

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	06 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 – 13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 – 47

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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 doanh nghiệp mã số 0301248798 thay đổi lần 16 ngày 06 tháng 07 năm 2026.

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.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 Viết Trung	Thành viên độc lập
Ông Đặng Hồng Minh	Thành viên

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
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính

Ban kiểm soát

Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban
Bà Lê Thị Minh	Thành viên
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên
Ông Lê Cao Cảnh	Thành viên

Đến ngày 14/04/2026
Từ ngày 14/04/2026

Người đại diện theo pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 giữa niên độ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- 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 giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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



Nguyễn Minh Tâm
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 27.05.3.2/26/BCTC/NVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của đơn vị tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của đơn vị cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 giữa niên độ.

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 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.563.794.939.270	1.246.577.367.425
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.053.732.078	70.973.313.603
1. Tiền	111		24.811.616.432	45.884.251.103
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.242.115.646	25.089.062.500
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	78.436.035.839	45.404.520.833
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 ngắn hạn	123		78.436.035.839	45.404.520.833
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.052.443.164.788	826.239.061.043
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	892.280.186.971	683.874.934.327
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	145.324.450.523	140.696.690.035
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	22.789.681.615	9.618.591.002
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(7.951.154.321)	(7.951.154.321)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	356.921.958.275	257.278.041.016
1. Hàng tồn kho	141		356.921.958.275	257.278.041.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		44.940.048.290	46.682.430.930
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12	2.593.413.219	4.092.422.714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		42.317.935.640	42.561.308.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		28.699.431	28.699.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		426.977.370.352	439.252.034.173
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		428.422.204	456.350.000
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 dài hạn khác	215	V.5	428.422.204	456.350.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		73.671.167.993	74.566.245.035
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	62.812.426.724	63.550.917.066
- Nguyên giá	222		103.141.201.472	99.188.143.997
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40.328.774.748)	(35.637.226.931)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	2.935.362.679	3.351.535.677
- Nguyên giá	225		3.952.964.648	5.273.828.284
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.017.601.969)	(1.922.292.607)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.923.378.590	7.663.792.292
- Nguyên giá	228		12.881.566.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.958.188.299)	(4.742.574.597)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	606.930.000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.8	-	606.930.000

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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	315.000.000.000	315.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		315.000.000.000	315.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		37.877.780.155	48.622.509.138
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12	37.877.780.155	48.622.509.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.990.772.309.622	1.685.829.401.598

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.310.811.796.091	1.034.825.001.148
I. Nợ ngắn hạn	310		1.306.302.671.091	1.030.365.751.148
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	234.681.346.019	295.176.613.376
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	216.862.191.299	118.010.037.364
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		602.634.900	602.634.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	10.656.470.883	9.578.738.335
5. Phải trả người lao động	315		9.025.397.003	21.012.422.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	145.418.082.312	124.267.060.220
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	353.281.859	312.938.499
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	683.208.690.702	453.556.902.570
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.576.114	7.848.403.624
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.509.125.000	4.459.250.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.18	2.000.000.000	2.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	2.509.125.000	2.459.250.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

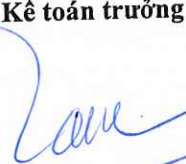
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	679.960.513.531	651.004.400.450
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		348.505.300	348.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		63.597.890.000	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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		38.599.698.646	34.822.715.840
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		47.425.509.585	85.844.269.310
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		10.060.224.014	10.304.613.189
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		37.365.285.571	75.539.656.121
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.990.772.309.622	1.685.829.401.598

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.094.828.588.069	808.314.910.243
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.094.828.588.069	808.314.910.243
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	996.924.644.900	735.429.319.413
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.903.943.169	72.885.590.830
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.144.995.125	31.543.630
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	19.118.286.362	7.936.404.669
Trong đó: Chi phí đi vay	24		19.118.286.362	7.936.404.669
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.323.675.289	1.024.063.034
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	32.771.333.336	24.901.209.331
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		46.835.643.307	39.055.457.426
13. Thu nhập khác	31	VI.7	1.315.119.089	1.576.827.557
14. Chi phí khác	32	VI.8	1.363.670.089	588.766.899
15. Lợi nhuận khác	40		(48.551.000)	988.060.658
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.787.092.307	40.043.518.084
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	9.421.806.736	8.176.504.063
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		37.365.285.571	31.867.014.021
19.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		37.365.285.571	31.867.014.021
19.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	705	741
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	705	741

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		46.787.092.307	40.043.518.084
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.194.446.851	3.085.046.554
- Các khoản dự phòng	03		-	617.863.414
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.015.623.625)	(31.543.630)
- Chi phí đi vay	06		19.118.286.362	7.936.404.669
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		68.084.201.895	51.651.289.091
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(225.932.802.804)	(17.494.320.972)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(99.643.917.259)	(53.322.213.105)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		48.846.410.731	(8.848.159.564)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		12.243.738.478	(10.422.551.597)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(18.431.736.163)	(7.936.404.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.315.808.345)	(4.372.604.799)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.763.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(235.912.913.467)	(50.744.965.615)
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		(2.692.439.809)	(9.197.929.928)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		140.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(37.679.449.422)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	-
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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.522.648.950	31.543.630
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.708.331.190)	(9.166.386.298)

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ 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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		995.957.990.133	600.588.518.557
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(765.718.195.801)	(516.978.364.361)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(538.131.200)	(228.756.600)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		229.701.663.132	83.381.397.596
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(39.919.581.525)	23.470.045.683
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		70.973.313.603	10.212.436.195
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		31.053.732.078	33.682.481.878

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 doanh nghiệp mã số 0301248798 thay đổi lần 16 ngày 06 tháng 07 năm 2026.

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

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: 12 tháng

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30/06/2026 là: 374 người (tại ngày 31/12/2025 là 344 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 giữa niên độ

Trong kỳ 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 giữa niên độ.

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 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 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 giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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 báo cáo tình hình tài chính 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 giữa niên độ. 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 Báo cáo tình hình tài chính 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 kỳ 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 theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- 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); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

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

+ Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các tài khoản tiền gửi bằng ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi.

+ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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 kỳ.

b) 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.

c) 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 giữa niên độ.

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 tổn 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 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 kỳ.

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 kỳ.

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)	
	Kỳ này	Kỳ 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

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 chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. 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.

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.

12. 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 giữa niên độ, 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 hợp nhất giữa niên độ;

- 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.

13. 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

Thặng dư vốn 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.

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 ký 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.

14. 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:

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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.

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;
- 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 kỳ, 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.

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 giữa niên độ, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

15. 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 kỳ. 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...

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.

16. 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.

17. 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...).

18. 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.

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 kỳ 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

18798
CÔNG TY
HẠN
NG VÀ
KẾ
1
HỒ CHÍ MINH

04
CÔNG TY
H
DÁN
4
CHÍ

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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	2.385.856.728	1.879.170.989
Tiền gửi ngân hàng	22.425.759.704	44.005.080.114
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN Bắc Sài Gòn	31.047.564	5.755.572.907
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN Hàm Nghi	709.019.079	17.246.904.585
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông	1.845.816.222	6.809.271.789
Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn	17.728.471.150	10.491.773.336
Các ngân hàng khác	2.111.405.689	3.701.557.497
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn gốc đến 3 tháng)	6.242.115.646	25.089.062.500
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn	4.242.115.646	25.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cộng Hòa	2.000.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	89.062.500
Cộng	31.053.732.078	70.973.313.603

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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá gốc	Cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Đầu năm Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
- Ngắn hạn	78.436.035.839	78.436.035.839	-	45.404.520.833	45.404.520.833	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng	77.679.449.422	77.679.449.422	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (*)	45.000.000.000	45.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cộng Hòa (**)	12.079.449.422	12.079.449.422	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	600.000.000	600.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
+ Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	756.586.417	756.586.417	-	404.520.833	404.520.833	-
- Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	78.436.035.839	78.436.035.839	-	45.404.520.833	45.404.520.833	-

(*) Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 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, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025 và 1046251.26 ngày 25/06/2026. Tổng giá trị hợp đồng tiền gửi thế chấp tại ngày 30/06/2026 là 45.000.000.000 đồng.

(**) Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Á Châu đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo các theo hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số COH.BĐDN.538.240426 ngày 28/04/2026, COH.BĐDN.535.240426 ngày 28/04/2026, COH.BĐDN.302.170626 ngày 18/06/2026. Tổng giá trị hợp đồng tiền gửi thế chấp tại ngày 30/06/2026 là 12.079.449.422 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. Hồ Chí Minh

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

(***) Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo phát hành thư bảo lãnh theo hợp đồng cầm cố số BHD2026TSDB 4185134/HDCC ngày 26/01/2026 và BHD2026TSDB 4241414/HDCC ngày 06/02/2026. Tổng giá trị hợp đồng tiền gửi thế chấp tại ngày 30/06/2026 là 600.000.000 đồng.

(****) Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay và phát hành thư bảo lãnh theo Hợp đồng cầm cố tài sản số 394157.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026, 394713.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026 và 419838.26.280.22779790.BD ngày 11/06/2026. Tổng giá trị hợp đồng tiền gửi thế chấp tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 đồng.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND						
	Giá gốc	Cuối kỳ Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Đầu năm Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*)	160.000.000.000	160.000.000.000	-	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	-	155.000.000.000	155.000.000.000	-
Cộng	315.000.000.000	315.000.000.000	-	315.000.000.000	315.000.000.000	-

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 và phụ lục hợp đồng số PL01-06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 18/11/2024 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 6,7% 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 Kỷ 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 30/06/2026 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 30/06/2026 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)

3. Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	892.280.186.971	683.874.934.327
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	147.931.617.902	72.801.223.173
Công ty Cổ Phần Hàng Hải Bình Định	42.669.011.534	109.638.169.930
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	231.435.570.239	203.026.826.404
Công ty TNHH DCT Partners Việt Nam	90.434.056.559	-
Các đối tượng khác	379.809.930.737	298.408.714.820
b) Dài hạn	-	-
Cộng	892.280.186.971	683.874.934.327

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

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	145.324.450.523	140.696.690.035
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	14.611.984.938	14.611.984.938
Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Điểm Nổi	-	9.502.985.655
Công ty TNHH Xây Dựng Đức Khang Minh	-	13.561.740.338
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Xây Dựng Việt Thanh	7.534.563.879	12.531.162.942
Các đối tượng khác	123.177.901.706	90.488.816.162
b) Dài hạn	-	-
Cộng	145.324.450.523	140.696.690.035

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

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	22.789.681.615	9.618.591.002
Tạm ứng	6.576.047.226	5.075.976.731
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	15.638.670.344	4.328.848.857
Phải thu khác	574.964.045	213.765.414
b) Dài hạn	428.422.204	456.350.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	428.422.204	456.350.000
Cộng	23.218.103.819	10.074.941.002

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Không phát sinh

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ			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	3.566.301.907	2.716.301.907	850.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Mại -	1.866.301.907	1.866.301.907	-	1.866.301.907	1.866.301.907	-
Sản Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh						
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	1.700.000.000	850.000.000	850.000.000	1.700.000.000	850.000.000	850.000.000
Trả trước cho người bán	5.234.852.414	5.234.852.414	-	5.234.852.414	5.234.852.414	-
Công ty TNHH SX Thương Mại	4.726.989.000	4.726.989.000	-	4.726.989.000	4.726.989.000	-
Tư Vấn Xây Dựng Bình Nam Đại						
Công ty TNHH Đại Duy Thống	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-
Các đối tượng khác	107.863.414	107.863.414	-	107.863.414	107.863.414	-
Cộng	8.801.154.321	7.951.154.321	850.000.000	8.801.154.321	7.951.154.321	850.000.000

Đơn vị tính: VND

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	20.763.258.343	-	19.642.343.085	-
Công cụ, dụng cụ	3.086.812.282	-	1.663.012.553	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	333.071.887.650	-	235.972.685.378	-
Cộng	356.921.958.275	-	257.278.041.016	-

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

8. Xây dựng cơ bản dở dang

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Mua sắm tài sản	-	606.930.000
Cộng	-	606.930.000

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
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình					
Số dư đầu năm	46.596.714.314	40.357.989.824	7.681.483.616	4.551.956.243	99.188.143.997
Số tăng trong kỳ	-	805.779.615	2.657.318.644	681.935.186	4.145.033.445
- Mua sắm mới	-	805.779.615	1.331.455.008	681.935.186	2.819.169.809
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính	-	-	1.325.863.636	-	1.325.863.636
Số giảm trong kỳ	-	-	191.975.970	-	191.975.970
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	191.975.970	-	191.975.970
Số dư cuối kỳ	46.596.714.314	41.163.769.439	10.146.826.290	5.233.891.429	103.141.201.472
Giá trị đã hao mòn					
Số dư đầu năm	20.821.088.148	9.102.490.111	4.225.041.174	1.488.607.498	35.637.226.931
Số tăng trong kỳ	1.280.254.614	1.671.113.625	1.652.438.849	279.716.699	4.883.523.787
- Khấu hao trong kỳ	1.280.254.614	1.671.113.625	331.575.213	279.716.699	3.562.660.151
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính	-	-	1.320.863.636	-	1.320.863.636
Số giảm trong kỳ	-	-	191.975.970	-	191.975.970
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	191.975.970	-	191.975.970
Số dư cuối kỳ	22.101.342.762	10.773.603.736	5.685.504.053	1.768.324.197	40.328.774.748
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình					
Tại ngày đầu năm	25.775.626.166	31.255.499.713	3.456.442.442	3.063.348.745	63.550.917.066
Tại ngày cuối kỳ	24.495.371.552	30.390.165.703	4.461.322.237	3.465.567.232	62.812.426.724



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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)***** Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 2.829.144.248 đồng.
- Giá trị còn lại Cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 26.786.427.272 đồng.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá tài sản cố định vô hình

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

Số giảm trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị đã hao mòn

Số dư đầu năm

Khấu hao trong kỳ

Giảm trong kỳ

Số dư cuối kỳ

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối kỳ

Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
	475.200.000	475.200.000
	-	-
10.793.470.889	2.088.096.000	12.881.566.889
4.165.615.440	576.959.157	4.742.574.597
106.900.896	108.712.806	215.613.702
	-	-
4.272.516.336	685.671.963	4.958.188.299
6.627.855.449	1.035.936.843	7.663.792.292
6.520.954.553	1.402.424.037	7.923.378.590

*** 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 : 6.520.954.553 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Đơn vị tính: VND

Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính

Số dư đầu năm

Số tăng trong kỳ

- Trình bày lại

Số giảm trong kỳ

- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính

- Trình bày lại

Số dư cuối kỳ

Giá trị đã hao mòn

Số dư đầu năm

Khấu hao trong kỳ

Giảm trong kỳ

- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính

Số dư cuối kỳ

Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính

Tại ngày đầu năm

Tại ngày cuối kỳ

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
	-	5.273.828.284	5.273.828.284
Số dư đầu năm	3.055.555.557	-	3.055.555.557
Số tăng trong kỳ	3.055.555.557		3.055.555.557
- Trình bày lại	-	4.376.419.193	4.376.419.193
Số giảm trong kỳ	-	1.320.863.636	1.320.863.636
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính	-	3.055.555.557	3.055.555.557
- Trình bày lại	-		
Số dư cuối kỳ	3.055.555.557	897.409.091	3.952.964.648
<i>Giá trị đã hao mòn</i>	-	1.922.292.607	1.922.292.607
Số dư đầu năm	138.888.888	277.284.110	416.172.998
Khấu hao trong kỳ	-	1.320.863.636	1.320.863.636
Giảm trong kỳ	-	1.320.863.636	1.320.863.636
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính	-		
Số dư cuối kỳ	138.888.888	878.713.081	1.017.601.969
<i>Giá trị còn lại của tài sản cố định thuê tài chính</i>	-	3.351.535.677	3.351.535.677
Tại ngày đầu năm	2.916.666.669	18.696.010	2.935.362.679
Tại ngày cuối kỳ			

12. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí khác

b) Dài hạn

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ

Chi phí khác

Cộng

	Cuối kỳ (VND)	Đầu năm (VND)
	2.593.413.219	4.092.422.714
	516.501.305	671.576.775
	2.076.911.914	3.420.845.939
	37.877.780.155	48.622.509.138
	33.635.693.390	42.775.140.528
	4.242.086.765	5.847.368.610
	40.471.193.374	52.714.931.852

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13. Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ	Phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND Đầu năm
		Tăng	Giảm	
a) Vay và nợ ngắn hạn	683.208.690.702	995.829.365.133	766.177.577.001	453.556.902.570
Vay ngắn hạn	681.875.536.802	995.012.990.133	764.911.086.861	451.773.633.530
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (a1)	247.370.175.995	313.370.422.559	348.267.726.173	282.267.479.609
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn (a2)	33.114.576.441	37.188.678.703	11.074.102.262	7.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn (a3)	194.038.801.622	213.411.906.127	181.879.258.426	162.506.153.921
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Cộng Hòa (a4)	207.351.982.744	431.041.982.744	223.690.000.000	-
	-			
	1.333.153.900	816.375.000	1.266.490.140	1.783.269.040
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	536.358.940	536.358.940
Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông	-	-	536.358.940	536.358.940
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b1)	384.000.000	192.000.000	192.000.000	384.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Lãnh Binh Thăng (b2)	315.000.000	315.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b3)	15.403.900	-	228.756.200	244.160.100
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	618.750.000	309.375.000	309.375.000	618.750.000
	-			
	2.509.125.000	945.000.000	895.125.000	2.459.250.000
b) Vay và nợ dài hạn	962.250.000	945.000.000	585.750.000	603.000.000
Vay dài hạn	411.000.000	-	192.000.000	603.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b1)	-	-	192.000.000	603.000.000
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Lãnh Binh Thăng (b2)	551.250.000	945.000.000	393.750.000	-
	-			
	1.546.875.000	-	309.375.000	1.856.250.000
Nợ thuê tài chính	1.546.875.000	-	309.375.000	1.856.250.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP. HCM (b4)	-	-	309.375.000	1.856.250.000
	-			
Cộng	685.717.815.702	996.774.365.133	767.072.702.001	456.016.152.570

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

(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 đồng, hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá: 800.000.000.000 đồng, hạn mức cấp tín dụng khác (nếu có) không vượt quá (phát hành L/C) 800.000.000.000 đồng - 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. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng và được gia hạn đến ngày 28/05/2027. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng đảm bảo tài sản và các sửa đổi bổ sung số 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025, 03/SĐ-0033/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025, 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ ngày 16/05/2025, 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ ngày 16/05/2025, 0103/2025/902-BĐ ngày 29/08/2025, 0043/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0044/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0045/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0046/2026/902-BĐ ngày 21/06/2026, 0042/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0047/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0048/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 247.370.175.995 đồng.

(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 đồng (trong đó hạn mức cho vay: 150.000.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh thanh toán: 100.000.000.000 đồng), 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 394157.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026 và 394713.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 33.114.576.441 đồng.

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1047158.26 ngày 26/06/2026, hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay: 300.000.000.000 đồng), 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, 1127993.25 ngày 22/12/2025, 1000775.26 ngày 06/01/2026 và 1001735.26 ngày 08/01/2026, 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, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025 và 1046251.26 ngày 25/06/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 194.038.801.622 đồng.

(a4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Á Châu theo hợp đồng cấp tín dụng số COH.DN.2740.100126 ngày 13/01/2026, hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay: 500.000.000.000 đồng và hạn mức bảo lãnh thanh toán: 100.000.000.000 đồng), thời hạn duy trì hạn mức: 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: bổ sung vốn lưu động và phát hành các loại bảo lãnh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp số COH.BĐDN.321.100126 ngày 15/01/2026 và hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số COH.BĐDN.354.100126 ngày 13/01/2026, COH.BĐDN.407.030226 ngày 03/02/2026 và sửa đổi bổ sung số COH.BĐDN.407.030226/SĐBS-01 ngày 05/02/2026, COH.BĐDN.538.240426 ngày 28/04/2026, COH.BĐDN.535.240426 ngày 28/04/2026 và COH.HĐDN.302.170626 ngày 18/06/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 207.351.982.744 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. Hồ Chí Minh

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

(b1) 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 đồng, 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 30/06/2026 là 795.000.000 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 đồng).

(b2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Lãnh Bình Thắng theo hợp đồng tín dụng số 3811/26MN/HĐTD ngày 02/04/2026. Số tiền vay là 945.000.000 đồng, 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 5839/26MN/HĐBĐ ngày 02/04/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 866.250.000 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 315.000.000 đồng).

(b3) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 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 30/06/2026 là 15.403.900 đồng (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 15.403.900 đồng).

(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 30/06/2026 là 2.165.625.000 đồng (trong đó nợ thuê tài chính đến hạn trả là 618.750.000 đồng).

c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính

Đối tượng	Kỳ này			Kỳ 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	639.590.342	101.459.142	538.131.200	261.465.300	32.709.100	228.756.200



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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

14. Phải trả người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	234.681.346.019	295.176.613.376
Công ty Cổ Phần Thép Nhân Luật Miền Nam	9.248.690.325	13.439.627.971
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	457.822.018	21.339.403.267
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Và Thiết Kế Bắc Trung Nam	18.425.989.813	19.965.408.059
Công ty Cổ Phần Thép Trung Dũng	3.759.297.542	42.819.951.174
Chi Nhánh Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	15.591.904.985	-
Phải trả người bán khác	187.197.641.336	197.612.222.905
b) Dài hạn	-	-
Cộng	234.681.346.019	295.176.613.376
c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2		

15. Người mua trả trước

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	216.862.191.299	118.010.037.364
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	39.400.710.480
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	79.401.584.336	48.732.842.132
Trường Tiểu Học, Trung Học Cơ Sở Và Trung Học Phổ Thông Quốc Tế Á Châu	76.775.875.856	-
Đối tượng khác	21.284.020.627	7.996.375.949
b) Dài hạn	-	-
Cộng	216.862.191.299	118.010.037.364
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. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp	9.578.738.335	18.602.517.516	17.524.784.968	10.656.470.883
Thuế giá trị gia tăng	555.396.616	3.694.407.234	2.442.562.678	1.807.241.172
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.413.038.521	9.421.806.736	10.315.808.345	6.519.036.912
Thuế thu nhập cá nhân	1.610.303.198	5.378.316.113	4.658.426.512	2.330.192.799
Thuế đất, tiền thuê đất	-	102.663.000	102.663.000	-
Thuế khác	-	5.324.433	5.324.433	-
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

17. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	145.418.082.312	124.267.060.220
Trích trước chi phí công trình	144.265.258.106	123.530.786.213
Chi phí lãi vay	1.152.824.206	466.274.007
Chi phí khác	-	270.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	145.418.082.312	124.267.060.220

c) Chi phí phải trả là các bên liên quan: Không phát sinh

18. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	353.281.859	312.938.499
Kinh phí công đoàn	71.460.200	60.132.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	281.821.659	252.805.899
b) Dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.353.281.859	2.312.938.499

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Không phát sinh

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

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu						
Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	100.598.505.300	30.884.299.382	-	53.189.564.334	484.672.369.016
Lãi trong kỳ trước					31.867.014.021	31.867.014.021
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, Ban kiểm soát					(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Tăng vốn trong kỳ	129.988.910.000	(100.000.000.000)			(29.988.910.000)	-
Số dư cuối kỳ trước	429.988.910.000	598.505.300	34.822.715.840	-	43.233.627.210	508.643.758.350
Số dư đầu năm nay	529.988.910.000	348.505.300	34.822.715.840	-	85.844.269.310	651.004.400.450
Lãi trong kỳ này					37.365.285.571	37.365.285.571
Phân phối lợi nhuận năm 2025	-					
- Quỹ đầu tư phát triển			3.776.982.806		(3.776.982.806)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi					(6.043.172.490)	(6.043.172.490)
- Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát					(2.366.000.000)	(2.366.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-			63.597.890.000	(63.597.890.000)	-
Số dư cuối kỳ này	529.988.910.000	348.505.300	38.599.698.646	63.597.890.000	47.425.509.585	679.960.513.531

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/04/2026 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2026/NQ-HĐQT ngày 28/05/2026, Công ty đã phát hành 6.359.789 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Đến ngày 30.06.2026, công ty chưa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi và hiện Công ty ghi nhận phần tăng vốn này vào chỉ tiêu vốn khác của chủ sở hữu. Khoản vốn khác của chủ sở hữu này được Công ty chuyển tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu sau khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 vào ngày 06/07/2026.

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<u>Cuối kỳ VND</u>	<u>%</u>	<u>Đầu năm VND</u>	<u>%</u>
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,23%	85.998.000.000	16,23%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,14%	59.044.360.000	11,14%
Ông Phạm Hùng Cường	44.851.200.000	8,46%	44.851.200.000	8,46%
Cổ đông khác	340.095.350.000	64,17%	340.095.350.000	64,17%
Cộng	529.988.910.000	100%	529.988.910.000	100%

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	529.988.910.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	229.988.910.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	529.988.910.000	529.988.910.000

d) Cổ phiếu

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.998.891	52.998.891
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.998.891	52.998.891
- Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	52.998.891
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.998.891	52.998.891
- Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	52.998.891
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	1.929.280.509	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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	998.552.391.523	795.277.532.230
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	96.276.196.546	13.037.378.013
Cộng	1.094.828.588.069	808.314.910.243

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	909.071.335.745	725.734.018.470
Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp	87.853.309.155	9.695.300.943
Cộng	996.924.644.900	735.429.319.413

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	1.874.714.534	31.543.630
Lãi chậm thanh toán	270.280.591	-
Cộng	2.144.995.125	31.543.630

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	19.118.286.362	7.936.404.669
Cộng	19.118.286.362	7.936.404.669

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí khác	1.323.675.289	1.024.063.034
Cộng	1.323.675.289	1.024.063.034

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lương	18.768.627.279	13.161.275.267
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	2.166.679.295	1.368.169.319
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.345.326.204	573.805.817
Chi phí về thuế, phí	148.532.127	694.537.070
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.558.405.330	1.508.845.532
Chi phí khác	8.783.763.101	7.594.576.326
Cộng	32.771.333.336	24.901.209.331

7. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thanh lý tài sản cố định	140.909.091	-
Thu nhập từ thanh lý phế liệu	973.398.758	1.392.426.557
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	96.048.000	181.500.000
Thu nhập khác	104.763.240	2.901.000
Cộng	1.315.119.089	1.576.827.557

8. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt hợp đồng và các chi phí khác	1.363.670.089	588.766.899
Cộng	1.363.670.089	588.766.899

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	233.244.627.731	361.161.039.626
Chi phí nhân công	62.260.462.022	41.602.635.481
Chi phí khấu hao	4.194.446.851	3.085.046.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	722.914.995.859	380.495.884.578
Chi phí khác bằng tiền	20.708.593.212	16.068.579.701
Cộng	1.043.323.125.675	802.413.185.940

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****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 giữa niên độ 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	46.787.092.307	40.043.518.084
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	206.092.090	839.002.232
- Các khoản điều chỉnh tăng	206.092.090	839.002.232
+ <i>Chi phí không được khấu trừ</i>	206.092.090	839.002.232
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	46.993.184.397	40.882.520.316
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	9.398.636.879	8.176.504.063
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước	23.169.857	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.421.806.736	8.176.504.063

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 kỳ.

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 kỳ 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.

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	37.365.285.571	31.867.014.021
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	37.365.285.571	31.867.014.021
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	52.998.891	42.998.891
Lãi trên cổ phiếu	705	741
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	705	741
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	-	-

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

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

Trong kỳ Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:		Giá trị giao dịch VND	
Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Doanh thu thi công	6.091.746.721	29.228.996.899
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Doanh thu thi công	69.414.995.325	70.384.277.809
Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới	Doanh thu thi công	-	125.794.569.747
	Chi phí điện nước công trình	-	145.137.043

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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 kỳ	Đầu năm
Phải thu khách hàng (TM V.3)	101.380.478.822	58.378.093.970
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	20.842.051.303	14.262.964.844
Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	54.886.068.219	17.455.748.836
Công ty CP kho lạnh Kỳ nguyên mới	25.652.359.300	26.659.380.290
Đầu tư tài chính dài hạn (Hợp tác đầu tư BCC) (TM V.2)	155.000.000.000	155.000.000.000
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)	-	25.641.000
Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới	-	25.641.000
Người mua trả trước (TM V.15)	201.702.219	201.702.219
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	201.702.219	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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 kỳ:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.880.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	Thành viên HĐQT (Đến ngày 21/11/2025)	Thù lao	24.000.000	166.000.000
Ông Hồ Viết Trung	Thành viên HĐQT	Thù lao	66.000.000	66.000.000
Ông Đặng Hồng Minh	Thành viên HĐQT (Từ ngày 21/11/2025)	Thù lao	42.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Tâm	Thành viên HĐQT	Thù lao	66.000.000	66.000.000
	Tổng Giám đốc	Thu nhập	4.073.472.151	1.103.563.286
Ông Chu Quang Huân	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao	66.000.000	66.000.000
	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	3.915.900.172	984.378.847
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	1.371.600.758	-
Ban Kiểm soát				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng ban	Thù lao	420.000.000	340.000.000
Bà Lê Thị Minh	Thành viên	Thù lao	66.000.000	66.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	Thành viên (Đến ngày 14/04/2026)	Thù lao	66.000.000	-
Bà Lê Thị Tình	Thành viên (Đến ngày 18/04/2025)	Thù lao	-	24.000.000
Thành viên chủ chốt khác				
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	Thu nhập	1.939.947.733	457.907.718
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	1.946.497.733	534.688.968



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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 30/06/2026 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 kỳ	1.300.808.094.977	4.509.125.000	1.305.317.219.977
Phải trả cho người bán	234.681.346.019	-	234.681.346.019
Người mua trả trước	216.862.191.299	-	216.862.191.299
Vay và nợ thuê tài chính	683.208.690.702	2.509.125.000	685.717.815.702
Các khoản phải trả khác	166.055.866.957	2.000.000.000	168.055.866.957
Số đầu 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

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 kỳ 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 giữa niên độ 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. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**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 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét. Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2025	Tăng (giảm)
	Phân loại lại	Trước phân loại	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.246.577.367.425	1.246.577.367.425	-
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	70.973.313.603	70.884.251.103	89.062.500
2. Các khoản tương đương tiền	25.089.062.500	25.000.000.000	89.062.500
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	45.404.520.833	45.000.000.000	404.520.833
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	45.404.520.833	45.000.000.000	404.520.833
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	826.239.061.043	826.732.644.376	(493.583.333)
5. Phải thu ngắn hạn khác	9.618.591.002	10.112.174.335	(493.583.333)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	439.252.034.173	439.252.034.173	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	456.350.000	315.456.350.000	(315.000.000.000)
5. Phải thu dài hạn khác	456.350.000	315.456.350.000	(315.000.000.000)
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	315.000.000.000	-	315.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	315.000.000.000	-	315.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.685.829.401.598	1.685.829.401.598	-
C. NỢ PHẢI TRẢ	1.034.825.001.148	1.034.825.001.148	-
I. Nợ ngắn hạn	1.030.365.751.148	1.030.365.751.148	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	602.634.900	-	602.634.900
10. Phải trả ngắn hạn khác	312.938.499	915.573.399	(602.634.900)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.685.829.401.598	1.685.829.401.598	-

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

Nguyễn Minh Tâm

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

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

Reviewed consolidated financial statements
For the period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Table of Contents

Content	Page
REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	02 – 03
INTERIM FINANCIAL INFORMATION REVIEW REPORT	04 – 05
REVIEWED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated statement of financial position	06 – 10
Consolidated income statement	11
Consolidated cash flow statement	12 – 13
Notes to the consolidated financial statements	14 – 47

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 interim consolidated financial statements for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026.

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 Enterprise Registration Certificate No. 0301248798 was amended for the 16th time on 6 July 2026.

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

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

The Board of Directors, The Board of Management, and the Supervisory Board for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 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 Dang Hong Minh	Member

Board of Management

Mr Nguyen Minh Tam	General Director
Mr Chu Quang Huan	Deputy General Director
Mr Tran Thuan Loi	Deputy General Director
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer

Board Of Supervisors

Ms Tran Thi Binh An	Head	
Ms Le Thi Minh	Member	
Mr Vu Ngoc Tue	Member	To 14/04/2026
Mr Le Cao Canh	Member	From 14/04/2026

Legal Representative

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

Auditor

NVA Auditing Company Ltd has performed the review on the interim consolidated financial statements for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 for the Company.

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (continued)

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

The Board of Management is responsible for the preparation of the interim consolidated financial statements which give a true and fair view of the Company's financial position, results of operations and cash flows for the period. 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 interim 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 interim 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 interim consolidated financial statements give a true and fair view of the Company's consolidated financial position as at 30 June 2026, as well as the results of its consolidated operations and consolidated cash flows for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 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



Nguyen Minh Tam
General Director

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

No: 27.05.3.2/26/BCTC/NVA

INTERIM FINANCIAL INFORMATION REVIEW REPORT

To:

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

We have reviewed the accompanying interim consolidated financial statements of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 and its subsidiary (hereinafter referred to as "the Company"), prepared on 19 August 2026, from page 06 to page 47, which include: the consolidated statement of financial position as at 30 June 2026, the consolidated income statement, the consolidated cash flow statement for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 then ended, and the notes to the interim 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 interim 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 interim consolidated financial statements to be free from material errors due to frauds or mistakes.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the interim consolidated financial statements for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 based on our review. We performed the review in accordance with Vietnamese Standards on review engagements No. 2410 - Review of interim financial information performed by the entity's independent auditors.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical procedures and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Auditing Standards and, accordingly, does not enable us to obtain assurance that we will become aware of all Material issues may be discovered during an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Auditor's conclusion

Based on the results of our review, we have not found anything that causes us to believe that the attached interim consolidated financial statements for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 do not give a true and fair view in all material respects of the financial situation of the Company as at 30 June 2026, consolidated results of its operations and consolidated cash flows of the unit in the the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 then ended, in accordance with accounting standards, Vietnamese accounting regime and legal regulations related to the preparation and presentation of interim consolidated financial statements.

NVA Auditing Co., Ltd, (NVA)

Deputy General Director



Le Hong Dao

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

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A. CURRENT ASSETS	100		1,563,794,939,270	1,246,577,367,425
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	31,053,732,078	70,973,313,603
1. Cash	111		24,811,616,432	45,884,251,103
2. Cash equivalents	112		6,242,115,646	25,089,062,500
II. Short-term financial investments	120	V.2	78,436,035,839	45,404,520,833
1. Trading securities	121		-	-
2. Allowances for impairment of trading securities (*)	122		-	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123		78,436,035,839	45,404,520,833
4. Allowance for impairment of short-term held-to-maturity investments (*)	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Allowances for impairment of other short-term investments (*)	126		-	-
III. Short-term receivables	130		1,052,443,164,788	826,239,061,043
1. Short-term trade receivables	131	V.3	892,280,186,971	683,874,934,327
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	145,324,450,523	140,696,690,035
3. Short-term intercompany receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contracts	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.5	22,789,681,615	9,618,591,002
6. Allowances for short-term doubtful debt (*)	136	V.6	(7,951,154,321)	(7,951,154,321)
7. Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140	V.7	356,921,958,275	257,278,041,016
1. Inventories	141		356,921,958,275	257,278,041,016
2. Allowance for inventory impairment (*)	142		-	-
V. Short-term biological assets	150		-	-
1. Short-term livestock for one-time harvest	151		-	-
2. Short-term seasonal crops or crops for one-time harvest	152		-	-
3. Allowance for impairment of short-term biological assets (*)	153		-	-
VI. Other current assets	160		44,940,048,290	46,682,430,930
1. Short-term allocation pending cost	161	V.12	2,593,413,219	4,092,422,714
2. VAT deductibles	162		42,317,935,640	42,561,308,785
3. Taxes and other receivables from the State budget	163		28,699,431	28,699,431
4. Purchase and resale of government bonds	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated statement of financial position (continued)

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B. NON- CURRENT ASSETS	200		426,977,370,352	439,252,034,173
I. Long-term receivables	210		428,422,204	456,350,000
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. Other long-term receivables	215	V.5	428,422,204	456,350,000
6. Allowances for long-term doubtful debt (*)	216		-	-
II. Fixed assets	220		73,671,167,993	74,566,245,035
1. Tangible fixed assets	221	V.9	62,812,426,724	63,550,917,066
- Cost	222		103,141,201,472	99,188,143,997
- Accumulated depreciation (*)	223		(40,328,774,748)	(35,637,226,931)
2. Finance leasing assets	224	V.11	2,935,362,679	3,351,535,677
- Cost	225		3,952,964,648	5,273,828,284
- Accumulated depreciation (*)	226		(1,017,601,969)	(1,922,292,607)
3. Intangible fixed assets	227	V.10	7,923,378,590	7,663,792,292
- Cost	228		12,881,566,889	12,406,366,889
- Accumulated depreciation (*)	229		(4,958,188,299)	(4,742,574,597)
III. Long-term biological assets	230		-	-
1. Livestock for recurring produce	231		-	-
a) Immature livestock for recurring produce	232		-	-
b) Mature livestock for recurring produce	233		-	-
- Cost	234		-	-
- Accumulated depreciation (*)	235		-	-
2. Long-term livestock for one-time harvest	236		-	-
3. Long-term seasonal crops or crops for one-time harvest	237		-	-
4. Allowance for impairment of long-term biological assets (*)	238		-	-
IV. Investment properties	240		-	-
- Cost	241		-	-
- Accumulated depreciation (*)	242		-	-
V. Long-term assets in progress	250		-	606,930,000
1. Cost for work in process	251		-	-
2. Construction in progress	252	V.8	-	606,930,000

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated statement of financial position (continued)

Unit: VND

ASSETS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
VI. Long-term investments	260	V.2	315,000,000,000	315,000,000,000
1. Investments in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in joint-ventures, associates	262		-	-
3. Other long-term investments	263		315,000,000,000	315,000,000,000
4. Allowance for impairment of long-term investments in other entities (*)	264		-	-
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Allowance for impairment of long-term held-to-maturity investments (*)	266		-	-
VII. Other long-term assets	270		37,877,780,155	48,622,509,138
1. Long-term allocation pending cost	271	V.12	37,877,780,155	48,622,509,138
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long term equipment, supplies and spare parts	273		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
5. Goodwill	279		-	-
TOTAL ASSETS	280		1,990,772,309,622	1,685,829,401,598

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Consolidated statement of financial position (continued)**

Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C. LIABILITIES	300		1,310,811,796,091	1,034,825,001,148
I. Current liabilities	310		1,306,302,671,091	1,030,365,751,148
1. Short-term trade payables	311	V.14	234,681,346,019	295,176,613,376
2. Short-term advances from customers	312	V.15	216,862,191,299	118,010,037,364
3. Dividends and profit payable	313		602,634,900	602,634,900
4. Short-term taxes and amounts payable to State budget	314	V.16	10,656,470,883	9,578,738,335
5. Payables to employees	315		9,025,397,003	21,012,422,260
6. Short-term accrued expenses	316	V.17	145,418,082,312	124,267,060,220
7. Short-term intercompany payables	317		-	-
8. Payables based on agreed progress of construction contract	318		-	-
9. Short-term deferred revenue	319		-	-
10. Other short-term payables	320	V.18	353,281,859	312,938,499
11. Short-term loans and finance lease liabilities	321	V.13	683,208,690,702	453,556,902,570
12. Provision for short term payables	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323		5,494,576,114	7,848,403,624
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Purchase and resale of government bonds	325		-	-
II. Long-term liabilities	330		4,509,125,000	4,459,250,000
1. Long-term supplier payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and amounts payable to State budget	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Intercompany payables on working capital	335		-	-
6. Long-term intercompany payables	336		-	-
7. Long-term deferred revenue	337		-	-
8. Other long-term payables	338	V.18	2,000,000,000	2,000,000,000
9. Long-term loans and finance lease liabilities	339	V.13	2,509,125,000	2,459,250,000
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preference shares	341		-	-
12. Deferred income tax	342		-	-
13. Provision for long term payables	343		-	-
14. Scientific and technological development fund	344		-	-

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated statement of financial position (continued)

Unit: VND

RESOURCES	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D. EQUITY	400	V.19	679,960,513,531	651,004,400,450
1. Owners' contributed capital	411		529,988,910,000	529,988,910,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		529,988,910,000	529,988,910,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		348,505,300	348,505,300
3. Conversion options on bond	413		-	-
4. Other capital of owners	414		63,597,890,000	-
5. Treasury shares (*)	415		-	-
6. Differences upon asset revaluation	416		-	-
7. Exchange differences	417		-	-
8. Investment and development funds	418		38,599,698,646	34,822,715,840
9. Other equity funds	419		-	-
10. Undistributed post-tax profits	420		47,425,509,585	85,844,269,310
- Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period	420a		10,060,224,014	10,304,613,189
- Undistributed post-tax profits of current period	420b		37,365,285,571	75,539,656,121
11. Non-controlling interest	429		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,990,772,309,622	1,685,829,401,598

Prepared by

Chief Accountant

General Director







Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

The period from 1 January 2026 to 30 June 2026

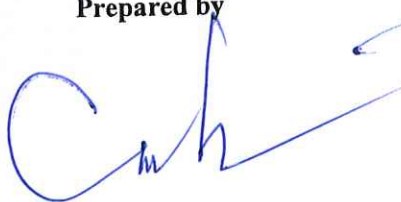
Unit: VND

Items	Code	Note	Current period	Previous period
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	1,094,828,588,069	808,314,910,243
2. Deductible items	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10		1,094,828,588,069	808,314,910,243
4. Cost of goods sold	11	VI.2	996,924,644,900	735,429,319,413
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services	20		97,903,943,169	72,885,590,830
6. Gain/(loss) from disposal of investment property	21		-	-
7. Revenue from financial activities	22	VI.3	2,144,995,125	31,543,630
8. Financial expenses	23	VI.4	19,118,286,362	7,936,404,669
In which: Interest expense	24		19,118,286,362	7,936,404,669
9. Selling expenses	25	VI.5	1,323,675,289	1,024,063,034
10. Administrative expenses	26	VI.6	32,771,333,336	24,901,209,331
11. Profit from joint venture and associates	27		-	-
12. Net profit from operating activities	30		46,835,643,307	39,055,457,426
13. Other income	31	VI.7	1,315,119,089	1,576,827,557
14. Other expenses	32	VI.8	1,363,670,089	588,766,899
15. Other profit	40		(48,551,000)	988,060,658
16. Total profit before tax	50		46,787,092,307	40,043,518,084
17. Current corporate income tax expenses	51	VI.10	9,421,806,736	8,176,504,063
18. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
19. Profit after tax	60		37,365,285,571	31,867,014,021
19.1 Profit after tax for parent company	61		37,365,285,571	31,867,014,021
19.2 Profit after tax for uncontrolled shareholders	62		-	-
20. Basic earnings per share	70		705	741
21. Diluted earnings per share	71		705	741

Prepared by

Chief Accountant

General Director







Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Under indirect method)

The period from 1 January 2026 to 30 June 2026

Unit: VND

Items	Code	Note	Current period	Previous period
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		46,787,092,307	40,043,518,084
2. Adjustments for				
- Depreciation	02		4,194,446,851	3,085,046,554
- Provisions	03		-	617,863,414
- Gains/losses from unrealised foreign exchange	04		-	-
- Gains, losses from investing and financing activities	05		(2,015,623,625)	(31,543,630)
- Borrowing costs	06		19,118,286,362	7,936,404,669
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		68,084,201,895	51,651,289,091
- Increase/Decrease in receivables	09		(225,932,802,804)	(17,494,320,972)
- Increase/Decrease in inventory	10		(99,643,917,259)	(53,322,213,105)
- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, business income tax payables)	11		48,846,410,731	(8,848,159,564)
- Increase, decrease in allocation pending cost	12		12,243,738,478	(10,422,551,597)
- Increase/Decrease in trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		(18,431,736,163)	(7,936,404,669)
- Corporate income tax paid	15		(10,315,808,345)	(4,372,604,799)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other expenses on operating activities	17		(10,763,000,000)	-
Net cash flows from operating activities	20		(235,912,913,467)	(50,744,965,615)
II. Cash flow from investing activities				
1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	21		(2,692,439,809)	(9,197,929,928)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		140,909,091	-
3. Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities	23		(37,679,449,422)	-
4. Repayment from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		5,000,000,000	-
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Investment returns from other entities	26		-	-
7. Interest, dividends and profit received	27		1,522,648,950	31,543,630
Net cash from investing activities	30		(33,708,331,190)	(9,166,386,298)

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Consolidated cash flows statement (continued)

Unit: VND

Items	Code	Note	Current period	Previous period
III. Cash flows from financing activities				
1. Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners	31		-	-
2. Fund returned to equity owners, issued stock redemption	32		-	-
3. Long-term and short-term borrowings received	33		995,957,990,133	600,588,518,557
4. Loan repayment	34		(765,718,195,801)	(516,978,364,361)
5. Finance lease principle paid	35		(538,131,200)	(228,756,600)
6. Dividends, profit paid to equity owners	36		-	-
Net cash from financing activities	40		229,701,663,132	83,381,397,596
Net cash during the period	50		(39,919,581,525)	23,470,045,683
Cash and cash equivalents at the beginning of year	60		70,973,313,603	10,212,436,195
Impact of foreign exchange fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of period	70	V.1	31,053,732,078	33,682,481,878

Prepared by

Chief Accountant

General Director





Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
The period from 1 January 2026 to 30 June 2026

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 Enterprise Registration Certificate No. 0301248798 was amended for the 16th time on 6 July 2026.

The Company's head office is located at 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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 30 June 2026 was 374 (As at 31 December 2025 was 344)

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 interim consolidated financial statements

During the period, 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 interim consolidated financial statements

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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 Enterprise Accounting Regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the accounting regime for enterprises, issued by the Ministry of Finance on 27 October 2025; Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014; and Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 amending and supplementing certain articles of Circular No. 202/2014/TT-BTC, issued by the Ministry of Finance, which provides guidance on the methods of preparation and presentation of interim 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 interim 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 interim consolidated financial statements

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

The interim 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 period 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 interim 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, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

2. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions are translated into the Corporation's functional currency using the exchange rates prevailing at the transaction dates. Monetary items denominated in foreign currencies at the year-end are retranslated using the exchange rates prevailing at the reporting date.

The exchange rates applied to translate foreign currency transactions are the actual transaction exchange rates at the transaction dates, determined based on the average transfer buying and selling rates of the commercial bank where the Corporation regularly conducts transactions. The actual transaction exchange rates for foreign currency transactions are determined as follows:

- For foreign currency purchases and sales (including spot, forward, future, option, and swap contracts): The rate specified in the contract between the Corporation and the commercial bank.

- In cases where foreign currency transactions arise but the contracts do not specify specific exchange rates, the Corporation applies the average transfer buying and selling rates of the commercial bank where it regularly conducts transactions to record such transactions during the period, as follows:

- + For accounts reflecting revenue and other income: in cases where goods are sold, services are rendered, or income is related to advances from customers, the revenue and corresponding income to the extent of the advances received are translated using the actual exchange rates at the dates of receipt of such advances (instead of the exchange rates at the dates of revenue or income recognition).

- + For accounts reflecting cost of goods sold, operating expenses, and other expenses: in cases where prepaid expenses are allocated to expenses during the period, such expenses are recognized using the actual exchange rates at the dates of prepayment (instead of the exchange rates at the dates of expense allocation).

- + For accounts reflecting assets: in cases where assets are acquired in connection with advances to suppliers, the asset values corresponding to the prepaid amounts are translated using the actual exchange rates at the dates of prepayment (instead of the exchange rates at the dates of asset recognition).

The exchange rates used for revaluation of foreign currency-denominated balances at the year-end are determined in accordance with the following principles:

- + For monetary items denominated in foreign currencies that are demand deposits, all foreign currency bank balances are retranslated using the average transfer buying and selling rates of the commercial bank where the Corporation maintains such accounts.

- + For other monetary items denominated in foreign currencies that are not demand deposits, retranslation is performed using the average transfer buying and selling rates of the commercial bank where the Corporation regularly conducts transactions.

Foreign exchange differences arising from the retranslation of monetary items denominated in foreign currencies at the end of the period are recognized in financial income (if gain) or financial expenses (if loss) in determining the results of operations for the period. Such foreign exchange differences are presented in the statement of profit or loss on a net basis between total gains and total losses arising from the retranslation of foreign currency monetary items.

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.

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) 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.

c) Provisions for impairment of 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 interim 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.

248
NG T
PH
DUNG
ET K
O
H
213
ONG
TNH
M T
V
H

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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.
- Products: 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 period.

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

Type of asset	Depreciation period (years)	
	Current period	Previous period
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.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

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 period 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 allocation pending cost

Allocation pending cost related only to production and business costs within the period are recognized as short-term allocation pending cost and allocated to production and business expenses of the same year.

The calculation and allocation of long-term allocation pending cost 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. Allocation pending cost are gradually allocated to production and business expenses using the straight-line method.

11. 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.
- 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.

12. 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 interim 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.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

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 interim 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.

13. 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

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 statement of financial position 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.

14. 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

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

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.

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 period based on the portion of work completed as of the date of preparation of the consolidated statement of financial position 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 statement of financial position 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 period, 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:

0301
CÔN
CỔ
XÂY D
THI
S

0521
CÔN
T
KIỂM
N
PH

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

- 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 interim consolidated financial statements, these adjustments are treated as post-statement of financial position events requiring adjustment. They are recorded as revenue reductions in the interim consolidated financial statements of the reporting period (prior year).

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

15. 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 period, 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.

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.

16. 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.

17. 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 ...).

18. 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.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

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

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.

19. 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.

20. 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.

21. 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 period are presented in Note VII.2.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION****1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
Cash on hand	2,385,856,728	1,879,170,989
Cash in banks	22,425,759,704	44,005,080,114
<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Bac Saigon Branch</i>	31,047,564	5,755,572,907
<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Ham Nghi Branch</i>	709,019,079	17,246,904,585
<i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch</i>	1,845,816,222	6,809,271,789
<i>Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch</i>	17,728,471,150	10,491,773,336
<i>Other Bank</i>	2,111,405,689	3,701,557,497
Cash equivalents (term deposits with original maturities of up to 3 months)	6,242,115,646	25,089,062,500
<i>Military Commercial Joint Stock Bank – Eastern Saigon Branch</i>	4,242,115,646	25,000,000,000
<i>Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch</i>	2,000,000,000	-
Accrued interest on deposits	-	89,062,500
Total	31,053,732,078	70,973,313,603

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

2. Financial investments

a. Held-to-maturity investments

								Unit: VND
		Ending balance			Beginning balance			
		Cost	Recoverable amount	Allowance	Cost	Recoverable amount	Allowance	
- Short-term		78,436,035,839	78,436,035,839	-	45,404,520,833	45,404,520,833	-	
+ Term deposits with maturities of more than 3 months		77,679,449,422	77,679,449,422	-	45,000,000,000	45,000,000,000	-	
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch (*)		45,000,000,000	45,000,000,000	-	45,000,000,000	45,000,000,000	-	
Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch (**)		12,079,449,422	12,079,449,422	-	-	-	-	
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Binh Duong Branch (***)		600,000,000	600,000,000	-	-	-	-	
Military Commercial Joint Stock Bank – Eastern Saigon Branch (****)		20,000,000,000	20,000,000,000	-	-	-	-	
+ Accrued interest on deposits		756,586,417	756,586,417	-	404,520,833	404,520,833	-	
- Long-term		-	-	-	-	-	-	
Total		78,436,035,839	78,436,035,839	-	45,404,520,833	45,404,520,833	-	

(*) The term savings deposits at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch are pledged to the bank as security for loans under the Asset Pledge Agreements No. 1094305.25 dated 19 September 2025, No. 1099119.25 dated 2 October 2025, No. 1106179.25 dated 22 October 2025, No. 1107028.25 dated 24 October 2025, No. 1124733.25 dated 15 December 2025, No. 1130618.25 dated 31 December 2025 and No. 1046251.26 dated 25 June 2026. The total value of the pledged deposit contracts as at 30 June 2026 is VND 45,000,000,000.

(**) The term savings deposits at Asia Commercial Joint Stock Bank are pledged as collateral for loans under the Asset Mortgage/Pledge Agreements No. COH.BĐDN.538.240426 dated 28 April 2026, No. COH.BĐDN.535.240426 dated 28 April 2026 and No. COH.BĐDN.302.170626 dated 18 June 2026. The total value of the pledged deposit contracts as at 30 June 2026 is VND 12,079,449,422.



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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

(***) The term savings deposits at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank – Binh Duong Branch are pledged as collateral for the issuance of bank guarantee letters under the Pledge Agreements No. BHD2026TSDB 4185134/HDCC dated 26 January 2026 and No. BHD2026TSDB 4241414/HDCC dated 6 February 2026. The total value of the pledged deposit contracts as at 30 June 2026 is VND 600,000,000.

(****) The term savings deposits at Military Commercial Joint Stock Bank – Eastern Saigon Branch are pledged as collateral for loans and the issuance of bank guarantee letters under the Asset Pledge Agreements No. 394157.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026, No. 394713.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026 and No. 419838.26.280.22779790.BD dated 11 June 2026. The total value of the pledged deposit contracts as at 30 June 2026 is VND 20,000,000,000.

b. Investment in equity instruments of other entities

Unit: VND

	Cost	Ending balance Recoverable amount	Allowance	Cost	Beginning balance Recoverable amount	Allowance
Investments in other entities						
Era Investment Co., Ltd (*)	160,000,000,000	160,000,000,000	-	160,000,000,000	160,000,000,000	-
Green View Development And Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	155,000,000,000	-	155,000,000,000	155,000,000,000	-
Total	315,000,000,000	315,000,000,000	-	315,000,000,000	315,000,000,000	-

(*) The Company has contributed capital in cooperation with Era Development And Construction Investment Company Limited (Era Investment Co., Ltd) under Cooperation Agreement No. 06/2024/HĐHT/KN-DCF dated June 20, 2024 and its Addendum No. PL01-06/2024/HĐHT/KN-DCF dated 18 November 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 6.7% 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 Investment Co., Ltd 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 June 30, 2026, 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 June 30, 2026, is VND 155,000,000,000.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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	892,280,186,971	683,874,934,327
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Limited Company	147,931,617,902	72,801,223,173
Marine Stock Company	42,669,011,534	109,638,169,930
Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company	231,435,570,239	203,026,826,404
DCT Partners Vietnam Company Limited	90,434,056,559	-
Other accounts receivable	379,809,930,737	298,408,714,820
b) Long-term	-	-
Total	892,280,186,971	683,874,934,327

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

4. Advances to suppliers

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	145,324,450,523	140,696,690,035
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	14,611,984,938	14,611,984,938
Connection Company Limited	-	9,502,985,655
Duc Khang Minh Construction Company Limited	-	13,561,740,338
Viet Thanh Construction Electrical Machinery Corporation	7,534,563,879	12,531,162,942
Other entities	123,177,901,706	90,488,816,162
b) Long-term	-	-
Total	145,324,450,523	140,696,690,035

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

5. Other receivables

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	22,789,681,615	9,618,591,002
Advances	6,576,047,226	5,075,976,731
Short-term deposit	15,638,670,344	4,328,848,857
Other receivables	574,964,045	213,765,414
b) Long-term	428,422,204	456,350,000
Long-term deposit	428,422,204	456,350,000
Total	23,218,103,819	10,074,941,002

c) Other receivables from related parties: None.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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	3,566,301,907	2,716,301,907	850,000,000
Hung Thinh Trading Manufacture	1,866,301,907	1,866,301,907	-	1,866,301,907	1,866,301,907	-
Construction Joint Stock						
Company						
Thuong Tin Tau Cuoc Joint Stock	1,700,000,000	850,000,000	850,000,000	1,700,000,000	850,000,000	850,000,000
Company						
Advance payment	5,234,852,414	5,234,852,414	-	5,234,852,414	5,234,852,414	-
Binh Nam Dai Manufacturing,	4,726,989,000	4,726,989,000	-	4,726,989,000	4,726,989,000	-
Trading, and Construction						
Consultancy Co.,Ltd						
Dai Duy Thong Company Limited	400,000,000	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000	-
Other entities	107,863,414	107,863,414	-	107,863,414	107,863,414	-
Total	8,801,154,321	7,951,154,321	850,000,000	8,801,154,321	7,951,154,321	850,000,000

7. Inventories

Unit: VND

	Ending balance		Beginning balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	20,763,258,343	-	19,642,343,085	-
Tools and equipment	3,086,812,282	-	1,663,012,553	-
Work in progress	333,071,887,650	-	235,972,685,378	-
Total	356,921,958,275	-	257,278,041,016	-

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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>
Asset acquisition	-	606,930,000
Total	-	606,930,000

9. Increases and decreases in tangible fixed assets

Unit: VND

	Buildings and structures	Machinery, equipment	Transportation means	Management tools and equipment	Total
Cost					
Beginning balance	46,596,714,314	40,357,989,824	7,681,483,616	4,551,956,243	99,188,143,997
Increase	-	805,779,615	2,657,318,644	681,935,186	4,145,033,445
- New purchases	-	805,779,615	1,331,455,008	681,935,186	2,819,169,809
- Purchase of leased fixed assets	-	-	1,325,863,636	-	1,325,863,636
Decrease	-	-	191,975,970	-	191,975,970
- Disposal and sale	-	-	191,975,970	-	191,975,970
Ending balance	46,596,714,314	41,163,769,439	10,146,826,290	5,233,891,429	103,141,201,472
Accumulated depreciation					
Beginning balance	20,821,088,148	9,102,490,111	4,225,041,174	1,488,607,498	35,637,226,931
Increase	1,280,254,614	1,671,113,625	1,652,438,849	279,716,699	4,883,523,787
- Depreciation	1,280,254,614	1,671,113,625	331,575,213	279,716,699	3,562,660,151
- Purchase of leased fixed assets	-	-	1,320,863,636	-	1,320,863,636
Decrease	-	-	191,975,970	-	191,975,970
- Disposal and sale	-	-	191,975,970	-	191,975,970
Ending balance	22,101,342,762	10,773,603,736	5,685,504,053	1,768,324,197	40,328,774,748
Net book value					
Beginning balance	25,775,626,166	31,255,499,713	3,456,442,442	3,063,348,745	63,550,917,066
Ending balance	24,495,371,552	30,390,165,703	4,461,322,237	3,465,567,232	62,812,426,724



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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

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

- The original cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated but are still in use: 2,829,144,248VND.
- The remaining value at the end of the period of tangible fixed assets used as collateral to secure a loan: 26,786,427,272 VND.

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		475,200,000	475,200,000
Decrease		-	-
Ending balance	10,793,470,889	2,088,096,000	12,881,566,889
Accumulated depreciation			
Beginning balance	4,165,615,440	576,959,157	4,742,574,597
Increase	106,900,896	108,712,806	215,613,702
Decrease		-	-
Ending balance	4,272,516,336	685,671,963	4,958,188,299
Net book value			
Beginning balance	6,627,855,449	1,035,936,843	7,663,792,292
Ending balance	6,520,954,553	1,402,424,037	7,923,378,590

*** 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 : 6,520,954,553 VND.



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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

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

			Unit: VND
	Machinery, equipment	Transportation means	Total
Cost			
Beginning balance	-	5,273,828,284	5,273,828,284
Increase	3,055,555,557	-	3,055,555,557
- Reclassification	3,055,555,557		3,055,555,557
Decrease	-	4,376,419,193	4,376,419,193
- Purchase of leased fixed assets	-	1,320,863,636	1,320,863,636
- Reclassification	-	3,055,555,557	3,055,555,557
Ending balance	3,055,555,557	897,409,091	3,952,964,648
Accumulated depreciation			
Beginning balance	-	1,922,292,607	1,922,292,607
Increase	138,888,888	277,284,110	416,172,998
Decrease	-	1,320,863,636	1,320,863,636
- Purchase of leased fixed assets	-	1,320,863,636	1,320,863,636
Ending balance	138,888,888	878,713,081	1,017,601,969
Net book value			
Beginning balance	-	3,351,535,677	3,351,535,677
Ending balance	2,916,666,669	18,696,010	2,935,362,679

12. Allocation pending cost

	Ending balance (VND)	Beginning balance(VND)
a) Short-term	2,593,413,219	4,092,422,714
Tools, equipment	516,501,305	671,576,775
Other expenses	2,076,911,914	3,420,845,939
b) Long-term	37,877,780,155	48,622,509,138
Tools, equipment	33,635,693,390	42,775,140,528
Other expenses	4,242,086,765	5,847,368,610
Total	40,471,193,374	52,714,931,852

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

13. Loans and finance lease liabilities

Loans and finance lease liabilities				Unit: VND
	Ending balance	During the period		Beginning balance
		Increase	Decrease	
a) Short-term loans	683,208,690,702	995,829,365,133	766,177,577,001	453,556,902,570
Short-term loans	681,875,536,802	995,012,990,133	764,911,086,861	451,773,633,530
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	247,370,175,995	313,370,422,559	348,267,726,173	282,267,479,609
Military Commercial Joint Stock Bank - Eastern Saigon Branch (a2)	33,114,576,441	37,188,678,703	11,074,102,262	7,000,000,000
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (a3)	194,038,801,622	213,411,906,127	181,879,258,426	162,506,153,921
Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch (a4)	207,351,982,744	431,041,982,744	223,690,000,000	-
	-			
Long-term loan due for repayment	1,333,153,900	816,375,000	1,266,490,140	1,783,269,040
Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch	-	-	536,358,940	536,358,940
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch (b1)	384,000,000	192,000,000	192,000,000	384,000,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Lanh Binh Thang Branch (b2)	315,000,000	315,000,000	-	-
Sacombank - Leasing Company Limited (b3)	15,403,900	-	228,756,200	244,160,100
Vietcombank Leasing Company Limited - HCM City Branch (b4)	618,750,000	309,375,000	309,375,000	618,750,000
b) Long-term loans	2,509,125,000	945,000,000	895,125,000	2,459,250,000
Long-term loans	962,250,000	945,000,000	585,750,000	603,000,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch (b1)	411,000,000	-	192,000,000	603,000,000
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Lanh Binh Thang Branch (b2)	551,250,000	945,000,000	393,750,000	-
Finance lease liability	1,546,875,000	-	309,375,000	1,856,250,000
Vietcombank Leasing Company Limited - HCM City Branch (b4)	1,546,875,000	-	309,375,000	1,856,250,000
Total	685,717,815,702	996,774,365,133	767,072,702,001	456,016,152,570

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

(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, with a loan limit not exceeding VND 800,000,000,000, a guarantee facility limit not exceeding VND 800,000,000,000, and other credit facility limit (if any) not exceeding VND 800,000,000,000 for L/C issuance, less the outstanding loan balance and outstanding guarantee balance. The loan term shall not exceed 12 months per Drawdown Notice, with the interest rate applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the loan is to supplement working capital for construction business activities and to issue guarantee certificates, with the specific purpose of each loan being specified in the respective Drawdown Notice. The credit facility period is 12 months and has been extended to 28 May 2027. Collateral is stipulated in the Security Agreements and their amendments and supplements, including Nos. 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ, 03/SĐ-0033/2021/902-BĐ, 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ, 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ, and 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ, all dated 16 May 2025; No. 0103/2025/902-BĐ dated 29 August 2025; Nos. 0043/2026/902-BĐ, 0044/2026/902-BĐ, 0045/2026/902-BĐ, 0042/2026/902-BĐ, 0047/2026/902-BĐ and 0048/2026/902-BĐ, all dated 21 April 2026; and No. 0046/2026/902-BĐ dated 21 June 2026. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 247,370,175,995.

(a2) Short-term loan from Military Commercial Joint Stock Bank – East Saigon Branch under Credit Facility Agreement No. 328988.25.22779790.TD dated 8 October 2025, with a credit facility limit of 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 period is from the signing date of the agreement to 1 August 2026. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to finance construction and installation business activities. The loan is secured by collateral under Mortgage Agreements No. 328999.25.280.22779790.BD dated 8 October 2025, No. 394157.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026 and No. 394713.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 33,114,576,441.

(a3) Short-term loan from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch under Credit Agreement No. 1047158.26 dated 26 June 2026, with a credit facility limit of VND 500,000,000,000, including a loan limit of VND 300,000,000,000. The credit facility period is 12 months. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to supplement working capital and issue loan guarantee commitments to finance construction activities. The loan is secured by the following Mortgage Agreements over property rights (receivables): Nos. 1097048.25 dated 26 September 2025, 1113921.25 dated 13 November 2025, 1117228.25 dated 26 November 2025, 1127993.25 dated 22 December 2025, 1000775.26 dated 6 January 2026 and 1001735.26 dated 8 January 2026; and the following Pledge Agreements over assets: Nos. 1094305.25 dated 19 September 2025, 1099119.25 dated 2 October 2025, 1106179.25 dated 22 October 2025, 1107028.25 dated 24 October 2025, 1124733.25 dated 15 December 2025, 1130618.25 dated 31 December 2025 and 1046251.26 dated 25 June 2026. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 194,038,801,622.

(a4) Short-term loan from Asia Commercial Joint Stock Bank under Credit Facility Agreement No. COH.DN.2740.100126 dated 13 January 2026, with a credit facility limit of VND 600,000,000,000, including a loan limit of VND 500,000,000,000 and a payment guarantee limit of VND 100,000,000,000. The credit facility period is 12 months. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to supplement working capital and issue various types of guarantees. The loan is secured by collateral under Mortgage Agreement No. COH.BĐDN.321.100126 dated 15 January 2026 and the Mortgage/Pledge Agreements over assets Nos. COH.BĐDN.354.100126 dated 13 January 2026, COH.BĐDN.407.030226 dated 3 February 2026 and its Amendment No. COH.BĐDN.407.030226/SĐBS-01 dated 5 February 2026, COH.BĐDN.538.240426 dated 28 April 2026, COH.BĐDN.535.240426 dated 28 April 2026 and COH.HĐDN.302.170626 dated 18 June 2026. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 207,351,982,744.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

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

(b1) 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 and an interest rate applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the loan is to finance the purchase of a motor vehicle. The loan is secured by collateral under the Mortgage Agreement over machinery, equipment and means of transport No. 15524/25MN/HĐBĐ dated 1 August 2025. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 795,000,000, including the current portion of long-term loan of VND 384,000,000.

(b2) Long-term loan from Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Lanh Binh Thang Branch under Credit Agreement No. 3811/26MN/HĐTD dated 2 April 2026. The loan amount is VND 945,000,000, with a loan term of 36 months and an interest rate applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the loan is to finance the purchase of a motor vehicle. The loan is secured by collateral under the Mortgage Agreement over machinery, equipment and means of transport No. 5839/26MN/HĐBĐ dated 2 April 2026. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 866,250,000, including the current portion of long-term loan of VND 315,000,000.

(b3) Long-term finance lease liability to Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank Financial Leasing Company Limited under Finance Lease Agreement No. SBL010202207046 dated 26 July 2022, with a lease term of 48 months and an interest rate of 9% per annum until 1 February 2023; from 1 February 2023, the interest rate is subject to the bank's published rates. The purpose of the lease is to finance the purchase of a vehicle for business operations. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 15,403,900, including the current portion of finance lease liability of VND 15,403,900.

(b4) Long-term finance lease liability to Vietnam Bank for Foreign Trade Financial 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 and an interest rate subject to the bank's published rates. The purpose of the lease is to finance the purchase of a vehicle for business operations. The outstanding balance as at 30 June 2026 was VND 2,165,625,000, including the current portion of finance lease liability of VND 618,750,000.

c. Details of finance lease liability repayment

Object	Current period			Previous period		
	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment	Total finance lease payment	Lease interest payment	Principal repayment
Over 1 year to 5 years	639,590,342	101,459,142	538,131,200	261,465,300	32,709,100	228,756,200

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS**Notes to the consolidated financial statements (continued)****14. Trade payables**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	234,681,346,019	295,176,613,376
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	9,248,690,325	13,439,627,971
Mekong No.1 Construction Investment Joint Stock Company	457,822,018	21,339,403,267
Bac Trung Nam Construction And Design Joint Stock Company	18,425,989,813	19,965,408,059
Trung Dung Steel Joint Stock Company	3,759,297,542	42,819,951,174
Marubeni-Itochu Steel Vietnam Company Limited – Ho Chi Minh City Branch	15,591,904,985	-
Other accounts payable	187,197,641,336	197,612,222,905
b) Long-term	-	-
Total	234,681,346,019	295,176,613,376

c) Trade payable to related parties: Refer to note VII.2.**15. Advances from customers**

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	216,862,191,299	118,010,037,364
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	21,880,108,803
Eco Grand Land Development And Investment Company Limited	39,400,710,480	39,400,710,480
Aqua City Company Limited	79,401,584,336	48,732,842,132
Asia International Primary, Lower Secondary and Upper Secondary School	76,775,875,856	-
Other subjects	21,284,020,627	7,996,375,949
b) Long-term	-	-
Total	216,862,191,299	118,010,037,364

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

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the consolidated financial statements (continued)

16. Taxes and other payables to the State

	Beginning balance	Payable within the period	Paid within the period	Ending balance
a) Payable	9,578,738,335	18,602,517,516	17,524,784,968	10,656,470,883
Value-added tax	555,396,616	3,694,407,234	2,442,562,678	1,807,241,172
Corporate income tax	7,413,038,521	9,421,806,736	10,315,808,345	6,519,036,912
Personal income tax	1,610,303,198	5,378,316,113	4,658,426,512	2,330,192,799
Land tax and land rental fees	-	102,663,000	102,663,000	-
Other taxes	-	5,324,433	5,324,433	-
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

17. Payable expenses

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	145,418,082,312	124,267,060,220
Accrued construction costs	144,265,258,106	123,530,786,213
Interest payable	1,152,824,206	466,274,007
Other accrued expenses	-	270,000,000
b) Long-term	-	-
Total	145,418,082,312	124,267,060,220

18. Other payables

	Ending balance VND	Beginning balance VND
a) Short-term	353,281,859	312,938,499
Union funds	71,460,200	60,132,600
Other payables	281,821,659	252,805,899
b) Long-term	2,000,000,000	2,000,000,000
Receive long-term deposits	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	2,353,281,859	2,312,938,499

d) Other payables to related parties: None.

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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	Other capital of owners	Undistributed after-tax profit	Unit: VND
						Total
Balance at the beginning of previous period	300,000,000,000	100,598,505,300	30,884,299,382	-	53,189,564,334	484,672,369,016
Profit in the previous period					31,867,014,021	31,867,014,021
Profit distribution for the year 2024			3,938,416,458		(3,938,416,458)	-
- Development investment fund					(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Reward and welfare fund					(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board					(29,988,910,000)	-
Increase in capital in the period	129,988,910,000	(100,000,000,000)			43,233,627,210	508,643,758,350
Balance at the end of the previous period	429,988,910,000	598,505,300	34,822,715,840	-	85,844,269,310	651,004,400,450
Balance at the beginning of this year	529,988,910,000	348,505,300	34,822,715,840	-	37,365,285,571	37,365,285,571
Profit in the current period						
Profit distribution for the year 2025			3,776,982,806		(3,776,982,806)	-
- Development investment fund					(6,043,172,490)	(6,043,172,490)
- Reward and welfare fund					(2,366,000,000)	(2,366,000,000)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board						
Dividend payment in shares (*)				63,597,890,000	(63,597,890,000)	-
Balance at the end of this period	529,988,910,000	348,505,300	38,599,698,646	63,597,890,000	47,425,509,585	679,960,513,531

(*) Pursuant to the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2026/NQ-DHĐCĐ dated 14 April 2026 and the Resolution of the Board of Directors No. 19/2026/NQ-HĐQT dated 28 May 2026, the Company issued 6,359,789 ordinary shares to pay dividends to existing shareholders. As at 30 June 2026, the Company had not yet been issued the amended Enterprise Registration Certificate and had recorded the resulting increase in capital under "Other capital of owners". Following the issuance of the 16th amended Enterprise Registration Certificate on 6 July 2026, the Company transferred the amount recorded under "Other capital of owners" to increase "Owner's contributed capital".

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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%	85,998,000,000	16.23%
Hoang Vu General Service - Trading - Import - Export Manufacturing Co., LTD	59,044,360,000	11.14%	59,044,360,000	11.14%
Mr Pham Hung Cuong	44,851,200,000	8.46%	44,851,200,000	8.46%
Other shareholders	340,095,350,000	64.17%	340,095,350,000	64.17%
Total	<u>529,988,910,000</u>	100%	<u>529,988,910,000</u>	100%

c) Capital transactions with owners

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

d) Share

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

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the consolidated financial statements (continued)

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

1. Revenue from sales and services

	Current period VND	Previous period VND
Construction contract revenue	998,552,391,523	795,277,532,230
Revenue from sales of goods and provision of services	96,276,196,546	13,037,378,013

Total	1,094,828,588,069	808,314,910,243
Revenue to related parties: Refer to note VII.2.		

2. Cost of goods

	Current period VND	Previous period VND
Cost of construction contracts	909,071,335,745	725,734,018,470
Cost of goods sold and services provided	87,853,309,155	9,695,300,943

Total

996,924,644,900	735,429,319,413
------------------------	------------------------

3. Financial income

	Current period VND	Previous period VND
Interest on deposits	1,874,714,534	31,543,630
Late payment interest	270,280,591	-

Total

2,144,995,125	31,543,630
----------------------	-------------------

4. Financial expenses

	Current period VND	Previous period VND
Interest expenses	19,118,286,362	7,936,404,669

Total

19,118,286,362	7,936,404,669
-----------------------	----------------------

5. Selling expenses

	Current period VND	Previous period VND
Other expenses	1,323,675,289	1,024,063,034

Total

1,323,675,289	1,024,063,034
----------------------	----------------------

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the consolidated financial statements (continued)

6. Administrative expenses	Current period VND	Previous period VND
Salary expenses	18,768,627,279	13,161,275,267
Materials and supplies expenses	2,166,679,295	1,368,169,319
Depreciation expenses for fixed assets	1,345,326,204	573,805,817
Tax and fee expenses	148,532,127	694,537,070
Outsourcing service expenses	1,558,405,330	1,508,845,532
Other expenses	8,783,763,101	7,594,576,326
Total	32,771,333,336	24,901,209,331
7. Other income	Current period VND	Previous period VND
Disposal of fixed assets	140,909,091	-
Income from scrap sales	973,398,758	1,392,426,557
Income from contract penalty	96,048,000	181,500,000
Other income	104,763,240	2,901,000
Total	1,315,119,089	1,576,827,557
8. Other expenses	Current period VND	Previous period VND
Contract penalty expenses and other expenses	1,363,670,089	588,766,899
Total	1,363,670,089	588,766,899
9. Cost by factor	Current period VND	Previous period VND
Cost of materials, supplies	233,244,627,731	361,161,039,626
Labor costs	62,260,462,022	41,602,635,481
Depreciation expenses for fixed assets	4,194,446,851	3,085,046,554
Outsourced service expenses	722,914,995,859	380,495,884,578
Other cash expenses	20,708,593,212	16,068,579,701
Total	1,043,323,125,675	802,413,185,940

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1 AND ITS SUBSIDIARY
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS
Notes to the consolidated financial statements (continued)

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 period VND	Previous period VND
Total profit before tax	46,787,092,307	40,043,518,084
Adjustment to accounting profits to determine corporation income taxable profit	206,092,090	839,002,232
- Increases	206,092,090	839,002,232
+ Non-deductible expenses	-	-
- Decreases	46,993,184,397	40,882,520,316
Total taxable profits	20%	20%
Corporate income tax rate	9,398,636,879	8,176,504,063
Corporate income tax expenses of current period	23,169,857	-
Corporate income tax expense relating to prior years	9,421,806,736	8,176,504,063
Current corporate income tax expenses		

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 period.

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 period, plus the weighted average number of common shares that would be issued if all potentially dilutive common shares were converted into common shares.

	Current period VND	Previous period VND
Profit after tax	37,365,285,571	31,867,014,021
Increases and decreases profit to determine profit and loss for common shares	-	-
- Increases	-	-
- Decreases	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders	37,365,285,571	31,867,014,021
Number of weighted average of ordinary shares	52,998,891	42,998,891
Earnings per share	705	741
- Basic earnings per share (*)	705	741
- Diluted earnings per share (*)		

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

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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 interim consolidated financial statements that require adjustment or disclosure in the interim 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
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

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.

2.2 Transactions with related parties

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

Related parties	Transaction details	Transaction value VND	
		Current period	Previous period
Green View Development And Investment Company Limited	Construction revenue	6,091,746,721	29,228,996,899
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Construction revenue	69,414,995,325	70,384,277,809
New Era Cold Storage Joint Stock Company	Construction revenue	-	125,794,569,747
	Electricity and water expenses for the project	-	145,137,043

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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	101,380,478,822	58,378,093,970
Accounts receivable (note V.3)		
Green View Development And Investment Company Limited	20,842,051,303	14,262,964,844
Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	54,886,068,219	17,455,748,836
New Era Cold Storage Joint Stock Company	25,652,359,300	26,659,380,290
Long-term financial investments (Business Cooperation Contract – BCC) (Note V.2)	155,000,000,000	155,000,000,000
Green View Development And Investment Company Limited	155,000,000,000	155,000,000,000
Accounts payable (note V.14)		
New Era Cold Storage Joint Stock Company	-	25,641,000
	-	25,641,000
Advances from customers (note V.15)		
T.H.L Company Limited	201,702,219	201,702,219
	201,702,219	201,702,219

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon 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 period:

Full Name	Position	Details	Current period VND	Previous period VND
Board of directors, Board of management				
Mr Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	1,880,000,000	600,000,000
Mr Nguyen Ba Tho	Independent member (to 21/11/2025)	Remuneration	24,000,000	166,000,000
Mr Ho Viet Trung	Independent member	Remuneration	66,000,000	66,000,000
Mr Dang Hong Minh	Member (From 21/11/2025)	Remuneration	42,000,000	-
Mr Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	66,000,000	66,000,000
	General Director	Salaries	4,073,472,151	1,103,563,286
Mr Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	66,000,000	66,000,000
	Deputy General Director	Salaries	3,915,900,172	984,378,847
	Deputy General Director	Salaries	1,371,600,758	-
Mr Tran Thuan Loi		Remuneration	420,000,000	340,000,000
Supervisory Board				
Ms Tran Thi Binh An	Head	Remuneration	66,000,000	66,000,000
Ms Le Thi Minh	Member	Remuneration	66,000,000	-
Mr Vu Ngoc Tue	Member (to 14/04/2026)	Remuneration	-	24,000,000
Ms Le Thi Tinh	Member (to 18/04/2025)	Remuneration	-	-
Other key members				
Mr Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	1,939,947,733	457,907,718
Mr Duong Dinh Tam	Chief accountant	Salaries	1,946,497,733	534,688,968



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 30 June 2026, 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:

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

Notes to the consolidated financial statements (continued)

Unit: VND

	Under 01 year	From 01 year to 05 years	Total
Ending balance	1,300,808,094,977	4,509,125,000	1,305,317,219,977
Accounts payable	234,681,346,019	-	234,681,346,019
Advances from customers	216,862,191,299	-	216,862,191,299
Loans and finance lease liabilities	683,208,690,702	2,509,125,000	685,717,815,702
Other payables	166,055,866,957	2,000,000,000	168,055,866,957
Beginning 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

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

248798-
NG TY
PHÂN
DUNG VÀ
HIẾT KẾ
Ổ 1
HỒ CHÍ

213884-
ÔNG TY
TNHH
M TOÁN
IVA
HỒ CHÍ

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

Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City

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

The comparative figures are derived from the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2025 and the reviewed interim consolidated financial statements for the accounting period from 1 January 2025 to 30 June 2025. These comparative figures have been reclassified in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 27 October 2025, providing guidance on the accounting regime applicable to enterprises, as follows:

Items	31/12/2025 <i>As reclassified</i>	31/12/2025 <i>As previously reported</i>	Increases (Decreases)
A. CURRENT ASSETS	1,246,577,367,425	1,246,577,367,425	-
I. Cash and cash equivalents	70,973,313,603	70,884,251,103	89,062,500
2. Cash equivalents	25,089,062,500	25,000,000,000	89,062,500
II. Short-term financial investments	45,404,520,833	45,000,000,000	404,520,833
3. Short-term held-to-maturity investments	45,404,520,833	45,000,000,000	404,520,833
III. Short-term receivables	826,239,061,043	826,732,644,376	(493,583,333)
5. Other short-term receivables	9,618,591,002	10,112,174,335	(493,583,333)
B. NON- CURRENT ASSETS	439,252,034,173	439,252,034,173	-
I. Long-term receivables	456,350,000	315,456,350,000	(315,000,000,000)
5. Other long-term receivables	456,350,000	315,456,350,000	(315,000,000,000)
VI. Long-term investments	315,000,000,000	-	315,000,000,000
3. Other long-term investments	315,000,000,000	-	315,000,000,000
TOTAL ASSETS	1,685,829,401,598	1,685,829,401,598	-
C. LIABILITIES	1,034,825,001,148	1,034,825,001,148	-
I. Current liabilities	1,030,365,751,148	1,030,365,751,148	-
3. Dividends and profit payable	602,634,900	-	602,634,900
10. Other short-term payables	312,938,499	915,573,399	(602,634,900)
TOTAL RESOURCES	1,685,829,401,598	1,685,829,401,598	-

Prepared by

Chief Accountant

General Director

Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026