, cho thuê nhà xưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty là không thể xác định.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là: 344 người (tại ngày 31/12/2024 là 226 người).

Tổng số các Công ty con: 1

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 1

Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0

Danh sách các công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	Xây dựng	15.000.000.000	100%	100%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

2. 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 hợp nhất 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 Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất giữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

b) Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh. Ảnh hưởng được xem là đáng kể khi tỷ lệ quyền biểu quyết trên 20% và dưới 50% tại đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó sẽ được điều chỉnh theo thay đổi phần sở hữu của Công ty tại công ty liên kết sau khi mua theo giá trị tài sản thuần. Lợi thế thương mại phát sinh từ đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, không được phân bổ hàng năm mà chỉ thực hiện đánh giá xem khoản lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

d) Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Khấu hao tài sản được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
Nhà cửa vật kiến trúc	17 - 25	17 - 25
Máy móc thiết bị	03 - 10	03 - 10
Phương tiện vận tải	05 - 10	05 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05	03 - 05
Tài sản cố định khác	03 - 18	03 - 18
Phần mềm máy tính	05	05
Quyền sử dụng đất	25	25

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định thuê tài chính

Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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”.

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

10. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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

11. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

84.
TY
H
OÁN
CH
1790
TY
IN
3 VÀ
C
I
CHIM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Công ty phải theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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.

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 kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ý chứng khoán được xác lập.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
 - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo (năm trước).
 - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

21. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

22. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.879.170.989	1.206.765.386
Tiền gửi ngân hàng	44.005.080.114	9.005.670.809
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	25.000.000.000	-
Cộng	70.884.251.103	10.212.436.195

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Ngắn hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-

(*) Ghi chú: Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo các Hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Phải thu khách hàng**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	683.874.934.327	366.216.481.561
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	26.659.380.290	37.516.832.576
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	-	60.296.314.908
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	-	47.457.446.426
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	72.801.223.173	58.464.385.151
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	-	41.488.186.117
Công ty Cổ Phần Hàng Hải Bình Định	109.638.169.930	4.094.843.049
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	203.026.826.404	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	271.749.334.530	116.898.473.334
b) Dài hạn	-	-
Cộng	<u>683.874.934.327</u>	<u>366.216.481.561</u>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

4. Trả trước cho người bán

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	140.696.690.035	65.463.388.607
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Xây Dựng Phú Khải	4.072.126.678	9.150.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Xd TM DV Nguyên Đan	-	9.322.969.977
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	14.611.984.938	15.949.234.884
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Điểm Nổi	9.502.985.655	7.355.212.423
Công ty TNHH Xây Dựng Đức Khang Minh	13.561.740.338	-
Các đối tượng khác	98.947.852.426	23.685.971.323
b) Dài hạn	-	-
Cộng	<u>140.696.690.035</u>	<u>65.463.388.607</u>

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Phải thu khác**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	10.112.174.335	2.465.791.741
Tạm ứng	5.075.976.731	1.569.191.245
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.328.848.857	827.405.130
Lãi dự thu	493.583.333	-
Phải thu khác	213.765.414	69.195.366
b) Dài hạn	315.456.350.000	315.291.350.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	456.350.000	291.350.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên (*)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)	155.000.000.000	155.000.000.000
Cộng	325.568.524.335	317.757.141.741

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Đambri" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 413.783,50 m², tổng số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 160.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: Tính từ ngày ký hợp đồng đến khi dự án được quyết toán. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để đảm bảo Dự án đi vào hoạt động, vận hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2025 là 160.000.000.000 VND.

(**) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án "Khu dân cư nông thôn kiểu mẫu Green View" tại xã Đambri, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng có diện tích 98.337 m², số tiền Công ty góp vốn hợp tác là 155.000.000.000 VND (tương đương 15,6% trên tổng giá trị dự toán đầu tư). Phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn, thời hạn hợp tác: 48 tháng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cung cấp ra thị trường sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu thị trường. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 31/12/2025 là 155.000.000.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Nợ xấu**

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng	3.566.301.907	2.716.301.907	850.000.000	1.866.301.907	1.866.301.907	-
Công ty Cổ Phần Thương Mại - Sản Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh	1.866.301.907	1.866.301.907	-	1.866.301.907	1.866.301.907	-
Công Ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc	1.700.000.000	850.000.000	850.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán	5.234.852.414	5.234.852.414	-	4.726.989.000	3.308.892.300	1.418.096.700
Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại	4.726.989.000	4.726.989.000	-	4.726.989.000	3.308.892.300	1.418.096.700
Công ty TNHH Đại Duy Thống	400.000.000	400.000.000	-	-	-	-
Các đối tượng khác	107.863.414	107.863.414	-	-	-	-
Cộng	8.801.154.321	7.951.154.321	850.000.000	6.593.290.907	5.175.194.207	1.418.096.700

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	19.642.343.085	-	9.689.842.274	-
Công cụ, dụng cụ	1.663.012.553	-	1.012.356.316	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	235.972.685.378	-	136.321.694.166	-
Cộng	257.278.041.016	-	147.023.892.756	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

8. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Cải tạo văn phòng	-	4.712.660.436
Mua sắm tài sản	606.930.000	-
Cộng	606.930.000	4.712.660.436

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</i>					
Số dư đầu năm	40.158.709.536	33.917.141.480	5.431.617.434	3.153.477.216	82.660.945.666
Số tăng trong năm	6.438.004.778	6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	16.527.198.331
- Mua sắm mới	-	6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	10.089.193.553
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.438.004.778	-	-	-	6.438.004.778
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	46.596.714.314	40.357.989.824	7.681.483.616	4.551.956.243	99.188.143.997
<i>Giá trị đã hao mòn</i>					
Số dư đầu năm	19.333.579.716	6.065.561.895	3.707.903.286	971.608.893	30.078.653.790
Khấu hao trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	5.558.573.141
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	20.821.088.148	9.102.490.111	4.225.041.174	1.488.607.498	35.637.226.931
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</i>					
Tại ngày đầu năm	20.825.129.820	27.851.579.585	1.723.714.148	2.181.868.323	52.582.291.876
Tại ngày cuối năm	25.775.626.166	31.255.499.713	3.456.442.442	3.063.348.745	63.550.917.066

*** Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 2.496.025.726 đồng.
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 26.895.149.981 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<i>Nguyên giá tài sản cố định vô hình</i>			
Số dư đầu năm	10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
<i>Giá trị đã hao mòn</i>			
Số dư đầu năm	3.951.813.648	399.133.545	4.350.947.193
Khấu hao trong năm	213.801.792	177.825.612	391.627.404
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	4.165.615.440	576.959.157	4.742.574.597
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình</i>			
Tại ngày đầu năm	6.841.657.241	1.213.762.455	8.055.419.696
Tại ngày cuối năm	6.627.855.449	1.035.936.843	7.663.792.292

*** Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 413.700.000 đồng.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 6.627.855.449 đồng.

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải truyền dẫn
<i>Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính</i>	
Số dư đầu năm	2.218.272.727
Số tăng trong năm	3.055.555.557
Số giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	5.273.828.284
<i>Giá trị đã hao mòn</i>	
Số dư đầu năm	1.367.724.427
Khấu hao trong năm	554.568.180
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	1.922.292.607
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính</i>	
Tại ngày đầu năm	850.548.300
Tại ngày cuối năm	3.351.535.677

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****12. Chi phí trả trước**

	<u>Cuối năm VND</u>	<u>Đầu năm VND</u>
a) Ngắn hạn	4.092.422.714	2.478.618.743
Công cụ dụng cụ xuất dùng	671.576.775	413.969.045
Chi phí khác	3.420.845.939	2.064.649.698
b) Dài hạn	48.622.509.138	33.527.950.765
Công cụ dụng cụ xuất dùng	42.775.140.528	32.947.763.655
Chi phí khác	5.847.368.610	580.187.110
Cộng	<u>52.714.931.852</u>	<u>36.006.569.508</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****13. Vay và nợ thuê tài chính***Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
a) Vay và nợ ngắn hạn	453.556.902.570	453.556.902.570	1.453.183.822.883	1.180.667.279.150	181.040.358.837	181.040.358.837
Vay ngắn hạn	451.773.633.530	451.773.633.530	1.451.400.553.843	1.178.389.689.950	178.762.769.637	178.762.769.637
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (a1)	282.267.479.609	282.267.479.609	1.281.894.399.922	1.178.389.689.950	178.762.769.637	178.762.769.637
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn (a2)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (a3)	162.506.153.921	162.506.153.921	162.506.153.921	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.783.269.040	1.783.269.040	1.783.269.040	2.277.589.200	2.277.589.200	2.277.589.200
Ngân hàng thương mại cổ phần Nam Á - CN An Đông (b1)	536.358.940	536.358.940	536.358.940	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b2)	384.000.000	384.000.000	384.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b3)	244.160.100	244.160.100	244.160.100	457.513.200	457.513.200	457.513.200
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	618.750.000	618.750.000	618.750.000	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
b) Vay và nợ dài hạn	2.459.250.000	2.459.250.000	3.622.000.000	1.943.269.040	780.519.040	780.519.040
Vay dài hạn	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	1.080.358.940	536.358.940	536.358.940
Ngân Hàng TMCP Nam Á - Chi Nhánh An Đông (b1)	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b2)	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	544.000.000		
Nợ thuê tài chính	1.856.250.000	1.856.250.000	2.475.000.000	862.910.100	244.160.100	244.160.100
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b3)	-	-	-	244.160.100	244.160.100	244.160.100
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	1.856.250.000	1.856.250.000	2.475.000.000	618.750.000	-	-
Cộng	456.016.152.570	456.016.152.570	1.456.805.822.883	1.182.610.548.190	181.820.877.877	181.820.877.877

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0098/2025/902-CV ngày 16/05/2025, hạn mức cho vay không vượt quá: 800.000.000.000 VND, hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá: 800.000.000.000 VND, hạn mức cấp tín dụng khác (nếu có) không vượt quá (phát hành L/C) 800.000.000.000 VND - dư nợ vay - số dư bảo lãnh, thời hạn vay không quá 12 tháng/GNN, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0017/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025; số 01/SĐ-0022/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025; số 01/SĐ-0031/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ ngày 16/05/2025, số 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 282.267.479.609 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo hợp đồng cấp tín dụng số 328988.25.22779790.TD ngày 08/10/2025, hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 VND (trong đó hạn mức cho vay: 150.000.000.000 VND và hạn mức bảo lãnh thanh toán: 100.000.000.000 VND), thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 01/08/2026, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp số 328999.25.280.22779790.BD ngày 08/10/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 7.000.000.000 VNĐ.

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND (trong đó hạn mức cho vay: 200.000.000.000 VND), thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành các cam kết bảo lãnh vay vốn phục vụ hoạt động thi công. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ) số 1097048.25 ngày 26/09/2025, 1113921.25 ngày 13/11/2025, 1117228.25 ngày 26/11/2025 và 1127993.25 ngày 22/12/2025, Các hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 162.506.153.921 VNĐ.

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số tiền vay tối đa là 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/12/2021. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 536.358.940 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 536.358.940 VNĐ).

(b2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa theo hợp đồng tín dụng số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025. Số tiền vay là 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: thanh toán tiền mua xe ô tô. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp máy móc, thiết bị/phương tiện vận tải số 15524/25MN/HĐBĐ ngày 01/08/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 987.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 VNĐ).

(b3) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 Hợp đồng cho thuê tài chính::

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 136.318.400 VNĐ (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 136.318.400 VNĐ).

Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 01/02/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 107.841.700 VNĐ (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 107.841.700 VNĐ).



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

(b4) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM theo Hợp đồng cho thuê tài chính số 73.25.27/CTTC ngày 20/08/2025, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 2.475.000.000 VND (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 618.750.000 VND).

c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính

Đối tượng	Năm nay			Năm trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Trên 1 năm đến 5 năm	517.718.607	60.205.407	457.513.200	1.022.107.300	107.080.900	915.026.400

14. Phải trả người bán*Đơn vị tính: VND*

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	295.176.613.376	295.176.613.376	249.931.167.033	249.931.167.033
Công ty Cổ Phần Thép Nhân Luật Miền Nam	13.439.627.971	13.439.627.971	20.238.526.297	20.238.526.297
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	21.339.403.267	21.339.403.267	8.735.072.074	8.735.072.074
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Kế Bắc Trung Nam	19.965.408.059	19.965.408.059	9.356.348.638	9.356.348.638
Công ty Cổ Phần Thép Trung Dũng	42.819.951.174	42.819.951.174	1.198.944.186	1.198.944.186
Phải trả người bán khác	197.612.222.905	197.612.222.905	210.402.275.838	210.402.275.838
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	295.176.613.376	295.176.613.376	249.931.167.033	249.931.167.033

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****15. Người mua trả tiền trước**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	118.010.037.364	42.282.366.252
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	-	9.376.263.981
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	-	32.800.515.921
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	21.880.108.803	-
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Eco Grand Land	39.400.710.480	-
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	48.732.842.132	-
Đối tượng khác	7.996.375.949	105.586.350
b) Dài hạn	-	-
Cộng	118.010.037.364	42.282.366.252

c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Cuối năm
a) Phải nộp	8.122.073.033	39.876.505.002	38.419.839.700	9.578.738.335
Thuế giá trị gia tăng	2.572.410.198	12.152.641.343	14.169.654.925	555.396.616
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.372.604.799	19.667.555.743	16.627.122.021	7.413.038.521
Thuế thu nhập cá nhân	1.177.058.036	7.968.543.958	7.535.298.796	1.610.303.198
Thuế đất, tiền thuê đất		52.542.158	52.542.158	-
Thuế khác	-	35.221.800	35.221.800	-
b) Phải thu	28.699.431	-	-	28.699.431
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.871.272	-	-	25.871.272
Thuế thu nhập cá nhân	2.828.159	-	-	2.828.159

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả

	<u>Cuối năm</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
a) Ngắn hạn	124.267.060.220	46.172.129.765
Trích trước chi phí công trình	123.530.786.213	46.172.129.765
Chi phí lãi vay	466.274.007	-
Chi phí khác	270.000.000	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	124.267.060.220	46.172.129.765

18. Phải trả khác

	<u>Cuối năm</u> VND	<u>Đầu năm</u> VND
a) Ngắn hạn	915.573.399	10.934.433.777
Kinh phí công đoàn	60.132.600	43.302.600
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	602.634.900
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng WinBuild	-	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	252.805.899	288.496.277
b) Dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.915.573.399	12.934.433.777

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Đơn vị tính: VND	
				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	100.598.505.300	29.824.530.535	16.454.821.869	446.877.857.704
Lãi trong năm trước				39.384.164.583	39.384.164.583
Phân phối lợi nhuận năm 2023					
- Quỹ đầu tư phát triển			1.059.768.847	(1.059.768.847)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(794.826.635)	(794.826.635)
- Thưởng ban điều hành			-	(794.826.636)	(794.826.636)
Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	100.598.505.300	30.884.299.382	53.189.564.334	484.672.369.016
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	100.598.505.300	30.884.299.382	53.189.564.334	484.672.369.016
Lãi trong năm nay				75.539.656.121	75.539.656.121
Phân phối lợi nhuận năm 2024					
- Quỹ đầu tư phát triển			3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi				(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2024				(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Tạm trích thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2025				(1.062.000.000)	(1.062.000.000)
Chi phí phát hành cổ phần		(250.000.000)		-	(250.000.000)
Tăng vốn trong năm (*)	229.988.910.000	(100.000.000.000)		(29.988.910.000)	100.000.000.000
Số dư cuối năm nay	529.988.910.000	348.505.300	34.822.715.840	85.844.269.310	651.004.400.450

(*) Tăng vốn trong năm bao gồm phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu riêng lẻ với số lượng 10.000.000 cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 21/04/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 03/06/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/2025/NQ-HĐQT ngày 02/07/2025, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2025/NQ-HĐQT ngày 15/09/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>%</u>	<u>Đầu năm</u> <u>VND</u>	<u>%</u>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,23%	60.000.000.000	20,00%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,14%	41.194.700.000	13,73%
Ông Phạm Hùng Cường	44.851.200.000	8,46%	13.850.000.000	4,62%
Cổ đông khác	340.095.350.000	64,17%	184.955.300.000	61,65%
Cộng	<u>529.988.910.000</u>	100%	<u>300.000.000.000</u>	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	229.988.910.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	529.988.910.000	300.000.000.000

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.998.891
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.998.891	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.998.891	30.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Cuối năm	Đầu năm
	Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.911.701.974.881	1.283.678.108.266
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	58.009.711.411	42.726.962.645
Cộng	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911

Doanh thu với các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

2. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.762.119.542.951	1.181.858.740.393
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	49.944.000.384	35.417.404.439
Cộng	1.812.063.543.335	1.217.276.144.832

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON
 Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	565.070.227	97.972.493
Lãi chậm thanh toán	13.363.877.892	-
Cộng	13.928.948.119	97.972.493
4. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	17.413.113.548	8.914.786.699
Cộng	17.413.113.548	8.914.786.699
5. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	1.483.317.986	594.949.485
Cộng	1.483.317.986	594.949.485
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương	34.443.050.021	29.574.091.345
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	3.665.018.490	3.221.032.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.270.851.770	1.092.891.006
Chi phí về thuế, phí	2.118.603.560	1.514.702.599
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.810.103.024	3.807.117.127
Chi phí khác	16.371.050.574	13.017.420.932
Cộng	60.678.677.439	52.227.255.869
7. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý phế liệu	2.641.605.214	171.363.689
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.715.075.000	308.636.090
Thu nhập khác	301.901.001	1.391.377.808
Cộng	4.658.581.215	1.871.377.587

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	1.453.351.454	1.504.208.984
Cộng	1.453.351.454	1.504.208.984

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	779.987.590.591	553.946.235.440
Chi phí nhân công	113.769.206.680	80.649.958.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.504.768.725	5.529.277.654
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.552.817.915	697.820.148.928
Chi phí khác bằng tiền	37.468.549.243	25.972.984.856
Cộng	1.931.282.933.154	1.363.918.605.139

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	95.207.211.864	50.019.618.449
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.130.566.850	3.157.650.880
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.130.566.850	5.320.194.207
+ Chi phí không được khấu trừ	3.130.566.850	5.320.194.207
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.162.543.327
+ Thu nhập không chịu thuế	-	2.162.543.327
Tổng thu nhập chịu thuế	98.337.778.714	53.177.269.329
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.667.555.743	10.635.453.866

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****11. Lãi cơ bản/suy giảm 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 trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	75.539.656.121	39.384.164.583
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	(16.618.724.347)	(7.895.624.687)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	16.618.724.347	7.895.624.687
+ Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS	16.618.724.347	7.895.624.687
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	58.920.931.774	31.488.539.896
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	52.998.891	42.998.891
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.112	732
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.112	732

Ghi chú : Lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do việc xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và việc điều chỉnh lại chỉ tiêu số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân do Công ty phát hành 12.998.891 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025, báo cáo kết quả phát hành số 76/2025/BC-DCF ngày 09/06/2025, xem thuyết minh VII.9.

Lãi trên cổ phiếu năm nay được tính toán trên lợi nhuận sau thuế trừ quỹ khen thưởng phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 tại nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 ngày 18/04/2025.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Danh mục các bên liên quan

Các bên liên quan

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng
hợp Hoàng Vũ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết
Công ty CP kho lạnh Kỹ nguyên mới
Ông Phạm Hùng Cường
Ông Nguyễn Minh Tâm
Ông Chu Quang Huân
Ông Lê Thanh Tùng
Ông Dương Đình Tâm
Ông Lê Nhật Trường
Ông Dương Duy Khoa

Mối quan hệ

Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Bên liên quan đến cổ đông lớn
Bên liên quan đến Chủ tịch HĐQT
Bên liên quan đến thành viên HĐQT
Bên liên quan đến Trưởng BKS
Bên liên quan đến thành viên BKS
Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc, Phó Chủ tịch HĐQT
Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng
Quản lý chủ chốt
Quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON.

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****2.2 Giao dịch với bên liên quan**

Trong năm Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Doanh thu thi công	64.709.144.315	427.054.890
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Doanh thu thi công	6.706.760.312	14.441.603.001
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn High Rise	Doanh thu cho thuê văn phòng, điện nước	-	123.002.579
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Doanh thu thi công	299.316.426.741	55.330.968.913
	Chi phí điện nước công trình	462.749.438	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Doanh thu thi công	19.073.416.222	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Doanh thu thi công	31.883.615.792	-
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Doanh thu thi công	113.114.122.220	137.640.524.586
Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới	Doanh thu thi công	179.628.314.674	175.408.111.907
	Chi phí điện nước công trình	234.720.938	223.290.061
	Thanh lý công cụ	23.310.000	-
Ông Phạm Hùng Cường	Góp vốn	25.000.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Tâm	Góp vốn	25.000.000.000	-
Ông Chu Quang Huân	Góp vốn	20.000.000.000	-
Ông Lê Thanh Tùng	Góp vốn	10.000.000.000	-
Ông Dương Đình Tâm	Góp vốn	10.000.000.000	-
Ông Lê Nhật Trường	Góp vốn	5.000.000.000	-
Ông Dương Duy Khoa	Góp vốn	5.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng (TM V.3)	83.887.165.111	114.151.884.597
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	22.972.790.795	46.121.928
Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	2.536.280.346	4.570.813.725
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	-	47.457.446.426
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	14.262.964.844	-
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	17.455.748.836	24.560.669.942
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	26.659.380.290	37.516.832.576
Phải thu khác (TM V.5)	315.000.000.000	315.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	155.000.000.000	155.000.000.000
Phải trả người bán (TM V.14)	-	24.261.278
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	-	24.261.278
Người mua trả trước (TM V.15)	61.482.521.502	9.376.263.981
Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View	-	9.376.263.981
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	39.400.710.480	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	21.880.108.803	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	201.702.219	-



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	780.000.000	311.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên HĐQT	Thù lao	238.000.000	60.000.000
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
	Tổng GĐ	Thu nhập	2.015.516.310	1.667.826.245
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	138.000.000	90.000.000
	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	1.884.163.291	1.473.735.170
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	406.033.755	264.232.016
Ban Kiểm soát				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	Thù lao	460.000.000	212.000.000
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Thù lao	138.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên	Thù lao	-	55.000.000
Bà Lê Thị Tĩnh	Thành viên	Thù lao	24.000.000	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên	Thù lao	72.000.000	-
Thành viên chủ chốt khác				
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài chính	Thu nhập	877.445.237	662.804.150
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	960.125.376	774.934.632

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp các hợp đồng tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn, tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.2, V.9, V.10 và V.13). Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối năm	1.022.517.347.524	4.459.250.000	1.026.976.597.524
Phải trả cho người bán	295.176.613.376	-	295.176.613.376
Người mua trả trước	118.010.037.364	-	118.010.037.364
Vay và nợ thuê tài chính	453.556.902.570	2.459.250.000	456.016.152.570
Các khoản phải trả khác	155.773.794.214	2.000.000.000	157.773.794.214
Số đầu năm	551.743.422.483	2.780.519.040	554.523.941.523
Phải trả cho người bán	249.931.167.033	-	249.931.167.033
Người mua trả trước	42.282.366.252	-	42.282.366.252
Vay và nợ thuê tài chính	181.040.358.837	780.519.040	181.820.877.877
Các khoản phải trả khác	78.489.530.361	2.000.000.000	80.489.530.361

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.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 VÀ CÔNG TY CON

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

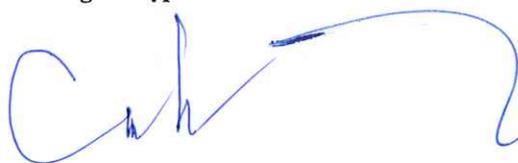
Số liệu lãi trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do việc xác định lại số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao HĐQT, BKS đã được Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 thông qua và việc điều chỉnh lại chỉ tiêu số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân do Công ty phát hành 12.998.891 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 18/04/2025, báo cáo kết quả phát hành số 76/2025/BC-DCF ngày 09/06/2025, cụ thể như sau :

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
	Đã báo cáo	Trình bày lại	
Các khoản điều chỉnh giảm	8.664.516.208	7.895.624.687	(768.891.521)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.719.648.375	31.488.539.896	768.891.521
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	42.998.891	12.998.891
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.024	732	(292)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.024	732	(292)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc






Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Chu Quang Huân

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 03 năm 2026

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1
AND ITS SUBSIDIARY**

Audited consolidated financial statements
For the fiscal year ended 31 December 2025



Table of Contents

Content	Page
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	02 – 03
INDEPENDENT AUDITOR’S REPORT	04 – 05
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated balance sheet	06 – 09
Consolidated income statement	10
Consolidated cash flow statement	11 – 12
Notes to the consolidated financial statements	13 – 49

05213
CÔNG
TN
:IÊM
NV
- TP.

N: 0
C
C
XÂY
TH
S
PHO

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 and its subsidiary (hereinafter referred to as "the Company") presents its report and the Company's consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

Overview

Design And Construction Joint-Stock Company No 1 is a joint-stock company transformed from a state-owned enterprise under Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21, 2003, issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development. It operates under the initial business registration certificate No. 4103001711 dated July 14, 2003, granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The business registration certificate with enterprise code 0301248798 was amended for the 15th time on October 13, 2025.

The main activities of the Company are construction work and factory leasing

The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

The Board of Directors, The Board of Management, and the Supervisory Board for the financial year 2025 and as of the date of this report are as follows:

Board of Directors

Mr Pham Hung Cuong	Chairman	
Mr Chu Quang Huan	Vice Chairman	
Mr Nguyen Minh Tam	Member	
Mr Ho Viet Trung	Independent member	
Mr Nguyen Ba Tho	Independent member	To 21/11/2025
Mr Dang Hong Minh	Member	From 21/11/2025

Board of Management

Mr Nguyen Minh Tam	General Director	
Mr Chu Quang Huan	Deputy General Director	
Mr Tran Thuan Loi	Deputy General Director	From 01/08/2025
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	

Board Of Supervisors

Ms Tran Thi Binh An	Head	
Ms Le Thi Minh	Member	
Ms Le Thi Tinh	Member	To 18/04/2025
Mr Vu Ngoc Tue	Member	From 18/04/2025

Legal Representative

The legal representative of the Company during the year and as of the date of this report is Mr Nguyen Minh Tam.

Mr. Chu Quang Huan was authorized by Mr. Nguyen Minh Tam to sign and approve the financial statements for the year 2025 in accordance with the Power of Attorney No. 20/2026/UQ/DCF dated 24 February 2026.

Auditor

NVA Auditing Company Ltd has performed the audit on the consolidated financial statements for the fiscal year 2025 for the Company.

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (continued)

Statement of the Board of Management's responsibility in respect of the consolidated financial statements

The Board of Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those financial statements, the board of management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates reasonably and prudently;
- Prepare and present the consolidated financial statements in compliance with current accounting standards, accounting regimes, and relevant regulations;
- Prepare the financial statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.
- Establish and implement an effective internal control system to minimize the risk of material misstatement, whether due to fraud or error, in the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

The Board of Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system, It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management of the Company approves and commit that the attached consolidated financial statements give a true and fair view of the Company's consolidated financial position as at 31 December 2025, as well as the results of its consolidated operations and consolidated cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, accounting regime for enterprises, and compliance with relevant legal regulations.

On behalf of the Board of Management



CHU QUANG HUAN
Deputy General Director

Ho Chi Minh City, 11 March 2026

No: 30.05.1.4/25/BCTC/NVA

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: Shareholders, The Board of Directors and The Board of Management
Design And Construction Joint-Stock Company No 1

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 and its subsidiary, prepared on 11 March 2026, from page 06 to page 49, which include: the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement, the consolidated cash flow statement for the financial year then ended, and the notes to the consolidated financial statements.

The Board of Managements' responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and the presentation to give a true and fair view on the consolidated financial statements of the Company in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards and System as well as other related regulations, and is responsible for internal control which the Management realizes that it is necessary to ensure the preparation and the presentation of the consolidated financial statements to be free from material errors due to frauds or mistakes.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express our opinions on these consolidated financial statements on the basis of our audit. Our audit is conducted in accordance with the Vietnamese Independent Auditing Regulations and Standards. These standards require that we comply with the standards and professional ethical requirements, plan and perform the audit procedures to obtain a reasonable assurance that the financial statements are free from material mistakes.

The audit fieldwork includes the implementation of procedures to obtain audit evidence supporting the amounts and the disclosures in the consolidated financial statements. The audit procedures are selected on the basis of the auditor's judgment, including the assessments of risks of material mistakes in the financial statements due to errors or fraud. When assessing these risks, the auditor had considered whether the internal control system of the Company related to the preparation and presentation of the consolidated financial statements is true and fair to design audit procedures that are appropriate with actual situation, however, not provide the opinion on the effectiveness of the internal control system of the Company. The audit also includes our assessment on the appropriateness of the accounting policies applied, the accounting estimates of the Company's Management as well as our evaluation on the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate for our audit opinion.



Auditor's Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, the financial position of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 and its subsidiary as at 31 December 2025, and of the consolidated results of its operations and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and system and comply with relevant statutory requirements in preparation and presentation of the financial statements.

NVA Auditing Co., Ltd, (NVA)

Deputy General Director

Auditor



Le Hong Dao

Practicing Auditor Registration Certificate No.
1732-2023-152-1

Ho Chi Minh City, M March 2026

Mai Huu Dan

Practicing Auditor Registration Certificate No.
6287-2023-152-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A. CURRENT ASSETS	100		1,246,577,367,425	626,116,868,403
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	70,884,251,103	10,212,436,195
1. Cash	111		45,884,251,103	10,212,436,195
2. Cash equivalents	112		25,000,000,000	-
II. Short-term financial investments	120		45,000,000,000	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of trading securities (*)	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2	45,000,000,000	-
III. Short-term receivables	130		826,732,644,376	428,970,467,702
1. Short-term trade receivables	131	V.3	683,874,934,327	366,216,481,561
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	140,696,690,035	65,463,388,607
3. Short-term intercompany receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contracts	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5	10,112,174,335	2,465,791,741
7. Provision for short-term doubtful debt (*)	137	V.6	(7,951,154,321)	(5,175,194,207)
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		-	-
IV. Inventories	140	V.7	257,278,041,016	147,023,892,756
1. Inventories	141		257,278,041,016	147,023,892,756
2. Provision against devaluation of goods in stock (*)	149		-	-
V. Other current assets	150		46,682,430,930	39,910,071,750
1. Short-term prepayments	151	V.12	4,092,422,714	2,478,618,743
2. VAT deductibles	152		42,561,308,785	37,402,753,576
3. Taxes and other receivables from the State budget	153	V.16	28,699,431	28,699,431
4. Purchase and resale of government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-
B. NON- CURRENT ASSETS	200		439,252,034,173	415,020,221,073
I. Long-term receivables	210		315,456,350,000	315,291,350,000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Working capital from sub-units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Receivables on long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.5	315,456,350,000	315,291,350,000
7. Provision for long-term doubtful debts (*)	219		-	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated balance sheet (continued)

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
II. Fixed assets	220		74,566,245,035	61,488,259,872
1. Tangible fixed assets	221	V.9	63,550,917,066	52,582,291,876
- Cost	222		99,188,143,997	82,660,945,666
- Accumulated depreciation	223		(35,637,226,931)	(30,078,653,790)
2. Finance leasing assets	224	V.11	3,351,535,677	850,548,300
- Cost	225		5,273,828,284	2,218,272,727
- Accumulated depreciation	226		(1,922,292,607)	(1,367,724,427)
3. Intangible fixed assets	227	V.10	7,663,792,292	8,055,419,696
- Cost	228		12,406,366,889	12,406,366,889
- Accumulated depreciation	229		(4,742,574,597)	(4,350,947,193)
III. Investment properties	230		-	-
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term unfinished assets	240		606,930,000	4,712,660,436
1. Cost for work in process	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.8	606,930,000	4,712,660,436
V. Long-term investments	250		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint-ventures, associates	252		-	-
3. Other long-term investments	253		-	-
4. Provision for devaluation of long-term investments	254		-	-
5. Investments held to maturity	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		48,622,509,138	33,527,950,765
1. Long-term prepayments	261	V.12	48,622,509,138	33,527,950,765
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Long term equipment, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		1,685,829,401,598	1,041,137,089,476

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Consolidated balance sheet (continued)

Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C. LIABILITIES	300		1,034,825,001,148	556,464,720,460
I. Current liabilities	310		1,030,365,751,148	553,684,201,420
1. Short-term trade payables	311	V.14	295,176,613,376	249,931,167,033
2. Short-term advances from customers	312	V.15	118,010,037,364	42,282,366,252
3. Taxes and amounts payable to State budget	313	V.16	9,578,738,335	8,122,073,033
4. Payables to employees	314		21,012,422,260	13,260,893,786
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	124,267,060,220	46,172,129,765
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Payables based on agreed progress of construction contract	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.18	915,573,399	10,934,433,777
10. Short-term loans and finance lease liabilities	320	V.13	453,556,902,570	181,040,358,837
11. Provision for short term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		7,848,403,624	1,940,778,937
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Purchase and resale of government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		4,459,250,000	2,780,519,040
1. Long-term supplier payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Intercompany payables on working capital	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.18	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Long-term loans and finance lease liabilities	338	V.13	2,459,250,000	780,519,040
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred income tax	341		-	-
12. Provision for long term payables	342		-	-
13. Scientific and technological development fund	343		-	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Consolidated balance sheet (continued)

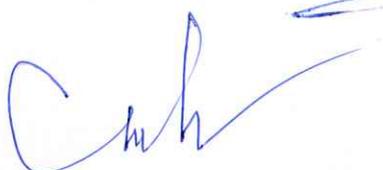
Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D. EQUITY	400		651,004,400,450	484,672,369,016
I. Owners' equity	410	V.19	651,004,400,450	484,672,369,016
1. Owners' contributed capital	411		529,988,910,000	300,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		529,988,910,000	300,000,000,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		348,505,300	100,598,505,300
3. Conversion options on bond	413		-	-
4. Other owner's fund	414		-	-
5. Treasury shares (*)	415		-	-
6. Differences upon asset revaluation	416		-	-
7. Exchange differences	417		-	-
8. Investment and development funds	418		34,822,715,840	30,884,299,382
9. Enterprise reorganization assistance fund	419		-	-
10. Other equity funds	420		-	-
11. Undistributed post-tax profits	421		85,844,269,310	53,189,564,334
- Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period	421a		10,304,613,189	13,805,399,751
- Undistributed post-tax profits of current period	421b		75,539,656,121	39,384,164,583
12. Capital expenditure fund	422		-	-
13. Non-controlling interest	429		-	-
II. Funding and other funds	430		-	-
1. Funding	431		-	-
2. Funds that form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,685,829,401,598	1,041,137,089,476

Prepared by

Chief Accountant

Deputy General Director





Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Chu Quang Huan

Ho Chi Minh City, 11 March 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
The year 2025

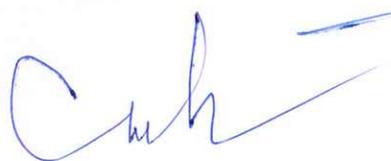
Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
1. Gross revenue from goods sold and services rendered	01	VI.1	1,969,711,686,292	1,326,405,070,911
2. Deductions	02		-	-
3. Net revenue from goods sold and services rendered	10		1,969,711,686,292	1,326,405,070,911
4. Cost of sales	11	VI.2	1,812,063,543,335	1,217,276,144,832
5. Gross profit from goods sold and services rendered	20		157,648,142,957	109,128,926,079
6. Financial income	21	VI.3	13,928,948,119	97,972,493
7. Financial expenses	22	VI.4	17,413,113,548	8,914,786,699
<i>In which: Interest expense</i>	23		<i>17,413,113,548</i>	<i>8,914,786,699</i>
8. Profit from joint venture and associates	24		-	2,162,543,327
9. Selling expenses	25	VI.5	1,483,317,986	594,949,485
10. General and administration expenses	26	VI.6	60,678,677,439	52,227,255,869
11. Net profit from operating activities	30		92,001,982,103	49,652,449,846
12. Other income	31	VI.7	4,658,581,215	1,871,377,587
13. Other expenses	32	VI.8	1,453,351,454	1,504,208,984
14. Profit/ (loss) from other activities	40		3,205,229,761	367,168,603
15. Total profit before tax	50		95,207,211,864	50,019,618,449
16. Current corporate income tax expenses	51	VI.10	19,667,555,743	10,635,453,866
17. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
18. Profit after tax	60		75,539,656,121	39,384,164,583
18.1 Profit after tax for parent company shareholders	61		75,539,656,121	39,384,164,583
18.2 Profit after tax for uncontrolled shareholders	62		-	-
19. Basic earnings per share	70	VI.11	1,112	732
20. Diluted earnings per share	71	VI.11	1,112	732

Prepared by

Chief Accountant

Deputy General Director







Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Chu Quang Huan

Ho Chi Minh City, 11 March 2026

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

The year 2025

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		95,207,211,864	50,019,618,449
2. Adjustments for				
- Depreciation	02		6,504,768,725	5,529,277,654
- Provisions	03		2,775,960,114	5,175,194,207
- Gains/losses from unrealised foreign exchange	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(565,070,227)	(2,431,879,509)
- Interest expenses	06		17,413,113,548	8,914,786,699
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		121,335,984,024	67,206,997,500
- Increase/Decrease in receivables	09		(405,368,108,664)	(355,430,908,052)
- Increase/Decrease in inventory	10		(110,254,148,260)	(98,778,483,392)
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, business income tax payables)	11		194,750,673,579	246,867,947,468
- Increase/Decrease in prepaid expenses	12		(16,708,362,344)	(17,659,098,849)
- Increase/Decrease in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(16,946,839,541)	(8,914,786,699)
- Business income tax paid	15		(16,627,122,021)	(15,790,524,652)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other expenses on operating activities	17		(3,300,000,000)	(372,000,000)
Net cash flows from operating activities	20		(253,117,923,227)	(182,870,856,676)
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	21		(15,477,023,452)	(17,717,379,260)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	185,000,000
3. Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities	23		(45,000,000,000)	-
4. Repayment from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Investment returns from other entities	26		-	150,000,000,000
7. Interest, dividends and profit received	27		71,486,894	97,972,493
Net cash from investing activities	30		(60,405,536,558)	132,565,593,233

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Consolidated cash flows statement (continued)

Unit: VND

Items	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners	31		100,000,000,000	-
2. Fund returned to equity owners, issued stock redemption	32		-	-
3. Long-term and short-term borrowings received	33		1,455,022,553,843	635,880,998,874
4. Loan repayment	34		(1,180,369,765,950)	(601,300,335,684)
5. Finance lease principle paid	35		(457,513,200)	(457,513,200)
6. Dividends, profit paid to equity owners	36		-	(4,302,550)
Net cash from financing activities	40		374,195,274,693	34,118,847,440
Net cash during the year	50		60,671,814,908	(16,186,416,003)
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60		10,212,436,195	26,398,852,198
Impact of foreign exchange fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of year	70	V.1	70,884,251,103	10,212,436,195

Prepared by

Chief Accountant

Deputy General Director



Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Chu Quang Huan

Ho Chi Minh City, 11 March 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
The year 2025

I. BUSINESS HIGHLIGHTS

1. Form of ownership

Design And Construction Joint-Stock Company No 1 is a joint-stock company transformed from a state-owned enterprise under Decision No. 792/QĐ/BNN-TCCB dated March 21, 2003, issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development. It operates under the initial business registration certificate No. 4103001711 dated July 14, 2003, granted by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. The business registration certificate with enterprise code 0301248798 was amended for the 15th time on October 13, 2025.

The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

2. Business sector

The business sector of the Company is construction

3. Business activities

The Company's business activities include construction work and factory leasing

4. The cycle of the Company's business

The Company's main business activity is construction, so its production and business cycle cannot be determined

5. Company's structure

The number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 344 (As at 31 December 2024 was 226)

Total number of subsidiaries: 1

Number of subsidiaries consolidated: 1

Number of subsidiaries not consolidated: 0

The list of subsidiaries consolidated using the cost method is as follows:

Name of Subsidiary	Business Sector	Charter Capital	Ownership Percentage	Voting Rights Percentage
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Construction	15,000,000.000	100%	100%

6. Declaration on the comparability of information on the consolidated financial statements

During the year, the Company made no changes to its accounting policies compared to the previous year, thus there is no impact on the comparability of the information in the consolidated financial statements

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

II. FISCAL YEAR AND STANDARD CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

Fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December annually.

2. Standard currency unit used in accounting

The standard currency unit used in accounting is Vietnam dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM APPLIED

1. Accounting system

The Company applies the Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC ("Circular 200"), which provides guidance on Accounting System for enterprises issued by the Ministry of Finance on December 22, 2014, and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, amending and supplementing Circular No. 200/2014/TT-BTC, also issued by the Ministry of Finance and Circular No. 202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, of the Ministry of Finance, guiding the method of preparation and presentation of consolidated financial statements.

2. Statement on the compliance with the accounting standards and system

The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards and the related guiding documents issued by the State. The consolidated financial statements have been prepared and presented in full compliance with all provisions of each standard, the circulars guiding the implementation of the standards, and the current Vietnamese Accounting System.

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

1. Basis for preparing consolidated financial statements

Consolidated financial statements are prepared on an accrual basis (except for information related to cash flows).

The consolidated financial statements include the financial statements of the parent company and its subsidiaries. A subsidiary is an entity controlled by the parent company. Control exists when the parent company has the power to direct the financial and operating policies of an entity to obtain economic benefits from its activities. In evaluating control, the potential voting rights that are currently exercisable or may be converted are considered. The operating results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are presented in the consolidated statement of profit or loss from the acquisition date or until the disposal date of the investment in the subsidiary.

If the accounting policies of a subsidiary differ from those applied by the parent company, the subsidiary's financial statements will be appropriately adjusted before consolidation.

Balances in the balance sheets between companies within the same group, intercompany transactions, and unrealized internal profits arising from these transactions are eliminated when preparing consolidated financial statements. Unrealized losses arising from intercompany transactions are also eliminated unless the cost of the transaction cannot be recovered.

The minority interest represents the portion of the subsidiary's net assets and profits not held by the parent company's shareholders and is presented as a separate item in the consolidated statement of profit or loss and consolidated balance sheet. Minority interest includes the value of the minority shareholders' interests at the initial business combination date and their share of changes in equity since the business combination date. Losses attributable to the minority interest that exceed their share of the subsidiary's equity are allocated to the Group's equity unless the minority shareholders have an obligation and the ability to compensate for the loss.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

2. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions arising are converted at the exchange rate on the transaction date. The balances of monetary items with foreign currency origins at the end of the period are converted at the exchange rate on this date.

The exchange rate used to convert foreign currency transactions is the actual exchange rate at the time the transaction arises. The actual exchange rate for foreign currency transactions is determined as follows:

- The actual transaction rate for foreign currency purchases and sales (spot foreign exchange contracts, forward contracts, futures contracts, options contracts, swap contracts): The contract rate specified in the foreign currency purchase and sale contract between the Company and the bank.

- In case the contract does not specify the payment rate:

+ For receivables: The buying rate of the commercial bank where the enterprise designates the customer to make payment at the time the transaction arises.

+ For payables: The selling rate of the commercial bank where the enterprise plans to trade at the time the transaction arises.

+ For asset purchases or expenses paid immediately in foreign currency (not through accounts payable): The buying rate of the commercial bank where the enterprise makes the payment.

The exchange rate used to revalue the balances of items with foreign currency origins at the end of the period is determined based on the following principles:

+ For foreign currency deposits in the bank: The buying rate of the bank where the enterprise opens the foreign currency account.

+ For monetary items with foreign currency origins classified as other assets: The foreign currency buying rate of the commercial bank where the enterprise frequently transacts at the time of preparing the financial statements.

Foreign exchange differences arising in the year from foreign currency transactions are recognized in financial income or financial expenses. The exchange rate difference due to the revaluation of monetary item balances at the end of the year, after offsetting increases and decreases in differences, is accounted for in financial income or financial expenses.

3. Principles to determine cash and cash equivalents

Cash includes cash at the fund, demand deposits in bank, monetary gold used with value storage functions, excluding gold classified as inventory used for the purpose of raw materials, materials to manufacture products or goods for sale.

Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 3 months from the date of purchase, easily convertible into a specified amount of money and without much risk in conversion into money.

4. Accounting principles for financial investments

a) Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments include investments that the Company intends and is able to hold until maturity. These investments comprise: fixed-term bank deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preferred shares where the issuer is obligated to repurchase them at a specified future date, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, and other held-to-maturity investments.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Held-to-maturity investments are recognized starting from the purchase date and initially measured at purchase cost, including any transaction-related costs. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the consolidated income statement on an accrual basis. Interest accrued prior to the Company's holding of the investment is deducted from the principal at the time of purchase.

A provision for impairment of held-to-maturity investments is made when there is clear evidence showing that part or all of the investment may not be recoverable. This provision is recognized as a financial expense during the period.

b) Investments in associates

Investments in associates are recognized in the consolidated financial statements using the equity method. An associate is an entity over which the company has significant influence, but is neither a subsidiary nor a joint venture. Significant influence is presumed when the company holds between 20% and 50% of the voting rights in the investee.

Under the equity method, the investment is initially recognized at cost, and subsequently adjusted for changes in the company's share of the investee's net assets after the acquisition, based on the investee's fair value. Any goodwill arising from the investment in an associate is included in the carrying amount of the investment. Unlike goodwill in subsidiaries, it is not amortized annually, but it is assessed for impairment if necessary.

c) Investment in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities represent equity investments where the Company does not have control, joint control, or significant influence over the investee.

Investments in equity instruments of other entities are recorded at their original cost, less any provision for impairment of investments.

d) Provisions for impairment of investments equity contributions to other entities

Provisions for impairment of investments are made when there is clear evidence indicating a decline in the value of these investments at the end of the accounting period in which the consolidated financial statements are prepared.

Any increase or decrease in the provision for investment impairment is recognized in financial expenses.

5. Principles of recognizing trade receivables and other receivables

Receivables are presented at their carrying amount, net of any provision for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables or other receivables is based on the following principles:

- Trade receivables represent amounts arising from commercial transactions, including amounts receivable from consigned export sales on behalf of other entities.
- Other receivables refer to non-commercial amounts that are not related to purchase and sale transactions.

The provision for doubtful debts reflects the estimated value of receivables that the Company anticipates may be lost or unrecoverable as of the end of the accounting period. Any increase or decrease in the balance of the provision account is recorded as administrative expenses in the consolidated income statement.

Receivables are categorized as short-term or long-term based on their remaining maturity periods.

6. Principles for inventory recognition

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

521
CỘNG HÒA
TIỆM
N
TP
5012
CỘNG
CỔ
Y D
THI
S
PH

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)**

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials and merchandise: Includes purchase costs and other direct costs incurred to bring the inventories to their current location and condition.
- Finished goods: Includes the main raw material costs, direct labor costs, and related general manufacturing costs allocated based on normal operating levels.
- Work in progress: Includes main raw material costs, direct labor costs, and general manufacturing costs.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories at the end of the period minus the estimated costs to complete and sell them.

The cost of inventories is calculated using the weighted average method and is accounted for on a perpetual basis.

Provisions for inventory devaluation are made for each inventory item whose original cost exceeds its net realizable value. For unfinished services, provisions are calculated for each type of service with distinct pricing. Any increase or decrease in the balance of the provision for inventory devaluation that needs to be made as of the end of the financial year is recognized in the cost of goods sold.

7. Principles for the recognition and depreciation of tangible and intangible fixed assets

Fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation. The historical cost of fixed assets includes all costs incurred by the enterprise to acquire the fixed assets until they are in a condition ready for use. Subsequent expenditures are only added to the historical cost of fixed assets if these expenditures certainly increase the future economic benefits from using the asset. Expenditures that do not meet this condition are recognized as production and business expenses in the period.

When fixed assets are sold or disposed of, the historical cost and accumulated depreciation are written off, and any gains or losses arising from the disposal are recognized in income or expenses for the year.

Depreciation of assets is calculated using the straight-line method. The estimated depreciation periods are as follows

Type of asset	Depreciation period (years)	
	Current year	Previous year
Buildings and structures	17 - 25	17 - 25
Machinery and equipment	03 - 10	03 - 10
Transportation means	05 - 10	05 - 10
Management tools	03 - 05	03 - 05
Other fixed assets	03 - 18	03 - 18
Computer software	05	05
Land use rights	25	25

The historical cost of fixed assets and the depreciation period are determined in accordance with Circular No. 45/2013/TT-BTC dated April 25, 2013, issued by the Ministry of Finance, providing guidance on the management, use, and depreciation of fixed assets, and other relevant regulations.

8. Principles for the recognition and depreciation of finance-leased fixed assets

The original cost of finance-leased fixed assets is recognized at the fair value of the leased asset or the present value of the minimum lease payments (if the fair value exceeds the present value of the minimum lease payments), plus any direct initial costs incurred related to the finance lease.

3884
 IG TY
 IHH
 TOA
 VA
 HO CH
 487
 G TY
 PHA
 UNG
 ET K
 O I
 HO

Finance-leased fixed assets are depreciated in the same manner as the Company's fixed assets. For finance-leased fixed assets that are not certain to be purchased back, depreciation is calculated over the lease term if it is shorter than the useful life of the leased asset.

9. Principles for the recognition and capitalization of borrowing costs

Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the year they are incurred, except for borrowing costs directly related to the investment in the construction or production of unfinished assets, which are included in the value of such assets (capitalized) when the conditions set forth in Vietnamese Accounting Standard No. 16 'Borrowing Costs' are met.

Borrowing costs directly related to the investment in the construction or production of unfinished assets that are capitalized include interest on borrowings, allocation of discounts or premiums upon the issuance of bonds, and incidental costs arising from loan processing procedures.

10. Principles for the recognition and allocation of prepaid expenses

Prepaid expenses related only to production and business costs within the year are recognized as short-term prepaid expenses and allocated to production and business expenses of the same year.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to production and business costs for each accounting period are based on the nature and magnitude of each type of expense to select a reasonable allocation method and basis. Prepaid expenses are gradually allocated to production and business expenses using the straight-line method.

11. Principles for the accounting of business cooperation contracts

Joint venture capital contributions are agreements based on contracts under which the Company and participating parties undertake economic activities under joint control. Joint control refers to the requirement that strategic decisions concerning the financial and operating policies of the joint venture entity must be unanimously agreed upon by all joint controlling parties.

In cases where a member company directly engages in business operations as per the joint venture agreements, the capital contributions to jointly controlled assets and any shared liabilities incurred with other joint venture partners from the operations of the joint venture are accounted for in the Company's consolidated financial statements and classified based on the nature of the arising economic transactions. Liabilities and costs directly related to the capital contributions in jointly controlled assets are accounted for on an accrual basis. Income from the sale or use of product shares distributed from joint venture operations, as well as the related costs incurred, is recognized when it is certain that economic benefits from these transactions will be received by or distributed from the Company, and such benefits can be measured reliably.

Joint venture agreements involving the establishment of an independent business entity with joint venture partners are referred to as jointly controlled business entities.

12. Principles for the recognition of liabilities and accrued expenses

Liabilities and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future related to goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of liabilities into trade payables and other payables is performed according to the following principles:

- Trade payables reflect the amounts payable of a commercial nature arising from transactions of purchasing goods, services, assets, and the seller is an independent entity from the Corporation, including amounts payable upon import through a trustee.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

- Accrued expenses reflect the amounts payable for goods and services received from the seller or provided to the buyer but not yet paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documents, and amounts payable to employees for vacation wages, production, and business expenses to be accrued.

- Other payables reflect the amounts payable that are not of a commercial nature, not related to the transactions of buying, selling, or providing goods and services.

13. Principles for the recognition of borrowings and finance lease liabilities

The Company must monitor the repayment terms of borrowings and finance lease liabilities in detail. Borrowings and finance lease liabilities with repayment periods exceeding 12 months from the date of preparation of the consolidated financial statements are classified as long-term. Those due within the next 12 months are classified as short-term, allowing for proper payment planning.

For finance lease liabilities, the total lease liabilities recorded in the credit side of account 341 represent the total payment amount, calculated as the present value of minimum lease payments or the fair value of the leased asset.

Borrowings and liabilities denominated in foreign currencies must be converted into the accounting currency at the actual exchange rate at the time of the transaction;

- When repaying borrowings in foreign currency, the debit side of account 341 is converted at the actual book exchange rate applied specifically to each counterpart;

- When preparing consolidated financial statements, the balances of borrowings and finance lease liabilities denominated in foreign currencies must be revalued at the actual exchange rate on the date of financial statement preparation;

- Foreign exchange differences arising from repayments and end-of-period revaluations of borrowings and finance lease liabilities in foreign currencies are recognized in financial income or financial expenses.

14. Principles for the recognition of provisions for liabilities

The recognized value of a provision for liabilities is the most reasonable estimate of the amount to be spent to settle the present obligation as of the end of the accounting period.

The difference between the unused provision for liabilities established in the previous accounting period and the provision required in the reporting period is reversed and recorded as a reduction in business expenses during the period, except for the larger differences in provisions for liabilities related to construction warranty obligations, which are reversed and recorded as other income during the period.

15. Principles of recognizing owners' equity

Owner's contributed capital

Owner's contributed capital is recognized based on the actual contributed capital of the shareholders.

Share premiums

Share premium is recognized as the difference between the issue price and the par value of shares during the initial issuance, additional issuance, the difference between the reissue price and the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to additional share issuance and reissuing treasury shares are deducted from the share premium.

Other owner's equity

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Other capital is formed from additional business results, revaluation of assets, and the remaining value between the fair value of donated, gifted, or sponsored assets after deducting any applicable taxes (if any) related to these assets.

Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to funds as per the Company Charter and legal regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders considers non-monetary items within undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of contributed assets, revaluation gains from monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Dividends payable to shareholders are recognized as liabilities in the Company's consolidated balance sheet following the resolution of the Annual General Meeting of Shareholders, the resolution of the Board of Directors, and the establishment of the record date for dividend entitlement by the Securities Depository Center

Other funds

Other funds are established and utilized in accordance with the Company's Charter and the resolutions approved annually by the General Meeting of Shareholders.

16. Principles for the recognition of revenue

Revenue is recognized when the Company is likely to receive economic benefits that can be reliably measured. Revenue is determined at the fair value of the amounts received or to be received, after deducting trade discounts, sales returns, and allowances. The following specific conditions must also be satisfied before revenue is recognized

Construction contract revenue

Construction contract revenue is reliably estimated as follows:

- For construction contracts where the contractor is paid according to the planned schedule: Revenue and expenses related to the contract are recognized based on the portion of work completed, as determined by the Company, at the end of the financial accounting period.
- For construction contracts where the contractor is paid based on the actual volume of work performed: Revenue and expenses related to the contract are recognized based on the portion of work completed, confirmed by the investor, and reflected in the issued invoice.

Sales Revenue

Sales revenue is recognized when the following conditions are simultaneously met:

- Most of the risks and rewards associated with ownership of the goods or products have been transferred to the buyer;
- The Company no longer retains control or managerial involvement in the goods as the owner;
- Revenue can be reliably measured;
- The Company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- Costs related to the transaction can be determined.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Service Revenue

Service revenue is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. For services spanning multiple periods, revenue is recognized for the year based on the portion of work completed as of the date of preparation of the consolidated balance sheet for that period. The outcome of a service transaction is determined when the following conditions are met:

- Revenue can be reliably measured;
- It is probable that economic benefits will flow to the Company from the service transaction;
- The portion of work completed as of the preparation date of the consolidated balance sheet is identifiable;
- Costs incurred for the transaction and costs to complete the service transaction can be determined.

The completed portion of the service is determined using the method of work completion assessment.

Interest Income

Interest income is recognized on an accrual basis and is determined based on the balance of deposit accounts and the actual interest rates for each period.

Dividends and Profits Received

Dividends and profits are recognized when the Company becomes entitled to receive them from its investment. Dividends received in the form of shares are only monitored as an increase in the number of shares and are not recognized for their value.

Revenue Deductions

This category reflects adjustments reducing sales revenue and service revenue incurred during the year, including trade discounts, sales returns, and allowances. It does not reflect taxes deducted from revenue, such as output VAT calculated using the direct method.

Revenue adjustments are conducted as follows:

- Trade discounts, sales returns, and allowances incurred in the same period as the consumption of products, goods, and services are deducted from the revenue of that period;
- For products, goods, and services sold in prior years, if trade discounts, sales returns, or allowances occur in subsequent periods, the revenue reduction is recorded according to the following principles:

+ If the adjustments occur after the consumption of products, goods, and services in prior years but before the issuance of the consolidated financial statements, these adjustments are treated as post-balance sheet events requiring adjustment. They are recorded as revenue reductions in the consolidated financial statements of the reporting period (prior year).

+ If the adjustments occur after the issuance of the consolidated financial statements, the revenue reduction is recorded in the reporting period during which the event occurs (current period).

17. Principles for the recognition of cost of goods sold

The cost of goods sold reflects the cost of products, goods, services, and investment properties sold during the year, as well as the production cost of construction products (for construction enterprises). It also includes costs associated with the operation of investment properties, such as depreciation, repair expenses, operational costs for leasing investment properties under operating leases (if not significant), and costs for disposing of or liquidating investment properties.

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

The provision for inventory devaluation is included in the cost of goods sold, based on the quantity of inventory and the difference where the net realizable value is lower than the original cost. When determining the inventory quantity subject to devaluation, the accountant must exclude the inventory already under signed sales contracts (with a net realizable value not lower than its book value) that have not yet been delivered to the customer, provided there is reliable evidence that the customer will not terminate the contract.

18. Principles for the recognition of financial expenses

Financial expenses include costs or losses related to financial activities, such as: Costs or losses from financial investments, borrowing and lending costs, expenses from contributions to joint ventures or associates, losses from the transfer of short-term securities, expenses incurred from securities trading transactions, provisions for devaluation of trading securities, provisions for losses from investments in other entities, losses from foreign currency sales, and exchange rate losses.

19. Principles for the recognition of selling expenses and administrative expenses

Sale expenses reflect the actual costs incurred in the process of selling products or goods or providing services, including the costs of offering goods, introducing products, advertising products, sales commissions, expenses for product and goods warranty (except for construction activities), expenses for preservation, packing and transportation.

Management expenses reflect general management expenses of the enterprise, including expenses for salaries of employees of the enterprise management sections (salaries, wages, allowances ...); social insurance, health insurance, trade union funds, unemployment insurance of enterprise managers; expenses for office materials, labor tools, depreciation of fixed assets used for enterprise management; land rent, excise tax; provision for bad debts; Outbound services (electricity, water, telephone, fax, property insurance, fire and explosion); Other monetary expenses (guest reception, customer conference ...).

20. Principles and methods for recognizing corporate income tax expenses

Corporate income tax expenses recorded in the income statement include current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses.

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income and the corporate income tax rate applicable for the current year.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, adjustments for non-taxable income, and carried-forward losses.

21. Segment reporting

Segment reporting include a business segment or a geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****22. Financial instruments****Initial Recognition**

Financial Assets: On the initial recognition date, financial assets are recorded at cost, including directly attributable transaction costs related to the acquisition of the financial assets. The Company's financial assets include cash and cash equivalents, short-term receivables, other receivables, and held-to-maturity investments.

Financial Liabilities: On the initial recognition date, financial liabilities are recorded at cost, net of directly attributable transaction costs related to the issuance of those financial liabilities. The Company's financial liabilities include payables to suppliers, other payables, accrued expenses, and borrowings.

Subsequent Measurement

Currently, there are no regulations on the revaluation of financial instruments after initial recognition.

23. Related parties

Parties are considered a related party of the Company if one party has the ability to control the other party or otherwise significantly influence the other party in making financial decisions and operate, or when the Company and the other party jointly or severally control.

In considering related parties relationship, the nature of relationship is focused more than the legal form.

Transactions with related parties during the year are presented in Note VII.2.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	1,879,170,989	1,206,765,386
Cash in banks	44,005,080,114	9,005,670,809
Cash equivalents (term deposits with original maturities of up to 3 months)	25,000,000,000	-
Total	70,884,251,103	10,212,436,195

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****2. Held-to-maturity investments**

Unit: VND

Objects	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Book value	Cost	Book value
- Short-term	45,000,000,000	45,000,000,000	-	-
+ Fixed-term deposits with original terms from over 3 months to 12 months (*)	45,000,000,000	45,000,000,000	-	-
- Long-term	-	-	-	-
Total	45,000,000,000	45,000,000,000	-	-

(*) Note: Time deposits at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch are pledged as collateral for borrowings in accordance with Pledge Agreements No. 1094305.25 dated 19 September 2025, 1099119.25 dated 02 October 2025, 1106179.25 dated 22 October 2025, 1107028.25 dated 24 October 2025, 1109651.25 dated 31 October 2025, 1124733.25 dated 15 December 2025, and 1130618.25 dated 31 December 2025.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****3. Trade accounts receivable**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	683,874,934,327	366,216,481,561
New Era Cold Storage Joint Stock Company	26,659,380,290	37,516,832,576
Dat Gia Co.,Ltd	-	60,296,314,908
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	47,457,446,426
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Limited Company	72,801,223,173	58,464,385,151
DCT Partners Vietnam Company Limited	-	41,488,186,117
Marine Stock Company	109,638,169,930	4,094,843,049
Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company	203,026,826,404	-
Other accounts receivable	271,749,334,530	116,898,473,334
b) Long-term	-	-
Total	683,874,934,327	366,216,481,561

c) Trade receivables from related parties: Refer to note VII.2**4. Advances to suppliers**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	140,696,690,035	65,463,388,607
Phu Khai Construction Trading Production Company Limited	4,072,126,678	9,150,000,000
Nguyen Dan Construction Trading Service Company Limited	-	9,322,969,977
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	14,611,984,938	15,949,234,884
Connection Company Limited	9,502,985,655	7,355,212,423
Duc Khang Minh Construction Company Limited	13,561,740,338	-
Other entities	98,947,852,426	23,685,971,323
b) Long-term	-	-
Total	140,696,690,035	65,463,388,607

c) Advances to suppliers from related parties: Refer to note VII.2

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****5. Other receivables**

	<u>Ending balance</u> VND	<u>Beginning balance</u> VND
a) Short-term	10,112,174,335	2,465,791,741
Advances	5,075,976,731	1,569,191,245
Short-term deposit	4,328,848,857	827,405,130
Accrued Interest	493,583,333	-
Other receivables	213,765,414	69,195,366
b) Long-term	315,456,350,000	315,291,350,000
Long-term deposit	456,350,000	291,350,000
Era Development And Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	160,000,000,000
Green View Development And Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	155,000,000,000
Total	<u>325,568,524,335</u>	<u>317,757,141,741</u>

c) Other receivables from related parties: Refer to note VII.2.

(*) The Company has contributed capital in cooperation with Era Development And Construction Investment Company Limited under Cooperation Agreement No. 06/2024/HĐHT/KN-DCF dated June 20, 2024, to implement the project 'Model Rural Residential Area in Dambri' located in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong Province, with an area of 413,783.50 m2. The total capital contribution of the Company is VND 160,000,000,000 (equivalent to 15.6% of the total estimated investment value). Profit sharing is based on the capital contribution ratio, and the cooperation duration is from the signing date of the agreement until the project is finalized. Accordingly, Era Development And Construction Investment Company Limited will act as the legal representative and be responsible for ensuring that the project operates in compliance with current legal regulations. The outstanding balance of the capital contribution as of December 31, 2025, is VND 160,000,000,000.

(**) The Company has contributed capital in cooperation with Green View Development And Investment Company Limited under Cooperation Agreement No. 2024.1607-HĐHT/DCF-GRV dated July 16, 2024, to implement the project 'Green View Model Rural Residential Area' located in Dambri Commune, Bao Loc City, Lam Dong Province, with an area of 98,337 m2. The total capital contribution of the Company is VND 155,000,000,000 (equivalent to 15.6% of the total estimated investment value). Profit sharing is based on the capital contribution ratio, and the cooperation duration is 48 months. Accordingly, Green View Development And Investment Company Limited will act as the legal representative and be responsible for ensuring that the project is approved and put into operation, constructing technical infrastructure, and ensuring that high-quality products are supplied to the market to meet market demand. The outstanding balance of the capital contribution as of December 31, 2025, is VND 155,000,000,000.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

6. Bad Debts

Unit: VND

	Ending balance			Beginning balance		
	Cost	Provision	Recoverable value	Cost	Provision	Recoverable value
Accounts receivable	3,566,301,907	2,716,301,907	850,000,000	1,866,301,907	1,866,301,907	-
Hung Thinh Trading Manufacture Construction Joint Stock Company	1,866,301,907	1,866,301,907	-	1,866,301,907	1,866,301,907	-
Thuong Tin Tau Cuoc Joint Stock Company	1,700,000,000	850,000,000	850,000,000	-	-	-
Advance payment	5,234,852,414	5,234,852,414	-	4,726,989,000	3,308,892,300	1,418,096,700
Binh Nam Dai Manufacturing, Trading, and Construction Consultancy Co.,Ltd	4,726,989,000	4,726,989,000	-	4,726,989,000	3,308,892,300	1,418,096,700
Dai Duy Thong Company Limited	400,000,000	400,000,000	-	-	-	-
Other entities	107,863,414	107,863,414	-	-	-	-
Total	8,801,154,321	7,951,154,321	850,000,000	6,593,290,907	5,175,194,207	1,418,096,700

7. Inventories

Unit: VND

	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	19,642,343,085	-	9,689,842,274	-
Tools and equipment	1,663,012,553	-	1,012,356,316	-
Work in progress	235,972,685,378	-	136,321,694,166	-
Total	257,278,041,016	-	147,023,892,756	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

8. Construction in progress

	<u>Ending balance (VND)</u>	<u>Beginning balance (VND)</u>
Office renovation	-	4,712,660,436
Asset acquisition	606,930,000	-
Total	606,930,000	4,712,660,436

9. Increases and decreases in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and structures	Machinery, equipment	Transportation means	Management tools and equipment	Total
<i>Cost</i>					
Beginning balance	40,158,709,536	33,917,141,480	5,431,617,434	3,153,477,216	82,660,945,666
Increase	6,438,004,778	6,440,848,344	2,249,866,182	1,398,479,027	16,527,198,331
- New purchases	-	6,440,848,344	2,249,866,182	1,398,479,027	10,089,193,553
- Completed construction in progress	6,438,004,778	-	-	-	6,438,004,778
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	46,596,714,314	40,357,989,824	7,681,483,616	4,551,956,243	99,188,143,997
<i>Accumulated depreciation</i>					
Beginning balance	19,333,579,716	6,065,561,895	3,707,903,286	971,608,893	30,078,653,790
Depreciation	1,487,508,432	3,036,928,216	517,137,888	516,998,605	5,558,573,141
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	20,821,088,148	9,102,490,111	4,225,041,174	1,488,607,498	35,637,226,931
<i>Net book value</i>					
Beginning balance	20,825,129,820	27,851,579,585	1,723,714,148	2,181,868,323	52,582,291,876
Ending balance	25,775,626,166	31,255,499,713	3,456,442,442	3,063,348,745	63,550,917,066

** Note:*

- The original cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use: 2,496,025,726 VND.

- The remaining value at the end of the period of tangible fixed assets used as collateral to secure a loan: 26,895,149,981 VND.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

10. Increases and decreases in intangible fixed assets

Unit: VND

	Land use rights	Computer software	Total
Cost			
Beginning balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
Increase	-	-	-
Decrease	-	-	-
Ending balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
Accumulated depreciation			
Beginning balance	3,951,813,648	399,133,545	4,350,947,193
Increase	213,801,792	177,825,612	391,627,404
Decrease	-	-	-
Ending balance	4,165,615,440	576,959,157	4,742,574,597
Net book value			
Beginning balance	6,841,657,241	1,213,762,455	8,055,419,696
Ending balance	6,627,855,449	1,035,936,843	7,663,792,292

*** Note:**

- The original cost of intangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use: 413,700,000 VND.
- The remaining value at the end of the period of intangible fixed assets used as collateral to secure a loan : 6,627,855,449 VND.

11. Increase or decrease in leased fixed assets under finance lease

Unit: VND

	Transportation means
Cost	
Beginning balance	2,218,272,727
Increase	3,055,555,557
Decrease	-
Ending balance	5,273,828,284
Accumulated depreciation	
Beginning balance	1,367,724,427
Increase	554,568,180
Decrease	-
Ending balance	1,922,292,607
Net book value	
Beginning balance	850,548,300
Ending balance	3,351,535,677



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****12. Prepaid expenses**

	<u>Ending balance</u> VND	<u>Beginning balance</u> VND
a) Short-term	4,092,422,714	2,478,618,743
Tools, equipment	671,576,775	413,969,045
Other expenses	3,420,845,939	2,064,649,698
b) Long-term	48,622,509,138	33,527,950,765
Tools, equipment	42,775,140,528	32,947,763,655
Other expenses	5,847,368,610	580,187,110
Total	<u>52,714,931,852</u>	<u>36,006,569,508</u>



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO.1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

13. Loans and finance lease liabilities

Unit: VND

	Ending balance		During the year		Beginning balance	
	Value	Afford to pay	Increase	Decrease	Value	Afford to pay
a) Short-term loans	453,556,902,570	453,556,902,570	1,453,183,822,883	1,180,667,279,150	181,040,358,837	181,040,358,837
Short-term loans	451,773,633,530	451,773,633,530	1,451,400,553,843	1,178,389,689,950	178,762,769,637	178,762,769,637
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	282,267,479,609	282,267,479,609	1,281,894,399,922	1,178,389,689,950	178,762,769,637	178,762,769,637
Military Commercial Joint Stock Bank - Dong Sai Gon Branch (a2)	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000	-	-	-
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (a3)	162,506,153,921	162,506,153,921	162,506,153,921	-	-	-
Long-term loan due for repayment	1,783,269,040	1,783,269,040	1,783,269,040	2,277,589,200	2,277,589,200	2,277,589,200
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	536,358,940	536,358,940	536,358,940	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch (b2)	384,000,000	384,000,000	384,000,000	-	-	-
Sacombank - Leasing Company Limited (b3)	244,160,100	244,160,100	244,160,100	457,513,200	457,513,200	457,513,200
Vietcombank Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch (b4)	618,750,000	618,750,000	618,750,000	-	-	-
b) Long-term loans	2,459,250,000	2,459,250,000	3,622,000,000	1,943,269,040	780,519,040	780,519,040
Long-term loans	603,000,000	603,000,000	1,147,000,000	1,080,358,940	536,358,940	536,358,940
Nam A Commercial Joint Stock	-	-	-	536,358,940	536,358,940	536,358,940



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY .

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Unit: VND

	Ending balance		During the year		Beginning balance	
	Value	Afford to pay	Increase	Decrease	Value	Afford to pay
Bank - An Dong Branch (b1) Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch (b2)	603,000,000	603,000,000	1,147,000,000	544,000,000		
Finance lease liability	1,856,250,000	1,856,250,000	2,475,000,000	862,910,100	244,160,100	244,160,100
Sacombank - Leasing Company Limited (b3)	-	-	-	244,160,100	244,160,100	244,160,100
Vietcombank Leasing Company Limited - Ho Chi Minh City Branch (b4)	1,856,250,000	1,856,250,000	2,475,000,000	618,750,000	-	-
Total	456,016,152,570	456,016,152,570	1,456,805,822,883	1,182,610,548,190	181,820,877,877	181,820,877,877

(a1) Short-term loan from Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch under Credit Agreement No. 0098/2025/902-CV dated 16 May 2025. The credit limit shall not exceed VND 800,000,000,000; the guarantee issuance limit shall not exceed VND 800,000,000,000; and other credit facilities (if any), including L/C issuance, shall not exceed VND 800,000,000,000 minus outstanding loan balances and guarantee balances. The loan term shall not exceed 12 months for each debt acknowledgment note. Interest rates are applied in accordance with each debt acknowledgment note. The loan purpose is to supplement working capital for construction business operations and issuance of guarantee letters, with detailed loan purposes specified in each debt acknowledgment note. Collateral is detailed in the security agreement and amendments/supplements thereto, including No. 01/SĐ-0017/2023/902-BĐ dated 16 May 2025; No. 01/SĐ-0022/2023/902-BĐ dated 16 May 2025; No. 01/SĐ-0031/2023/902-BĐ dated 16 May 2025; No. 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ dated 16 May 2025; No. 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ dated 16 May 2025; No. 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ dated 16 May 2025; and No. 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ dated 16 May 2025. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 282,267,479,609.

(a2) Short-term loan from Military Commercial Joint Stock Bank – Dong Sai Gon Branch under Credit Agreement No. 328988.25.22779790.TD dated 8 October 2025. The credit limit is VND 250,000,000,000, including a loan limit of VND 150,000,000,000 and a payment guarantee limit of VND 100,000,000,000. The credit facility is maintained from the signing date of the agreement until 1 August 2026. Interest rates are applied in accordance with each debt acknowledgment note. The loan is used to finance construction and installation business operations. The loan is secured by assets under Mortgage Agreement No. 328999.25.280.22779790.BD dated 8 October 2025. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 7,000,000,000.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

(a3) Short-term loan from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch under Credit Agreement No. 1085680.25 dated 27 August 2025. The credit limit is VND 300,000,000,000, including a loan limit of VND 200,000,000,000. The credit facility term is 12 months. Interest rates are applied in accordance with each debt acknowledgment note. The loan is used to supplement working capital and to issue guarantee commitments for borrowings serving construction activities. The loan is secured under pledge agreements of property rights (receivables) No.1097048.25 dated 26 September 2025, No. 1113921.25 dated 13 November 2025, No. 1117228.25 dated 26 November 2025, and No. 1127993.25 dated 22 December 2025. Pledge Agreements No. 1094305.25 dated 19 September 2025, 1099119.25 dated 02 October 2025, 1106179.25 dated 22 October 2025, 1107028.25 dated 24 October 2025, 1109651.25 dated 31 October 2025, 1124733.25 dated 15 December 2025, and 1130618.25 dated 31 December 2025. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 162,506,153,921.

(b1) Long-term loan from Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch under the reducing-balance credit agreement No. 0171/2021/902-CV dated 17 March 2021 and the amendments and supplements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021 and No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 December 2021. The maximum loan amount is VND 50,000,000,000 with a loan term of 60 months. Interest rates are applied in accordance with each debt acknowledgment note. The loan purpose is to invest in construction and expansion of the steel structure workshop and to invest in machinery and equipment for production and business operations. The loan is secured under mortgage agreements No. 0002/2021/902-BĐ dated 7 January 2021 and No. 0033/2021/902-BĐ dated 5 October 2021, together with the amendments and supplements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021 and No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 December 2021. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 536,358,940, of which the current portion of long-term loan amounted to VND 536,358,940.

(b2) Long-term loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch under Credit Agreement No. 18615/25MN/HĐTD dated 1 August 2025. The loan amount is VND 1,147,000,000 with a loan term of 36 months. Interest rates are applied in accordance with each debt acknowledgment note. The loan is used to finance the purchase of a motor vehicle. The loan is secured by assets under the mortgage agreement for machinery, equipment and transport vehicles No. 15524/25MN/HĐBĐ dated 1 August 2025. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 987,000,000, of which the current portion of long-term loan amounted to VND 384,000,000

(b3) Long-term finance lease liabilities with Sacombank - Leasing Company Limited under two finance lease agreements:

Finance lease under Lease Agreement No. SBL010202206030 dated 20 June 2022 with a lease term of 48 months. The interest rate was 9% per annum until 31 December 2022 and has been adjusted from 1 January 2023 in accordance with the bank's announced rates. The lease is for the purchase of a vehicle used for business operations. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 136,318,400, of which the current portion of finance lease liabilities amounted to VND 136,318,400.

Finance lease under Lease Agreement No. SBL010202207046 dated 26 July 2022 with a lease term of 48 months. The interest rate was 9% per annum until 1 February 2023 and has been adjusted from 1 February 2023 in accordance with the bank's announced rates. The lease is for the purchase of a vehicle used for business operations. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 107,841,700, of which the current portion of finance lease liabilities amounted to VND 107,841,700



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

(b4) Long-term finance lease liabilities with Vietcombank Leasing Company Limited – Ho Chi Minh City Branch under Finance Lease Agreement No. 73.25.27/CTTC dated 20 August 2025 with a lease term of 48 months. The interest rate is subject to change in accordance with the bank's announced rates. The lease is for the purchase of a vehicle used for business operations. The outstanding balance as at 31 December 2025 was VND 2,475,000,000, of which the current portion of finance lease liabilities amounted to VND 618,750,000.

c. Details of finance lease liability repayment

Object	Current year			Previous year		
	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment
Over 1 year to 5 years	517,718,607	60,205,407	457,513,200	1,022,107,300	107,080,900	915,026,400

Unit: VND

14. Trade payables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Afford to pay	Value	Afford to pay
a) Short-term	295,176,613,376	295,176,613,376	249,931,167,033	249,931,167,033
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	13,439,627,971	13,439,627,971	20,238,526,297	20,238,526,297
Mekong No.1 Construction Investment Joint Stock Company	21,339,403,267	21,339,403,267	8,735,072,074	8,735,072,074
Bac Trung Nam Construction And Design Joint Stock Company	19,965,408,059	19,965,408,059	9,356,348,638	9,356,348,638
Trung Dung Steel Joint Stock Company	42,819,951,174	42,819,951,174	1,198,944,186	1,198,944,186
Other accounts payable	197,612,222,905	197,612,222,905	210,402,275,838	210,402,275,838
b) Long-term	-	-	-	-
Total	295,176,613,376	295,176,613,376	249,931,167,033	249,931,167,033

c) Trade payable to related parties: Refer to note VII.2.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

15. Advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
	VND	VND
a) Short-term	118,010,037,364	42,282,366,252
Green View Development And Investment Company Limited	-	9,376,263,981
Kim Son Investment Hotel Joint Stock Company	-	32,800,515,921
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	21,880,108,803	-
Eco Grand Land Development And Investment Company Limited	39,400,710,480	-
Aqua City Company Limited	48,732,842,132	-
Other subjects	7,996,375,949	105,586,350
b) Long-term	-	-
Total	118,010,037,364	42,282,366,252

c) Advance payment from customers is from related parties: Refer to note VII.2.

16. Taxes and other payables to the State

	<i>Unit: VND</i>			
	Beginning balance	Payable within the year	Paid within the year	Ending balance
a) Payable	8,122,073,033	39,876,505,002	38,419,839,700	9,578,738,335
Value-added tax	2,572,410,198	12,152,641,343	14,169,654,925	555,396,616
Corporate income tax	4,372,604,799	19,667,555,743	16,627,122,021	7,413,038,521
Personal income tax	1,177,058,036	7,968,543,958	7,535,298,796	1,610,303,198
Land tax and land rental fees	-	52,542,158	52,542,158	-
Other taxes	-	35,221,800	35,221,800	-
b) Receivable	28,699,431	-	-	28,699,431
Corporate income tax	25,871,272	-	-	25,871,272
Personal income tax	2,828,159	-	-	2,828,159



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****17. Payable expenses**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	124,267,060,220	46,172,129,765
Accrued construction costs	123,530,786,213	46,172,129,765
Interest payable	466,274,007	-
Other accrued expenses	270,000,000	-
b) Long-term	-	-
Total	124,267,060,220	46,172,129,765

18. Other payables

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	915,573,399	10,934,433,777
Union funds	60,132,600	43,302,600
Dividends payable to shareholders	602,634,900	602,634,900
Winbuild Construction - Investment Joint Stock Company	-	10,000,000,000
Other payables	252,805,899	288,496,277
b) Long-term	2,000,000,000	2,000,000,000
Receive long-term deposits	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	2,915,573,399	12,934,433,777

c) Other payables to related parties: Refer to note VII.2.

330521
 CÔNG
 T
 KIỂM
 N
 V1-TP
 01
 CÔNG
 CỔ
 .Y
 TH
 S
 PH

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

19. Owner's equity

a) Reconciliation table of changes in owners' equity

Items	Owner's contributed capital	Share premium	Development Investment Fund	Undistributed after- tax profit	Unit: VND
					Total
Balance at the beginning of previous year	300,000,000,000	100,598,505,300	29,824,530,535	16,454,821,869	446,877,857,704
Profit in the previous year				39,384,164,583	39,384,164,583
Profit distribution for the year 2023					
- Development investment fund			1,059,768,847	(1,059,768,847)	-
- Reward and welfare fund				(794,826,635)	(794,826,635)
- Executive board bonus				(794,826,636)	(794,826,636)
Balance at the end of the previous year	300,000,000,000	100,598,505,300	30,884,299,382	53,189,564,334	484,672,369,016
Balance at the beginning of this year	300,000,000,000	100,598,505,300	30,884,299,382	53,189,564,334	484,672,369,016
Profit in the current year				75,539,656,121	75,539,656,121
Profit distribution for the year 2024					
- Development investment fund			3,938,416,458	(3,938,416,458)	-
- Reward and welfare fund				(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from the profit of 2024				(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
Accrued remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from the profit of 2025				(1,062,000,000)	(1,062,000,000)
Share issuance costs		(250,000,000)		-	(250,000,000)
Increase in capital in this year (*)	229,988,910,000	(100,000,000,000)		(29,988,910,000)	100,000,000,000
Balance at the end of this year	529,988,910,000	348,505,300	34,822,715,840	85,844,269,310	651,004,400,450

(*)The increase in share capital during the year includes the issuance of shares to increase charter capital from equity and a private placement of 10,000,000 shares as approved under the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ dated 18 April 2025, the Resolution of the Board of Directors No. 09/2025/NQ-HĐQT dated 21 April 2025, Resolution No. 14/2025/NQ-HĐQT dated 3 June 2025, Resolution No. 17/2025/NQ-HĐQT dated 2 July 2025, and Resolution No. 30/2025/NQ-HĐQT dated 15 September 2025.

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****b) Details of owners' capital**

	<u>Ending balance</u> VND	%	<u>Beginning balance</u> VND	%
T.H.L Company Limited	85,998,000,000	16.23%	60,000,000,000	20.00%
Hoang Vu General Service - Trading - Import - Export Manufacturing Company Ltd	59,044,360,000	11.14%	41,194,700,000	13.73%
Mr. Pham Hung Cuong	44,851,200,000	8.46%	13,850,000,000	4.62%
Other shareholders	340,095,350,000	64.17%	184,955,300,000	61.65%
Total	<u>529,988,910,000</u>	100%	<u>300,000,000,000</u>	100%



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

c) Capital transactions with owners

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
Owners' investment capital		
At the beginning of year	300,000,000,000	300,000,000,000
Increase in the year	229,988,910,000	-
Decrease in the year	-	-
At the end of year	529,988,910,000	300,000,000,000

d) Share

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Number of shares registered for issuance	52,998,891	30,000,000
Number of shares sold to the public	52,998,891	30,000,000
- Common shares	52,998,891	30,000,000
- Preferred shares	-	-
Number of shares to be redeemed	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of outstanding shares	52,998,891	30,000,000
- Common shares	52,998,891	30,000,000
- Preferred shares	-	-

Par value of outstanding shares: 10,000 VND..

20. Off-balance sheet items

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Bad debts written off	1,929,280,509	1,929,280,509

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales and services

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
Construction contract revenue	1,911,701,974,881	1,283,678,108,266
Revenue from sales of goods and provision of services	58,009,711,411	42,726,962,645
Total	<u>1,969,711,686,292</u>	<u>1,326,405,070,911</u>

Revenue to related parties: Refer to note VII.2.

2. Cost of goods

	<u>Current year VND</u>	<u>Previous year VND</u>
Cost of construction contracts	1,762,119,542,951	1,181,858,740,393
Cost of goods sold and services provided	49,944,000,384	35,417,404,439
Total	<u>1,812,063,543,335</u>	<u>1,217,276,144,832</u>



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

3. Financial income	Current year VND	Previous year VND
Interest on deposits	565,070,227	97,972,493
Late payment interest	13,363,877,892	-
Total	13,928,948,119	97,972,493
4. Financial expenses	Current year VND	Previous year VND
Interest expenses	17,413,113,548	8,914,786,699
Total	17,413,113,548	8,914,786,699
5. Selling expenses	Current year VND	Previous year VND
Other expenses	1,483,317,986	594,949,485
Total	1,483,317,986	594,949,485
6. Administrative expenses	Current year VND	Previous year VND
Salary expenses	34,443,050,021	29,574,091,345
Materials and supplies expenses	3,665,018,490	3,221,032,860
Depreciation expenses for fixed assets	1,270,851,770	1,092,891,006
Tax and fee expenses	2,118,603,560	1,514,702,599
Outsourcing service expenses	2,810,103,024	3,807,117,127
Other expenses	16,371,050,574	13,017,420,932
Total	60,678,677,439	52,227,255,869
7. Other income	Current year VND	Previous year VND
Income from scrap disposal	2,641,605,214	171,363,689
Income from contract penalty	1,715,075,000	308,636,090
Other income	301,901,001	1,391,377,808
Total	4,658,581,215	1,871,377,587

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

8. Other expenses	Current year VND	Previous year VND
Other expenses	1,453,351,454	1,504,208,984
Total	1,453,351,454	1,504,208,984

9. Cost by factor	Current year VND	Previous year VND
Cost of materials, supplies	779,987,590,591	553,946,235,440
Labor costs	113,769,206,680	80,649,958,261
Depreciation expenses for fixed assets	6,504,768,725	5,529,277,654
Outsourced service expenses	993,552,817,915	697,820,148,928
Other cash expenses	37,468,549,243	25,972,984,856
Total	1,931,282,933,154	1,363,918,605,139

10. Current corporate income tax expense

Corporate income tax payable by the company is determined at a tax rate of 20% on taxable income. The company's tax finalization will be subject to inspection by the tax authorities. Due to the application of laws and tax regulations concerning various types of transactions, which may be interpreted in different ways, the tax amount presented in the financial statements may change based on the tax authorities' decision.

The estimated current corporate income tax of the company is presented below:

	Current year VND	Previous year VND
Total profit before tax	95,207,211,864	50,019,618,449
Adjustment to accounting profits to determine corporation income taxable profit	3,130,566,850	3,157,650,880
- Increases	3,130,566,850	5,320,194,207
+ <i>Non-deductible expenses</i>	3,130,566,850	5,320,194,207
- Decreases	-	2,162,543,327
+ <i>Non-taxable income</i>	-	2,162,543,327
Total taxable profits	98,337,778,714	53,177,269,329
Corporate income tax rate	20%	20%
Current corporate income tax expenses	19,667,555,743	10,635,453,866

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****11. Basic earnings, diluted earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing the net income or loss after tax, allocated to ordinary shareholders of the company (after the allocation of the reward and welfare fund), by the weighted average number of common shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the net income or loss after tax, allocated to ordinary shareholders of the company, by the weighted average number of common shares outstanding during the year, plus the weighted average number of common shares that would be issued if all potentially dilutive common shares were converted into common shares.

	Current year VND	Previous year VND
Profit after tax	75,539,656,121	39,384,164,583
Increases and decreases profit to determine profit and loss for common shares	(16,618,724,347)	(7,895,624,687)
- Increases	-	-
- Decreases	16,618,724,347	7,895,624,687
+ Provision for bonus, welfare funds, and remuneration for the Board of Directors and Supervisory Board	16,618,724,347	7,895,624,687
Profit attributable to ordinary shareholders	58,920,931,774	31,488,539,896
Number of weighted average of ordinary shares	52,998,891	42,998,891
Earnings per share		
- Basic earnings per share	1,112	732
- Diluted earnings per share	1,112	732

Note : Earnings per share for the prior year have been restated due to the reassessment of appropriations to the bonus and welfare fund and the remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board as approved by the Annual General Meeting of Shareholders in 2025, and the adjustment to the weighted average number of ordinary shares outstanding following the issuance of 12,998,891 shares to increase share capital from equity in accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders dated 18 April 2025 and the issuance report No. 76/2025/BC-DCF dated 9 June 2025 (see Note VII.9).

Earnings per share for the current year are calculated based on profit after tax after deducting the bonus and welfare fund and remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board in accordance with the profit distribution plan for 2025 approved under the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders dated 18 April 2025

There are no potential dilutive common shares for the year or at the date of this report.

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

VII. OTHER INFORMATION

1. Subsequent events information

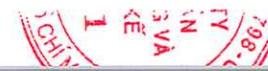
There are no significant events occurring after the date of the consolidated financial statements that require adjustment or disclosure in the consolidated financial statements.

2. Information about related parties

2.1 List of related parties

Related parties	Relationship
T.H.L Company Limited	Shareholder
Hoang Vu General Service - Trading - Import - Export Manufacturing Company Ltd	Shareholder
Era Development And Construction Investment Company Limited	Related parties to major shareholders
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
High Rise Sai Gon Investment Corporation	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Eco Grand Land Development And Investment Company Limited	Related parties to the Chairman of the Board of Directors
Green View Development And Investment Company Limited	Related parties to members of the Board of Directors
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related parties to the Head of the Supervisory Board
New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related parties to members of the Supervisory Board
Mr. Pham Hung Cuong	Chairman of the Board of Directors
Mr. Nguyen Minh Tam	General Director, Members of the Board of Directors
Mr. Chu Quang Huan	Deputy General Director, Vice Chairman of the Board of Directors
Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer
Mr. Duong Dinh Tam	Chief accountant
Mr. Le Nhat Truong	Key management personnel
Mr. Duong Duy Khoa	Key management personnel

Key management personnel and related individuals include: Members of the Board of Directors, the Board of Management, Board of Supervisors, the Chief Accountant, and close family members of these individuals.



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****2.2 Transactions with related parties**

During the year, the Company entered into transactions with related parties. The main transactions (excluding VAT) are as follows:

Related parties	Transaction details	Transaction value VND	
		Current year	Previous year
Era Development And Construction Investment Company Limited	Construction revenue	64,709,144,315	427,054,890
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	Construction revenue	6,706,760,312	14,441,603,001
High Rise Sai Gon Investment Corporation	Office leasing revenue, electricity, water	-	123,002,579
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	Construction revenue	299,316,426,741	55,330,968,913
	Electricity and water expenses	462,749,438	-
Eco Grand Land Development And Investment Company Limited	Construction revenue	19,073,416,222	-
Green View Development And Investment Company Limited	Construction revenue	31,883,615,792	-
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Construction revenue	113,114,122,220	137,640,524,586
New Era Cold Storage Joint Stock Company	Construction revenue	179,628,314,674	175,408,111,907
	Electricity and water expenses for the project	234,720,938	223,290,061
	Purchase of tools and equipment	23,310,000	-
Mr. Pham Hung Cuong	Capital contribution	25,000,000,000	-
Mr. Nguyen Minh Tam	Capital contribution	25,000,000,000	-
Mr. Chu Quang Huan	Capital contribution	20,000,000,000	-
Mr. Le Thanh Tung	Capital contribution	10,000,000,000	-
Mr. Duong Dinh Tam	Capital contribution	10,000,000,000	-
Mr. Le Nhat Truong	Capital contribution	5,000,000,000	-
Mr. Duong Duy Khoa	Capital contribution	5,000,000,000	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

As of the end of the accounting period, the outstanding amounts with related parties are as follow

	Ending balance	Beginning balance
Related parties	83,887,165,111	114,151,884,597
Accounts receivable (note V.3)		
Era Development And Construction Investment Company Limited	22,972,790,795	46,121,928
Eras Da Lat Investment Joint Stock Company	2,536,280,346	4,570,813,725
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	-	47,457,446,426
Green View Development And Investment Company Limited	14,262,964,844	-
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	17,455,748,836	24,560,669,942
New Era Cold Storage Joint Stock Company	26,659,380,290	37,516,832,576
	315,000,000,000	315,000,000,000
Other receivables (note V.5)		
Era Development And Construction Investment Company Limited	160,000,000,000	160,000,000,000
Green View Development And Investment Company Limited	155,000,000,000	155,000,000,000
	-	24,261,278
Accounts payable (note V.14)		
New Era Cold Storage Joint Stock Company	-	24,261,278
	61,482,521,502	9,376,263,981
Advances from customers (note V.15)		
Green View Development And Investment Company Limited	-	9,376,263,981
Eco Grand Land Development And Investment Company Limited	39,400,710,480	-
Phuc An Gia Real Estate Investment Limited Liability Company	21,880,108,803	-
T.H.L Company Limited	201,702,219	-



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Income of the Board of Directors, the Board of Management, Supervisory Board, and Chief Accountant during the year:

Full Name	Position	Details	Current year VND	Previous year VND
Board of directors, Board of management				
Mr Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	780,000,000	311,000,000
Mr Nguyen Ba Tho	Independent member	Remuneration	238,000,000	60,000,000
Mr Ho Viet Trung	Independent member	Remuneration	138,000,000	90,000,000
Mr Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	138,000,000	90,000,000
	General Director	Salaries	2,015,516,310	1,667,826,245
Mr Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	138,000,000	90,000,000
	Deputy General Director	Salaries	1,884,163,291	1,473,735,170
Mr Tran Thuan Loi	Deputy General Director	Salaries	406,033,755	264,232,016
Supervisory Board				
Ms Tran Thi Binh An	Head	Remuneration	460,000,000	212,000,000
Ms Le Thi Minh	Member	Remuneration	138,000,000	102,000,000
Mr Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	-	55,000,000
Ms Le Thi Tinh	Member	Remuneration	24,000,000	24,000,000
Mr Vu Ngoc Tue	Member	Remuneration	72,000,000	-
Other key members				
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	877,445,237	662,804,150
Mr Duong Dinh Tam	Chief accountant	Salaries	960,125,376	774,934,632

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

3. Segment reporting

Segment information is presented by business segment and geographic area. The primary segment reporting is by business segment, based on the Company's organizational structure, internal management, and internal financial reporting system.

Geographic area

The Company operates only within the territory of Vietnam, so it does not present segment reporting by geographic area.

Business segment

The Company's main business activity is construction, therefore, segment reporting by business segment is not presented.

4. Secured assets

The Company has pledged time deposit contracts and fixed assets to secure the bank loans (see Notes V.2, V.9, V.10, and V.13). As at 31 December 2025, the Company does not hold any collateral from other entities.

5. Credit risk

Credit risk is the risk that partners will not perform its obligations under the provisions of a financial instrument or contract leading to financial losses. Company has credit risk from its business activities (primarily accounts receivable for customers) and from its own financial operations, including bank deposits and other financial instruments.

Account receivable

The management of customer credit risk based on Company policies, procedures and process control of the Company relating to the management of customers credit risk.

Customer receivables which are unpaid are regularly monitored. The analysis of the ability to be made redundant at the reporting date on the basis of each large customer. On this basis, Company does not have risk of credit concentration.

Bank deposits

Most bank deposits of Company shall be deposited at the prestigious banks in Vietnam. The Company found that concentrations of credit risk for bank deposits are low.

6. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that Company has difficulty in complete the financial obligations due to lack of capital. Liquidity risk of the Company arises mainly due to mismatch in the maturities of financial assets and financial liabilities.

Company manage liquidity risk through maintaining the ratio of cash and cash equivalents at the level that Board of Directors thought its sufficient to provide financial support for the business of Company and to minimize impact of changing cash flows.

Information maturities of financial liabilities of the Company based on the value without discounting payments under the contract as follows:

12487
CÔNG TY
PHẦN
DỰNG
KIẾT KẾ
SỐ 1

Ồ HỒ

13884

NG T
NHH
1 TOA
VA

HỒ C

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)**

	Under 01 year	From 01 year to 05 years	Unit: VND
			Total
Ending balance	1,022,517,347,524	4,459,250,000	1,026,976,597,524
Accounts payable	295,176,613,376	-	295,176,613,376
Advances from customers	118,010,037,364	-	118,010,037,364
Loans and finance lease liabilities	453,556,902,570	2,459,250,000	456,016,152,570
Other payables	155,773,794,214	2,000,000,000	157,773,794,214
Beginning balance	551,743,422,483	2,780,519,040	554,523,941,523
Accounts payable	249,931,167,033	-	249,931,167,033
Advances from customers	42,282,366,252	-	42,282,366,252
Loans and finance lease liabilities	181,040,358,837	780,519,040	181,820,877,877
Other payables	78,489,530,361	2,000,000,000	80,489,530,361

The Company believe that the risk level for payments to financial liabilities is low. The company can settle their current portion of debts from operating cash flow and the gain from financial liabilities on due dates.

7. Market risk

Market risk is the risk that fair value or future value of cash flows from financial instruments will fluctuate with changing of market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

Foreign currency risk

Foreign currency risk is the risk that fair value or future cash flows of financial instruments will fluctuate with changes in the exchange rate.

Company management of exchange risks by considering the current market and expected the company to plan for the future trading in foreign currency. Company monitored the risks to assets and financial liabilities in foreign currency.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes of market interest rates. The risk of changes in market interest rates of the Company primarily related to short-term deposits and loans.

The Company manages interest rate risk by closely monitoring market conditions relevant. by that Company will determine the appropriate interest rate policy for risk limited purpose Company.

The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rate risk because interest rate changes at the reporting date is not significant.

Other price risk

Other price risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to market price changes, other than changes in interest rates and exchange rates.

8. Information about going concern

During the year, there were no activities or events that significantly affected the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's consolidated financial statements are prepared on the assumption that the Company will continue to operate

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY

Address: 28 Mac Dinh Chi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

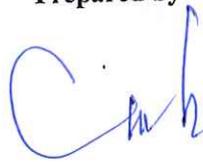
FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****9. Comparative figures**

The comparative figures are those in the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024, which have been audited.

Earnings per share for the prior year have been restated due to the reassessment of appropriations to the bonus and welfare fund and the remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board as approved by the Annual General Meeting of Shareholders in 2025, and the adjustment to the weighted average number of ordinary shares outstanding following the issuance of 12,998,891 shares to increase share capital from equity in accordance with the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders dated 18 April 2025 and the issuance report No. 76/2025/BC-DCF dated 9 June 2025, details are as follows :

Description	The year 2024	The year 2024	Difference
	As previously reported	As restated	
Decreases	8,664,516,208	7,895,624,687	(768,891,521)
Profit attributable to ordinary shareholders	30,719,648,375	31,488,539,896	768,891,521
Number of weighted average of ordinary shares	30,000,000	42,998,891	12,998,891
Basic earnings per share	1,024	732	(292)
Diluted earnings per share	1,024	732	(292)

Prepared by


Dang Thi Xinh

Ho Chi Minh City, 11 March 2026

Chief Accountant


Duong Dinh Tam

Deputy General Director

**Chu Quang Huan**