

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

**Báo cáo tài chính riêng**

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



## MỤC LỤC

| <b>NỘI DUNG</b>                                   | <b>TRANG</b> |
|---------------------------------------------------|--------------|
| 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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT          |              |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng                 | 06 – 10      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng        | 11           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng                  | 12 – 13      |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng           | 14 – 47      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 18 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: 27.05.3.1/26/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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế Số 1, được lập ngày 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của đơn vị tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng 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 RIÊNG**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                  | <b>100</b> |             | <b>1.563.760.981.406</b> | <b>1.246.543.409.561</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>31.048.473.645</b>    | <b>70.968.055.170</b>    |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 24.806.357.999           | 45.878.992.670           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | 6.242.115.646            | 25.089.062.500           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>78.436.035.839</b>    | <b>45.404.520.833</b>    |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>1.052.443.164.788</b> | <b>826.239.061.043</b>   |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>356.921.958.275</b>   | <b>257.278.041.016</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        |             | 356.921.958.275          | 257.278.041.016          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                       | 142        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | -                        | -                        |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>44.911.348.859</b>    | <b>46.653.731.499</b>    |
| 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        |             | -                        | -                        |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                                              | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                            | <b>200</b> |             | <b>439.435.897.460</b> | <b>451.710.561.281</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                 | <b>210</b> |             | <b>428.422.204</b>     | <b>456.350.000</b>     |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                           | <b>220</b> |             | <b>73.671.167.993</b>  | <b>74.566.245.035</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                          | 221        | V.9         | 62.812.426.724         | 63.550.917.066         |
| - Nguyên giá                                                         | 222        |             | 102.030.368.507        | 98.077.311.032         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 223        |             | (39.217.941.783)       | (34.526.393.966)       |
| 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)        |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                 | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| 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        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                       | <b>240</b> |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                                         | 241        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                         | 242        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                    | <b>250</b> |             | -                      | <b>606.930.000</b>     |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                                 | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                     | <b>260</b> | <b>V.2</b>  | <b>327.458.527.108</b>   | <b>327.458.527.108</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                               | 261        |             | 15.000.000.000           | 15.000.000.000           |
| 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        |             | (2.541.472.892)          | (2.541.472.892)          |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                        | <b>270</b> | <b>V.12</b> | <b>37.877.780.155</b>    | <b>48.622.509.138</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                          | 271        |             | 37.877.780.155           | 48.622.509.138           |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                       | 272        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn          | 273        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                 | 274        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                                | <b>280</b> |             | <b>2.003.196.878.866</b> | <b>1.698.253.970.842</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b> |             | <b>1.323.236.365.335</b> | <b>1.047.249.570.392</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.318.727.240.335</b> | <b>1.042.790.320.392</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.14        | 247.105.915.263          | 307.601.182.620          |
| 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        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>4.509.125.000</b>     | <b>4.459.250.000</b>     |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Báo cáo tình hình tài chính riêng (tiếp theo)**

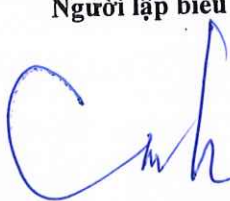
Đơn vị tính: VND

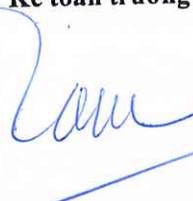
| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Cuối kỳ                  | Đầu năm                  |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>V.19</b> | <b>679.960.513.531</b>   | <b>651.004.400.450</b>   |
| 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        |             | 38.591.657.598           | 34.814.674.792           |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 420        |             | 47.433.550.633           | 85.852.310.358           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 10.068.265.062           | 10.312.654.237           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 37.365.285.571           | 75.539.656.121           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>2.003.196.878.866</b> | <b>1.698.253.970.842</b> |

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 RIÊNG**  
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. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | 46.835.643.307    | 39.055.457.426  |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    | VI.7        | 1.315.119.089     | 1.576.827.557   |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    | VI.8        | 1.363.670.089     | 588.766.899     |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | (48.551.000)      | 988.060.658     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | 46.787.092.307    | 40.043.518.084  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành          | 51    | VI.10       | 9.421.806.736     | 8.176.504.063   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại           | 52    |             | -                 | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | 37.365.285.571    | 31.867.014.021  |

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 RIÊNG**  
(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         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |       |             |                   |                  |
| 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) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |       |             |                   |                  |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (tiếp theo)**

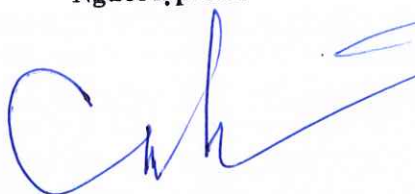
Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                  | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này                  | Kỳ trước              |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                        |           |             |                         |                       |
| 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        |             | -                       | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                       | <b>40</b> |             | <b>229.701.663.132</b>  | <b>83.381.397.596</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                     | <b>50</b> |             | <b>(39.919.581.525)</b> | <b>23.470.045.683</b> |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                    | <b>60</b> |             | <b>70.968.055.170</b>   | <b>10.207.177.762</b> |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>            | <b>61</b> |             | <b>-</b>                | <b>-</b>              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                   | <b>70</b> |             | <b>31.048.473.645</b>   | <b>33.677.223.445</b> |

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 RIÊNG**  
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).

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 Công ty có công ty con 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 riêng 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 riêng 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.

### **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. 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



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

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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 riêng theo số thuận giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

### 2. 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.

### 3. 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 riêng 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 ty con; Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

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

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

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

d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, liên kết và 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 riêng giữa niên độ.

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

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

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

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

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

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

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

**5. 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.
- Sản 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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.

**6. 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.

**7. 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.

**8. 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.

**9. 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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.

**10. 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.

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

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

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

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, bên Nợ tài khoản 341 được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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.

**12. 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.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

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

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

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

***Doanh thu bán hàng***

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

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



#### ***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.

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 riêng 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 riêng và ghi giảm doanh thu, trên báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **14. 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.

**15. 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.

**16. 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, thuê 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...).

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

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

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

**18. Báo cáo bộ phận**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**19. 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.

**20. Bên liên quan**

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

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                 | Cuối kỳ<br>VND        | Đầu năm<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                                                        | 2.385.856.728         | 1.879.170.989         |
| Tiền gửi ngân hàng                                              | 22.420.501.271        | 43.999.821.681        |
| 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                                              | 2.106.147.256         | 3.696.299.064         |
| 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            |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>31.048.473.645</b> | <b>70.968.055.170</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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<br>Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự<br>phòng | Giá gốc               | Đầu năm<br>Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự<br>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 -<br>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<br>Cộng Hòa (**)                | 12.079.449.422        | 12.079.449.422                       | -                   | -                     | -                                    | -                   |
| Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam<br>- Chi nhánh Bình Dương (***) | 600.000.000           | 600.000.000                          | -                   | -                     | -                                    | -                   |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi<br>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                                                         | -                     | -                                    | -                   | -                     | -                                    | -                   |
| <b>Cộng</b>                                                       | <b>78.436.035.839</b> | <b>78.436.035.839</b>                | <b>-</b>            | <b>45.404.520.833</b> | <b>45.404.520.833</b>                | <b>-</b>            |

(\*) 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 Đồng 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**

|                                             | % sở hữu/biểu quyết | Giá gốc               | Cuối kỳ<br>Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng     | % sở hữu/biểu quyết | Giá gốc               | Đầu năm<br>Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng     |
|---------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>               |                     |                       |                                   |                      |                     |                       |                                   |                      |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân | 100%                | 15.000.000.000        | 12.458.527.108                    | 2.541.472.892        | 100%                | 15.000.000.000        | 12.458.527.108                    | 2.541.472.892        |
| <b>Cộng</b>                                 |                     | <b>15.000.000.000</b> | <b>12.458.527.108</b>             | <b>2.541.472.892</b> |                     | <b>15.000.000.000</b> | <b>12.458.527.108</b>             | <b>2.541.472.892</b> |

**Ghi chú:** Quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại công ty này.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư này do không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong kỳ với công ty con: Xem thuyết minh VII.2



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

|                                                          | Giá gốc                | Cuối kỳ<br>Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự<br>phòng | Giá gốc                | Đầu năm<br>Giá trị có thể<br>thu hồi | Giá trị dự<br>phòng |
|----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                            |                        |                                      |                     |                        |                                      |                     |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ 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                      | -                   |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>315.000.000.000</b> | <b>315.000.000.000</b>               | <b>-</b>            | <b>315.000.000.000</b> | <b>315.000.000.000</b>               | <b>-</b>            |

(\*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 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 m<sup>2</sup>, 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 Kỹ Nguyên sẽ làm đại diện pháp nhân và chịu trách nhiệm pháp lý để đảm bảo Dự án đi vào hoạt động, vận hành theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Số dư của khoản góp vốn hợp tác đến ngày 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 m<sup>2</sup>, 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. HCM  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**3. Phải thu khách hàng**

|                                                | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                             | <b>892.280.186.971</b> | <b>683.874.934.327</b> |
| 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>b) Dài hạn</b>                              | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>892.280.186.971</b> | <b>683.874.934.327</b> |

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

**4. Trả trước cho người bán**

|                                                                  | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                               | <b>145.324.450.523</b> | <b>140.696.690.035</b> |
| 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>b) Dài hạn</b>                                                | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>145.324.450.523</b> | <b>140.696.690.035</b> |

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

**5. Phải thu khác**

|                          | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>       | <b>22.789.681.615</b>  | <b>9.618.591.002</b>   |
| 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>b) Dài hạn</b>        | <b>428.422.204</b>     | <b>456.350.000</b>     |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn  | 428.422.204            | 456.350.000            |
| <b>Cộng</b>              | <b>23.218.103.819</b>  | <b>10.074.941.002</b>  |

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**6. Nợ xấu**

|                                | Cuối kỳ              |                      | Đầu năm              |                      | Đơn vị tính: VND   |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                | Giá gốc              | Dự phòng             | Giá gốc              | Dự phòng             |                    |
| Phải thu khách hàng            | 3.566.301.907        | 2.716.301.907        | 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        | -                  |
| Sân Xuất Xây Dựng Hưng Thịnh   |                      |                      |                      |                      |                    |
| Công ty CP Thương Tín Tàu Cước | 1.700.000.000        | 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   | 400.000.000          | 400.000.000          | 400.000.000          | 400.000.000          | -                  |
| Công ty TNHH Đại Duy Thống     | 107.863.414          | 107.863.414          | 107.863.414          | 107.863.414          | -                  |
| Các đối tượng khác             |                      |                      |                      |                      |                    |
| <b>Cộng</b>                    | <b>8.801.154.321</b> | <b>7.951.154.321</b> | <b>8.801.154.321</b> | <b>7.951.154.321</b> | <b>850.000.000</b> |

**7. Hàng tồn kho**

|                                      | Cuối kỳ                |          | Đầu năm                |          | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|------------------|
|                                      | 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        | -        | -                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>356.921.958.275</b> | -        | <b>257.278.041.016</b> | -        | -                |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**8. Xây dựng cơ bản dở dang**

|                 | Cuối kỳ<br>VND | Đầu năm<br>VND     |
|-----------------|----------------|--------------------|
| Mua sắm tài sản | -              | 606.930.000        |
| <b>Cộng</b>     | <b>-</b>       | <b>606.930.000</b> |

**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                   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</b>          |                       |                       |                                 |                          |                        |
| Số dư đầu năm                                       | 46.596.714.314        | 40.357.989.824        | 6.570.650.651                   | 4.551.956.243            | 98.077.311.032         |
| 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            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                | <b>46.596.714.314</b> | <b>41.163.769.439</b> | <b>9.035.993.325</b>            | <b>5.233.891.429</b>     | <b>102.030.368.507</b> |
| <b>Giá trị đã hao mòn</b>                           |                       |                       |                                 |                          |                        |
| Số dư đầu năm                                       | 20.821.088.148        | 9.102.490.111         | 3.114.208.209                   | 1.488.607.498            | 34.526.393.966         |
| 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            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                                | <b>22.101.342.762</b> | <b>10.773.603.736</b> | <b>4.574.671.088</b>            | <b>1.768.324.197</b>     | <b>39.217.941.783</b>  |
| <b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b> |                       |                       |                                 |                          |                        |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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           |
|                       | -                    | -                     |
| <b>10.793.470.889</b> | <b>2.088.096.000</b> | <b>12.881.566.889</b> |
| 4.165.615.440         | 576.959.157          | 4.742.574.597         |
| 106.900.896           | 108.712.806          | 215.613.702           |
|                       | -                    | -                     |
| <b>4.272.516.336</b>  | <b>685.671.963</b>   | <b>4.958.188.299</b>  |
| 6.627.855.449         | 1.035.936.843        | 7.663.792.292         |
| <b>6.520.954.553</b>  | <b>1.402.424.037</b> | <b>7.923.378.590</b>  |

**\* 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

**12. Chi phí chờ phân bổ**

|                             | Cuối kỳ (VND)         | Đầu năm (VND)         |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>          | <b>2.593.413.219</b>  | <b>4.092.422.714</b>  |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 516.501.305           | 671.576.775           |
| Chi phí khác                | 2.076.911.914         | 3.420.845.939         |
| <b>b) Dài hạn</b>           | <b>37.877.780.155</b> | <b>48.622.509.138</b> |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 33.635.693.390        | 42.775.140.528        |
| Chi phí khác                | 4.242.086.765         | 5.847.368.610         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>40.471.193.374</b> | <b>52.714.931.852</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**13. Vay và nợ thuê tài chính**

| Vay và nợ thuê tài chính                                                                   | Cuối kỳ         | Phát sinh trong kỳ |                 | Đơn vị tính: VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|
|                                                                                            |                 | Tăng               | Giảm            | Đầu năm          |
| 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 | -                |
|                                                                                            | -               |                    |                 |                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                                                    | 1.333.153.900   | 816.375.000        | 1.266.490.140   | 1.783.269.040    |
| 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 Bình 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      |
|                                                                                            | -               |                    |                 |                  |
| b) Vay và nợ dài hạn                                                                       | 2.509.125.000   | 945.000.000        | 895.125.000     | 2.459.250.000    |
| Vay dài hạn                                                                                | 962.250.000     | 945.000.000        | 585.750.000     | 603.000.000      |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Cộng Hòa (b1)                  | 411.000.000     | -                  | 192.000.000     | 603.000.000      |
| Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Lãnh Bình Thăng (b2)           | 551.250.000     | 945.000.000        | 393.750.000     | -                |
| 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) | 1.546.875.000   | -                  | 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 (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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 Thăng 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**14. Phải trả người bán**

|                                                                                 | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                              | <b>247.105.915.263</b> | <b>307.601.182.620</b> |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Decofi - Hoàng ân                          | 13.123.587.703         | 13.123.587.703         |
| 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                                                         | 186.498.622.877        | 196.913.204.446        |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                               | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>247.105.915.263</b> | <b>307.601.182.620</b> |

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

**15. Người mua trả trước**

|                                                                        | <b>Cuối kỳ<br/>VND</b> | <b>Đầu năm<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                     | <b>216.862.191.299</b> | <b>118.010.037.364</b> |
| 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>b) Dài hạn</b>                                                      | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>216.862.191.299</b> | <b>118.010.037.364</b> |

**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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                            | Đầu năm              | Phải nộp trong kỳ     | Đã nộp trong kỳ       | Cuối kỳ               |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Phải nộp</b>         | <b>9.578.738.335</b> | <b>18.602.517.516</b> | <b>17.524.784.968</b> | <b>10.656.470.883</b> |
| 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>b) Phải thu</b>         | -                    | -                     | -                     | -                     |

**17. Chi phí phải trả**

|                                | Cuối kỳ<br>VND         | Đầu năm<br>VND         |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>             | <b>145.418.082.312</b> | <b>124.267.060.220</b> |
| 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>b) Dài hạn</b>              | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                    | <b>145.418.082.312</b> | <b>124.267.060.220</b> |

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

**18. Phải trả khác**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**19. Vốn chủ sở hữu**

|                                                |                           |                   |                       |                         |                                   | Đơn vị tính: VND |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|------------------|
| a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu | 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        |
| Chỉ tiêu                                       |                           |                   |                       |                         |                                   |                  |
| Số dư đầu năm trước                            | 300.000.000.000           | 100.598.505.300   | 30.876.258.334        | -                       | 53.197.605.382                    | 484.672.369.016  |
| Lãi trong kỳ trước                             |                           |                   |                       |                         | 31.867.014.021                    | 31.867.014.021   |
| Phân phối lợi nhuận năm 2024                   |                           |                   | 3.938.416.458         |                         | (3.938.416.458)                   | -                |
| - Quỹ đầu tư phát triển                        |                           |                   |                       |                         | (5.907.624.687)                   | (5.907.624.687)  |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |                           |                   |                       |                         | (1.988.000.000)                   | (1.988.000.000)  |
| - Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát                  |                           |                   |                       |                         | (29.988.910.000)                  | -                |
| Tăng vốn trong kỳ                              | 129.988.910.000           | (100.000.000.000) |                       |                         |                                   |                  |
| Số dư cuối kỳ trước                            | 429.988.910.000           | 598.505.300       | 34.814.674.792        | -                       | 43.241.668.258                    | 508.643.758.350  |
| Số dư đầu năm nay                              | 529.988.910.000           | 348.505.300       | 34.814.674.792        | -                       | 85.852.310.358                    | 651.004.400.450  |
| Lãi trong kỳ này                               |                           |                   |                       |                         | 37.365.285.571                    | 37.365.285.571   |
| Phân phối lợi nhuận năm 2025                   | -                         |                   | 3.776.982.806         |                         | (3.776.982.806)                   | -                |
| - Quỹ đầu tư phát triển                        |                           |                   |                       |                         | (6.043.172.490)                   | (6.043.172.490)  |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |                           |                   |                       |                         | (2.366.000.000)                   | (2.366.000.000)  |
| - Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát     |                           |                   |                       | 63.597.890.000          | (63.597.890.000)                  | -                |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)                  | -                         |                   |                       |                         |                                   |                  |
| Số dư cuối kỳ này                              | 529.988.910.000           | 348.505.300       | 38.591.657.598        | 63.597.890.000          | 47.433.550.633                    | 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                                                 | <u>Cuối kỳ</u><br>VND  | %           | <u>Đầu năm</u><br>VND  | %           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| Công ty TNHH Sản xuất<br>Thương mại và Dịch vụ Thái<br>Hưng Long                | 85.998.000.000         | 16,23%      | 85.998.000.000         | 16,23%      |
| Công ty TNHH Sản xuất Xuất<br>Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ<br>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%      |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>529.988.910.000</b> | <b>100%</b> | <b>529.988.910.000</b> | <b>100%</b> |

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

|                                  | <u>Kỳ này</u><br>VND | <u>Kỳ trước</u><br>VND |
|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                      |                        |
| 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>    |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>      | <b>52.998.891</b> | <b>52.998.891</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>   | <b>52.998.891</b> | <b>52.998.891</b> |
| - Cổ phiếu phổ thông                            | 52.998.891        | 52.998.891        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| - Cổ phiếu phổ thông                            | -                 | -                 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -                 | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>          | <b>52.998.891</b> | <b>52.998.891</b> |
| - 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 riêng**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                          | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>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         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.094.828.588.069</b> | <b>808.314.910.243</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                      | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>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          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>996.924.644.900</b> | <b>735.429.319.413</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                     | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND   |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| Lãi tiền gửi        | 1.874.714.534        | 31.543.630        |
| Lãi chậm thanh toán | 270.280.591          | -                 |
| <b>Cộng</b>         | <b>2.144.995.125</b> | <b>31.543.630</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                 | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>VND      |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay | 19.118.286.362        | 7.936.404.669        |
| <b>Cộng</b>     | <b>19.118.286.362</b> | <b>7.936.404.669</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

|              | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí khác | 1.323.675.289        | 1.024.063.034        |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.323.675.289</b> | <b>1.024.063.034</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                               | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>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         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>32.771.333.336</b> | <b>24.901.209.331</b> |

**7. Thu nhập khác**

|                                   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>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            |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.315.119.089</b> | <b>1.576.827.557</b> |

**8. Chi phí khác**

|                                           | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND    |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí phạt hợp đồng và các chi phí khác | 1.363.670.089        | 588.766.899        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.363.670.089</b> | <b>588.766.899</b> |

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                     | Kỳ này<br>VND            | Kỳ trước<br>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         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>1.043.323.125.675</b> | <b>802.413.185.940</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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 riêng 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<br>VND         | Kỳ trước<br>VND       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                                | <b>46.787.092.307</b> | <b>40.043.518.084</b> |
| 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           |
| + Chi phí không được khấu trừ                                                           | 206.092.090           | 839.002.232           |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                             | -                     | -                     |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                                                          | <b>46.993.184.397</b> | <b>40.882.520.316</b> |
| 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            | -                     |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                     | <b>9.421.806.736</b>  | <b>8.176.504.063</b>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin sự kiện sau niên độ

Thông tin sự kiện sau niên độ

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

## 2. Thông tin về các bên liên quan

## 2.1 Danh mục các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong kỳ với Công ty.

| Các bên liên quan                                                         | Mối quan hệ                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long                | Cổ đông lớn                       |
| Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ | Cổ đông lớn                       |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân                               | Công ty con                       |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View                              | Bên liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết                                    | Bên liên quan đến Trưởng BKS      |
| Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới                                         | Bên liên quan đến thành viên BKS  |

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

## 2.2 Giao dịch với bên liên quan

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:

| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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

|                                                               | <b>Cuối kỳ</b>         | <b>Đầu năm</b>         |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Các bên liên quan</b>                                      | <b>101.380.478.822</b> | <b>58.378.093.970</b>  |
| <b>Phải thu khách hàng (TM V.3)</b>                           |                        |                        |
| 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         |
|                                                               | <b>155.000.000.000</b> | <b>155.000.000.000</b> |
| <b>Đầu tư tài chính dài hạn (Hợp tác đầu tư BCC) (TM V.2)</b> |                        |                        |
| Công ty TNHH Đầu Tư Và Phát Triển Green View                  | 155.000.000.000        | 155.000.000.000        |
|                                                               | <b>13.123.587.703</b>  | <b>13.149.228.703</b>  |
| <b>Phải trả người bán (TM V.14)</b>                           |                        |                        |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi Hoàng Ân                     | 13.123.587.703         | 13.123.587.703         |
| Công ty Cổ Phần Kho Lạnh Kỳ Nguyên Mới                        | -                      | 25.641.000             |
|                                                               | <b>201.702.219</b>     | <b>201.702.219</b>     |
| <b>Người mua trả trước (TM V.15)</b>                          |                        |                        |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|----------|---------------|-----------------|
| <b>Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc</b> |                                       |          |               |                 |
| 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 | -               |
| <b>Ban Kiểm soát</b>                        |                                       |          |               |                 |
| 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      |
| <b>Thành viên chủ chốt khác</b>             |                                       |          |               |                 |
| 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

|                          | Từ 01 năm<br>trở xuống   | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Cộng                     |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>        | <b>1.313.232.664.221</b> | <b>4.509.125.000</b>    | <b>1.317.741.789.221</b> |
| Phải trả cho người bán   | 247.105.915.263          | -                       | 247.105.915.263          |
| 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          |
| <b>Số đầu năm</b>        | <b>1.034.941.916.768</b> | <b>4.459.250.000</b>    | <b>1.039.401.166.768</b> |
| Phải trả cho người bán   | 307.601.182.620          | -                       | 307.601.182.620          |
| 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 riêng 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**  
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

**9. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng 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<br>Phân loại lại | 31/12/2025<br>Trước phân loại | Tăng (giảm)              |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>1.246.543.409.561</b>    | <b>1.246.543.409.561</b>      | <b>-</b>                 |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>70.968.055.170</b>       | <b>70.878.992.670</b>         | <b>89.062.500</b>        |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 25.089.062.500              | 25.000.000.000                | 89.062.500               |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>45.404.520.833</b>       | <b>45.000.000.000</b>         | <b>404.520.833</b>       |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn  | 45.404.520.833              | 45.000.000.000                | 404.520.833              |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>826.239.061.043</b>      | <b>826.732.644.376</b>        | <b>(493.583.333)</b>     |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9.618.591.002               | 10.112.174.335                | (493.583.333)            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>451.710.561.281</b>      | <b>451.710.561.281</b>        | <b>-</b>                 |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>456.350.000</b>          | <b>315.456.350.000</b>        | <b>(315.000.000.000)</b> |
| 5. Phải thu dài hạn khác                     | 456.350.000                 | 315.456.350.000               | (315.000.000.000)        |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>327.458.527.108</b>      | <b>12.458.527.108</b>         | <b>315.000.000.000</b>   |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 315.000.000.000             | -                             | 315.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>1.698.253.970.842</b>    | <b>1.698.253.970.842</b>      | <b>-</b>                 |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>1.047.249.570.392</b>    | <b>1.047.249.570.392</b>      | <b>-</b>                 |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>1.042.790.320.392</b>    | <b>1.042.790.320.392</b>      | <b>-</b>                 |
| 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)            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>1.698.253.970.842</b>    | <b>1.698.253.970.842</b>      | <b>-</b>                 |

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**

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





## Table of Contents

| <b>Content</b>                              | <b>Page</b> |
|---------------------------------------------|-------------|
| REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT           | 02 – 03     |
| INTERIM FINANCIAL INFORMATION REVIEW REPORT | 04 – 05     |
| REVIEWED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS      |             |
| Separate statement of financial position    | 06 – 10     |
| Separate income statement                   | 11          |
| Separate cash flow statement                | 12 – 13     |
| Notes to the separate financial statements  | 14 – 47     |

## **REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT**

The Board of Management of Design And Construction Joint-Stock Company No 1 (hereinafter referred to as "the Company") presents its report and the Company's interim separate 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 separate 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 separate financial statements**

The Board of Management is responsible for the preparation of the interim separate 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 separate 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 separate 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 separate financial statements give a true and fair view of the Company's separate financial position as at 30 June 2026, as well as the results of its separate operations and separate 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



**Nguyễn Minh Tam**  
General Director

*Ho Chi Minh City, 18 August 2026*

No: 27.05.3.1/26/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 separate financial statements of Design And Construction Joint-Stock Company No 1, prepared on 19 August 2026, from page 06 to page 47, which include: the separate statement of financial position as at 30 June 2026, the separate income statement, the separate cash flow statement for the period from 1 January 2026 to 30 June 2026 then ended, and the notes to the interim separate 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 separate 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 separate 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 separate 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 separate 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, separate results of its operations and separate 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 separate 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*

## SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Unit: VND

| ASSETS                                                                     | Code       | Note       | Ending balance           | Beginning balance        |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A . CURRENT ASSETS</b>                                                  | <b>100</b> |            | <b>1,563,760,981,406</b> | <b>1,246,543,409,561</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>                                        | <b>110</b> | <b>V.1</b> | <b>31,048,473,645</b>    | <b>70,968,055,170</b>    |
| 1. Cash                                                                    | 111        |            | 24,806,357,999           | 45,878,992,670           |
| 2. Cash equivalents                                                        | 112        |            | 6,242,115,646            | 25,089,062,500           |
| <b>II. Short-term financial investments</b>                                | <b>120</b> | <b>V.2</b> | <b>78,436,035,839</b>    | <b>45,404,520,833</b>    |
| 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        |            | -                        | -                        |
| <b>III. Short-term receivables</b>                                         | <b>130</b> |            | <b>1,052,443,164,788</b> | <b>826,239,061,043</b>   |
| 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        |            | -                        | -                        |
| <b>IV. Inventories</b>                                                     | <b>140</b> | <b>V.7</b> | <b>356,921,958,275</b>   | <b>257,278,041,016</b>   |
| 1. Inventories                                                             | 141        |            | 356,921,958,275          | 257,278,041,016          |
| 2. Allowance for inventory impairment (*)                                  | 142        |            | -                        | -                        |
| <b>V. Short-term biological assets</b>                                     | <b>150</b> |            | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 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        |            | -                        | -                        |
| <b>VI. Other current assets</b>                                            | <b>160</b> |            | <b>44,911,348,859</b>    | <b>46,653,731,499</b>    |
| 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        |            | -                        | -                        |
| 4. Purchase and resale of government bonds                                 | 164        |            | -                        | -                        |
| 5. Other current assets                                                    | 165        |            | -                        | -                        |



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

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

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

Unit: VND

| ASSETS                                                         | Code       | Note | Ending balance         | Beginning balance      |
|----------------------------------------------------------------|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>B. NON- CURRENT ASSETS</b>                                  | <b>200</b> |      | <b>439,435,897,460</b> | <b>451,710,561,281</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                                | <b>210</b> |      | <b>428,422,204</b>     | <b>456,350,000</b>     |
| 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        |      | -                      | -                      |
| <b>II. Fixed assets</b>                                        | <b>220</b> |      | <b>73,671,167,993</b>  | <b>74,566,245,035</b>  |
| 1. Tangible fixed assets                                       | 221        | V.9  | 62,812,426,724         | 63,550,917,066         |
| - Cost                                                         | 222        |      | 102,030,368,507        | 98,077,311,032         |
| - Accumulated depreciation (*)                                 | 223        |      | (39,217,941,783)       | (34,526,393,966)       |
| 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)        |
| <b>III. Long-term biological assets</b>                        | <b>230</b> |      | -                      | -                      |
| 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        |      | -                      | -                      |
| <b>IV. Investment properties</b>                               | <b>240</b> |      | -                      | -                      |
| - Cost                                                         | 241        |      | -                      | -                      |
| - Accumulated depreciation (*)                                 | 242        |      | -                      | -                      |
| <b>V. Long-term assets in progress</b>                         | <b>250</b> |      | -                      | <b>606,930,000</b>     |
| 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**

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

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

Unit: VND

| ASSETS                                                                     | Code       | Note        | Ending balance           | Beginning balance        |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>VI. Long-term investments</b>                                           | <b>260</b> | <b>V.2</b>  | <b>327,458,527,108</b>   | <b>327,458,527,108</b>   |
| 1. Investments in subsidiaries                                             | 261        |             | 15,000,000,000           | 15,000,000,000           |
| 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        |             | (2,541,472,892)          | (2,541,472,892)          |
| 5. Long-term held-to-maturity investments                                  | 265        |             | -                        | -                        |
| 6. Allowance for impairment of long-term held-to-maturity investments (*)  | 266        |             | -                        | -                        |
| <b>VII. Other long-term assets</b>                                         | <b>270</b> |             | <b>37,877,780,155</b>    | <b>48,622,509,138</b>    |
| 1. Long-term allocation pending cost                                       | 271        | <b>V.12</b> | 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        |             | -                        | -                        |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                                                        | <b>280</b> |             | <b>2,003,196,878,866</b> | <b>1,698,253,970,842</b> |



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

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

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

Unit: VND

| RESOURCES                                                     | Code       | Note | Ending balance           | Beginning balance        |
|---------------------------------------------------------------|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. LIABILITIES</b>                                         | <b>300</b> |      | <b>1,323,236,365,335</b> | <b>1,047,249,570,392</b> |
| <b>I. Current liabilities</b>                                 | <b>310</b> |      | <b>1,318,727,240,335</b> | <b>1,042,790,320,392</b> |
| 1. Short-term trade payables                                  | 311        | V.14 | 247,105,915,263          | 307,601,182,620          |
| 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        |      | -                        | -                        |
| <b>II. Long-term liabilities</b>                              | <b>330</b> |      | <b>4,509,125,000</b>     | <b>4,459,250,000</b>     |
| 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**

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

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

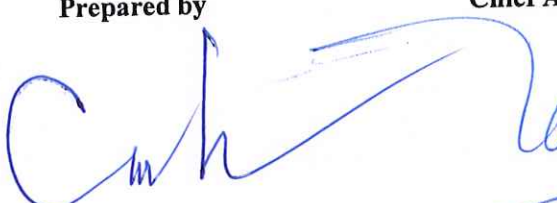
Unit: VND

| RESOURCES                                                                      | Code       | Note        | Ending balance           | Beginning balance        |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D. EQUITY</b>                                                               | <b>400</b> | <b>V.19</b> | <b>679,960,513,531</b>   | <b>651,004,400,450</b>   |
| 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        |             | 38,591,657,598           | 34,814,674,792           |
| 9. Other equity funds                                                          | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Undistributed post-tax profits                                             | 420        |             | 47,433,550,633           | 85,852,310,358           |
| - Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previous period | 420a       |             | 10,068,265,062           | 10,312,654,237           |
| - Undistributed post-tax profits of current period                             | 420b       |             | 37,365,285,571           | 75,539,656,121           |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                                         | <b>440</b> |             | <b>2,003,196,878,866</b> | <b>1,698,253,970,842</b> |

Prepared by

Chief Accountant

General Director





Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026



**SEPARATE 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   |
| <i>In which: Interest expense</i>                            | 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. Net profit from operating activities                     | 30   |       | 46,835,643,307    | 39,055,457,426  |
| 12. Other income                                             | 31   | VI.7  | 1,315,119,089     | 1,576,827,557   |
| 13. Other expenses                                           | 32   | VI.8  | 1,363,670,089     | 588,766,899     |
| 14. Other profit                                             | 40   |       | (48,551,000)      | 988,060,658     |
| 15. Total profit before tax                                  | 50   |       | 46,787,092,307    | 40,043,518,084  |
| 16. Current corporate income tax expenses                    | 51   | VI.10 | 9,421,806,736     | 8,176,504,063   |
| 17. Deferred corporate income tax expenses                   | 52   |       | -                 | -               |
| 18. Profit after tax                                         | 60   |       | 37,365,285,571    | 31,867,014,021  |

Prepared by

Chief Accountant

General Director

*[Signature]*

*[Signature]*



Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

## SEPARATE 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  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------|------------------|
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                                              |      |      |                   |                  |
| 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) |
| <b>II. Cash flow from investing activities</b>                                              |      |      |                   |                  |
| 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**

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Separate cash flows statement (continued)**

Unit: VND

| Items                                                                       | Code      | Note       | Current period          | Previous period       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>III. Cash flows from financing activities</b>                            |           |            |                         |                       |
| 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        |            | -                       | -                     |
| <b>Net cash from financing activities</b>                                   | <b>40</b> |            | <b>229,701,663,132</b>  | <b>83,381,397,596</b> |
| <b>Net cash during the period</b>                                           | <b>50</b> |            | <b>(39,919,581,525)</b> | <b>23,470,045,683</b> |
| <b>Cash and cash equivalents at the beginning of year</b>                   | <b>60</b> |            | <b>70,968,055,170</b>   | <b>10,207,177,762</b> |
| Impact of foreign exchange fluctuation                                      | 61        |            | -                       | -                     |
| <b>Cash and cash equivalents at the end of period</b>                       | <b>70</b> | <b>V.1</b> | <b>31,048,473,645</b>   | <b>33,677,223,445</b> |

Prepared by

Chief Accountant

General Director

*Cnh*

*Tam*



Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026

**NOTES TO THE SEPARATE 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)

- As at 30 June 2026, the Company has the following subsidiary

| 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 separate 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 separate financial statements



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

## II. FISCAL YEAR AND STANDARD CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING

### 1. Fiscal year

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

### 2. Standard currency unit used in accounting

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

## III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM APPLIED

### 1. Accounting system

The Company applies the Vietnamese Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99"), which provides guidance on Accounting System for enterprises issued by the Ministry of Finance on October 27, 2025.

### 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 separate 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. 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).



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

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.

#### 2. 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.

#### 3. 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 separate income statement on an accrual basis. Interest accrued prior to the Company's holding of the investment is deducted from the principal at the time of purchase.

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

##### b) Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates

Investments in subsidiaries are accounted for using the cost method. Net profits distributed by the subsidiary arising after the investment date are recognized in the separate income statement. Other distributions (apart from net profits) are considered as a recovery of investments and are recorded as a reduction in the carrying amount of the investment.

An associate company is a company over which the Company has significant influence, but it is neither a subsidiary nor a joint venture of the Company. Significant influence is the right to participate in decisions regarding the financial and operating policies of the investee without control or joint control over those policies.

N: 03  
C  
C  
XÂY  
TH  
S  
H PH  
521  
CÔN  
TN  
IÊM  
N  
PH



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

#### c) Investment in equity instruments of other entities

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

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

#### d) Provisions for impairment of investments in subsidiaries, associates, and 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 separate financial statements are prepared.

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

#### 4. 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 separate income statement.

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

#### 5. Principles for inventory recognition

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

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.



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

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

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate financial statements (continued)****6. 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.

**7. 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.

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.

**8. 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.

**9. 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.



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

#### 10. 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.

#### 11. 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 separate financial statements are classified as long-term. Those due within the next 12 months are classified as short-term, allowing for proper payment planning.

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

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

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

#### 12. Principles of recognizing owners' equity

##### *Owner's contributed capital*

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

##### *Share premiums*

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

##### *Other owner's equity*

# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

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

#### *Profit distribution*

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

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

Dividends payable to shareholders are recognized as liabilities in the Company's consolidated 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.

### 13. Principles for the recognition of revenue

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

#### *Construction contract revenue*

Construction contract revenue is reliably estimated as follows:

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

#### *Sales Revenue*

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

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

#### *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 separate statement of financial position for



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

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 separate 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:

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

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

#### **14. 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



# DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1

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

## FINANCIAL STATEMENTS

### Notes to the separate financial statements (continued)

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.

#### 15. 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.

#### 16. 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 ...).

#### 17. Principles and methods for recognizing corporate income tax expenses

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

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

#### 18. 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.

#### 19. 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

1248  
NG 1  
PHÁ  
DUNG  
IẾT K  
Ồ  
HỒ  
34-  
TY  
H  
DÂN  
A  
CH



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

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

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

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.

**20. 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.

**V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION****1. Cash and cash equivalents**

|                                                                                | Ending balance<br>VND | Beginning balance<br>VND |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Cash on hand                                                                   | 2,385,856,728         | 1,879,170,989            |
| Cash in banks                                                                  | 22,420,501,271        | 43,999,821,681           |
| <i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Bac<br/>Saigon Branch</i>               | 31,047,564            | 5,755,572,907            |
| <i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – Ham Nghi<br/>Branch</i>                 | 709,019,079           | 17,246,904,585           |
| <i>Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong<br/>Branch</i>                  | 1,845,816,222         | 6,809,271,789            |
| <i>Vietnam International Commercial Joint Stock<br/>Bank – Saigon Branch</i>   | 17,728,471,150        | 10,491,773,336           |
| <i>Other Bank</i>                                                              | 2,106,147,256         | 3,696,299,064            |
| Cash equivalents (term deposits with original<br>maturities of up to 3 months) | 6,242,115,646         | 25,089,062,500           |
| <i>Military Commercial Joint Stock Bank – Eastern<br/>Saigon Branch</i>        | 4,242,115,646         | 25,000,000,000           |
| <i>Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa<br/>Branch</i>                  | 2,000,000,000         | -                        |
| <i>Accrued interest on deposits</i>                                            | -                     | 89,062,500               |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>31,048,473,645</b> | <b>70,968,055,170</b>    |

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

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**2. Financial investments**

**a. Held-to-maturity investments**

|                                                                                       |  |                       |                                         |           |                       |                                            |           | Unit: VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|-----------------------------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                                       |  | Cost                  | Ending balance<br>Recoverable<br>amount | Allowance | Cost                  | Beginning balance<br>Recoverable<br>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<br>more than 3 months                              |  | 77,679,449,422        | 77,679,449,422                          | -         | 45,000,000,000        | 45,000,000,000                             | -         |           |
| Vietnam International Commercial Joint<br>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 –<br>Cong Hoa Branch (**)                            |  | 12,079,449,422        | 12,079,449,422                          | -         | -                     | -                                          | -         |           |
| Vietnam Technological and Commercial<br>Joint Stock Bank – Binh Duong Branch<br>(***) |  | 600,000,000           | 600,000,000                             | -         | -                     | -                                          | -         |           |
| Military Commercial Joint Stock Bank –<br>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                                                                           |  | -                     | -                                       | -         | -                     | -                                          | -         |           |
| <b>Total</b>                                                                          |  | <b>78,436,035,839</b> | <b>78,436,035,839</b>                   | <b>-</b>  | <b>45,404,520,833</b> | <b>45,404,520,833</b>                      | <b>-</b>  |           |

(\*) 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.BDDN.538.240426 dated 28 April 2026, No. COH.BDDN.535.240426 dated 28 April 2026 and No. COH.BDDN.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**

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

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate 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

|                                              | Ownership/<br>Voting (%) | Ending balance        |                       |                      | Ownership/<br>Voting (%) | Beginning balance     |                       |                      |
|----------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                              |                          | Cost                  | Recoverable<br>amount | Allowance            |                          | Cost                  | Recoverable<br>amount | Allowance            |
| <b>Investment in Subsidiaries</b>            |                          |                       |                       |                      |                          |                       |                       |                      |
| Decofi - Hoang<br>An Construction<br>Co.,Ltd | 100%                     | 15,000,000,000        | 12,458,527,108        | 2,541,472,892        | 100%                     | 15,000,000,000        | 12,458,527,108        | 2,541,472,892        |
| <b>Total</b>                                 |                          | <b>15,000,000,000</b> | <b>12,458,527,108</b> | <b>2,541,472,892</b> |                          | <b>15,000,000,000</b> | <b>12,458,527,108</b> | <b>2,541,472,892</b> |

**Notes:** The Company's voting rights in its subsidiaries correspond to its ownership percentage in those entities

(\*) The Company has not determined the fair value of these investments due to the lack of market-listed prices for these investments and the absence of guidance in Vietnamese Accounting Standards on determining fair value using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amounts.

**Major transactions arising during the period with subsidiaries: Refer to note VII.2.**

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

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

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

|                                                                 | Cost                   | Ending balance<br>Recoverable<br>amount | Allowance | Cost                   | Beginning balance<br>Recoverable<br>amount | Allowance |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------|------------------------|--------------------------------------------|-----------|
| <b>Investments in other entities</b>                            |                        |                                         |           |                        |                                            |           |
| Era Development And Construction Investment Company Limited (*) | 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                            | -         |
| <b>Total</b>                                                    | <b>315,000,000,000</b> | <b>315,000,000,000</b>                  | <b>-</b>  | <b>315,000,000,000</b> | <b>315,000,000,000</b>                     | <b>-</b>  |

(\*) The Company has contributed capital in cooperation with Era Development And Construction Investment Company Limited under Cooperation Agreement No. 06/2024/HĐHT/KN-DCF dated June 20, 2024 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 m<sup>2</sup>. 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 Development And Construction Investment Company Limited will act as the legal representative and be responsible for ensuring that the project operates in compliance with current legal regulations. The outstanding balance of the capital contribution as of 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 m<sup>2</sup>. 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**

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

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

|                                                           | Ending balance<br>VND  | Beginning balance<br>VND |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>a) Short-term</b>                                      | <b>892,280,186,971</b> | <b>683,874,934,327</b>   |
| 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>b) Long-term</b>                                       | -                      | -                        |
| <b>Total</b>                                              | <b>892,280,186,971</b> | <b>683,874,934,327</b>   |

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

**4. Advances to suppliers**

|                                                                         | Ending balance<br>VND  | Beginning balance<br>VND |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>a) Short-term</b>                                                    | <b>145,324,450,523</b> | <b>140,696,690,035</b>   |
| 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>b) Long-term</b>                                                     | -                      | -                        |
| <b>Total</b>                                                            | <b>145,324,450,523</b> | <b>140,696,690,035</b>   |

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

**5. Other receivables**

|                      | Ending balance<br>VND | Beginning balance<br>VND |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>a) Short-term</b> | <b>22,789,681,615</b> | <b>9,618,591,002</b>     |
| 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>b) Long-term</b>  | <b>428,422,204</b>    | <b>456,350,000</b>       |
| Long-term deposit    | 428,422,204           | 456,350,000              |
| <b>Total</b>         | <b>23,218,103,819</b> | <b>10,074,941,002</b>    |

c) Other receivables from related parties: None.

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

**6. Bad Debts**

Unit: VND

|                                 | Ending balance       |                      |                    | Beginning balance    |                      |                    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                                 | Cost                 | Provision            | Recoverable value  | Cost                 | Provision            | Recoverable value  |
| <b>Accounts receivable</b>      | <b>3,566,301,907</b> | <b>2,716,301,907</b> | <b>850,000,000</b> | <b>3,566,301,907</b> | <b>2,716,301,907</b> | <b>850,000,000</b> |
| 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                         |                      |                      |                    |                      |                      |                    |
| <b>Advance payment</b>          | <b>5,234,852,414</b> | <b>5,234,852,414</b> | <b>-</b>           | <b>5,234,852,414</b> | <b>5,234,852,414</b> | <b>-</b>           |
| 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          | -                  |
| <b>Total</b>                    | <b>8,801,154,321</b> | <b>7,951,154,321</b> | <b>850,000,000</b> | <b>8,801,154,321</b> | <b>7,951,154,321</b> | <b>850,000,000</b> |

**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        | -         |
| <b>Total</b>        | <b>356,921,958,275</b> | <b>-</b>  | <b>257,278,041,016</b> | <b>-</b>  |



**Notes to the separate financial statements (continued)**

**606,930,000**

## Unit: VND

|                                   | Buildings and structures | Machinery, equipment  | Transportation means | Management tools and equipment | Total                  |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Cost</b>                       |                          |                       |                      |                                |                        |
| Beginning balance                 | 46,596,714,314           | 40,357,989,824        | 6,570,650,651        | 4,551,956,243                  | 98,077,311,032         |
| 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            |
| <b>Ending balance</b>             | <b>46,596,714,314</b>    | <b>41,163,769,439</b> | <b>9,035,993,325</b> | <b>5,233,891,429</b>           | <b>102,030,368,507</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b>   |                          |                       |                      |                                |                        |
| Beginning balance                 | 20,821,088,148           | 9,102,490,111         | 3,114,208,209        | 1,488,607,498                  | 34,526,393,966         |
| 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            |
| <b>Ending balance</b>             | <b>22,101,342,762</b>    | <b>10,773,603,736</b> | <b>4,574,671,088</b> | <b>1,768,324,197</b>           | <b>39,217,941,783</b>  |
| <b>Net book value</b>             |                          |                       |                      |                                |                        |
| Beginning balance                 | 25,775,626,166           | 31,255,499,713        | 3,456,442,442        | 3,063,348,745                  | 63,550,917,066         |
| <b>Ending balance</b>             | <b>24,495,371,552</b>    | <b>30,390,165,703</b> | <b>4,461,322,237</b> | <b>3,465,567,232</b>           | <b>62,812,426,724</b>  |



**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate 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                 |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Cost</b>                     |                       |                      |                       |
| Beginning balance               | 10,793,470,889        | 1,612,896,000        | 12,406,366,889        |
| Increase                        |                       | 475,200,000          | 475,200,000           |
| Decrease                        |                       | -                    | -                     |
| <b>Ending balance</b>           | <b>10,793,470,889</b> | <b>2,088,096,000</b> | <b>12,881,566,889</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                       |                      |                       |
| Beginning balance               | 4,165,615,440         | 576,959,157          | 4,742,574,597         |
| Increase                        | 106,900,896           | 108,712,806          | 215,613,702           |
| Decrease                        |                       | -                    | -                     |
| <b>Ending balance</b>           | <b>4,272,516,336</b>  | <b>685,671,963</b>   | <b>4,958,188,299</b>  |
| <b>Net book value</b>           |                       |                      |                       |
| Beginning balance               | 6,627,855,449         | 1,035,936,843        | 7,663,792,292         |
| <b>Ending balance</b>           | <b>6,520,954,553</b>  | <b>1,402,424,037</b> | <b>7,923,378,590</b>  |

**\* 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**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

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

|                                   |                      |                      | Unit: VND            |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                   | Machinery, equipment | Transportation means | Total                |
| <b>Cost</b>                       |                      |                      |                      |
| 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        |
| <b>Ending balance</b>             | <b>3,055,555,557</b> | <b>897,409,091</b>   | <b>3,952,964,648</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b>   |                      |                      |                      |
| 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        |
| <b>Ending balance</b>             | <b>138,888,888</b>   | <b>878,713,081</b>   | <b>1,017,601,969</b> |
| <b>Net book value</b>             |                      |                      |                      |
| Beginning balance                 | -                    | 3,351,535,677        | 3,351,535,677        |
| <b>Ending balance</b>             | <b>2,916,666,669</b> | <b>18,696,010</b>    | <b>2,935,362,679</b> |

**12. Allocation pending cost**

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

## Notes to the separate financial statements (continued)

|                                                                                        | Ending balance         | During the period      |                        | Beginning balance      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                        |                        | Increase               | Decrease               |                        |
| <b>a) Short-term loans</b>                                                             | <b>683,208,690,702</b> | <b>995,829,365,133</b> | <b>766,177,577,001</b> | <b>453,556,902,570</b> |
| <b>Short-term loans</b>                                                                | <b>681,875,536,802</b> | <b>995,012,990,133</b> | <b>764,911,086,861</b> | <b>451,773,633,530</b> |
| 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        | -                      |
|                                                                                        | -                      |                        |                        |                        |
| <b>Long-term loan due for repayment</b>                                                | <b>1,333,153,900</b>   | <b>816,375,000</b>     | <b>1,266,490,140</b>   | <b>1,783,269,040</b>   |
| 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>b) Long-term loans</b>                                                              | <b>2,509,125,000</b>   | <b>945,000,000</b>     | <b>895,125,000</b>     | <b>2,459,250,000</b>   |
| <b>Long-term loans</b>                                                                 | <b>962,250,000</b>     | <b>945,000,000</b>     | <b>585,750,000</b>     | <b>603,000,000</b>     |
| 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            | -                      |
| <b>Finance lease liability</b>                                                         | <b>1,546,875,000</b>   | <b>-</b>               | <b>309,375,000</b>     | <b>1,856,250,000</b>   |
| Vietcombank Leasing Company Limited - HCM City Branch (b4)                             | 1,546,875,000          | -                      | 309,375,000            | 1,856,250,000          |
|                                                                                        |                        |                        |                        |                        |
| <b>Total</b>                                                                           | <b>685,717,815,702</b> | <b>996,774,365,133</b> | <b>767,072,702,001</b> | <b>456,016,152,570</b> |



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

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate 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**

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

**FINANCIAL STATEMENTS****Notes to the separate 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**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

**14. Trade payables**

|                                                                         | <b>Ending balance<br/>VND</b> | <b>Beginning balance<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>a) Short-term</b>                                                    | <b>247,105,915,263</b>        | <b>307,601,182,620</b>           |
| Decofi - Hoang An Construction Company Limited                          | 13,123,587,703                | 13,123,587,703                   |
| 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                                                  | 186,498,622,877               | 196,913,204,446                  |
| <b>b) Long-term</b>                                                     | <b>-</b>                      | <b>-</b>                         |
| <b>Total</b>                                                            | <b>247,105,915,263</b>        | <b>307,601,182,620</b>           |

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

**15. Advances from customers**

|                                                                        | <b>Ending balance<br/>VND</b> | <b>Beginning balance<br/>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| <b>a) Short-term</b>                                                   | <b>216,862,191,299</b>        | <b>118,010,037,364</b>           |
| 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>b) Long-term</b>                                                    | <b>-</b>                      | <b>-</b>                         |
| <b>Total</b>                                                           | <b>216,862,191,299</b>        | <b>118,010,037,364</b>           |

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

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

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**16. Taxes and other payables to the State**

|                                  | Beginning<br>balance | Payable within<br>the period | Paid within<br>the period | Ending<br>balance     |
|----------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>a) Payable</b>                | <b>9,578,738,335</b> | <b>18,602,517,516</b>        | <b>17,524,784,968</b>     | <b>10,656,470,883</b> |
| 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<br>fees | -                    | 102,663,000                  | 102,663,000               | -                     |
| Other taxes                      | -                    | 5,324,433                    | 5,324,433                 | -                     |
| <b>b) Receivable</b>             | -                    | -                            | -                         | -                     |

**17. Payable expenses**

|                            | Ending balance<br>VND  | Beginning balance<br>VND |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>a) Short-term</b>       | <b>145,418,082,312</b> | <b>124,267,060,220</b>   |
| 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>b) Long-term</b>        | -                      | -                        |
| <b>Total</b>               | <b>145,418,082,312</b> | <b>124,267,060,220</b>   |

**18. Other payables**

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

**d) Other payables to related parties: None.**



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

**19. Owner's equity**

| a) Reconciliation table of changes in owners' equity                |                             |                   |                             |                         |                                | Unit: VND       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|
| Items                                                               | Owner's contributed capital | Share premium     | Development Investment Fund | Other capital of owners | Undistributed after-tax profit | Total           |
| Balance at the beginning of previous period                         | 300,000,000,000             | 100,598,505,300   | 30,876,258,334              | -                       | 53,197,605,382                 | 484,672,369,016 |
| Profit in the previous period                                       |                             |                   |                             |                         | 31,867,014,021                 | 31,867,014,021  |
| Profit distribution for the year 2024                               |                             |                   |                             |                         |                                |                 |
| - Development investment fund                                       |                             |                   | 3,938,416,458               |                         | (3,938,416,458)                | -               |
| - Reward and welfare fund                                           |                             |                   |                             |                         | (5,907,624,687)                | (5,907,624,687) |
| - Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board |                             |                   |                             |                         | (1,988,000,000)                | (1,988,000,000) |
| Increase in capital in the period                                   | 129,988,910,000             | (100,000,000,000) |                             |                         | (29,988,910,000)               | -               |
| Balance at the end of the previous period                           | 429,988,910,000             | 598,505,300       | 34,814,674,792              | -                       | 43,241,668,258                 | 508,643,758,350 |
| Balance at the beginning of this year                               | 529,988,910,000             | 348,505,300       | 34,814,674,792              | -                       | 85,852,310,358                 | 651,004,400,450 |
| Profit in the current period                                        |                             |                   |                             |                         | 37,365,285,571                 | 37,365,285,571  |
| Profit distribution for the year 2025                               | -                           |                   |                             |                         |                                |                 |
| - Development investment fund                                       |                             |                   | 3,776,982,806               |                         | (3,776,982,806)                | -               |
| - Reward and welfare fund                                           |                             |                   |                             |                         | (6,043,172,490)                | (6,043,172,490) |
| - Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board |                             |                   |                             |                         | (2,366,000,000)                | (2,366,000,000) |
| 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       | 38,591,657,598              | 63,597,890,000          | 47,433,550,633                 | 679,960,513,531 |

(\*) Pursuant to the Resolution of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ 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**

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**b) Details of owners' capital**

|                                                                                   | <u>Ending balance</u><br>VND | %           | <u>Beginning balance</u><br>VND | %           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|
| T.H.L Company Limited                                                             | 85,998,000,000               | 16.23%      | 85,998,000,000                  | 16.23%      |
| Hoang Vu General Service -<br>Trading - Import - Export<br>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%      |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>529,988,910,000</b>       | <b>100%</b> | <b>529,988,910,000</b>          | <b>100%</b> |

**c) Capital transactions with owners**

|                                   | <u>Current period</u><br>VND | <u>Previous period</u><br>VND |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Owners' investment capital</b> |                              |                               |
| 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> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>Number of shares registered for issuance</b> | <b>52,998,891</b>     | <b>52,998,891</b>        |
| <b>Number of shares sold to the public</b>      | <b>52,998,891</b>     | <b>52,998,891</b>        |
| - Common shares                                 | 52,998,891            | 52,998,891               |
| - Preferred shares                              | -                     | -                        |
| <b>Number of shares to be redeemed</b>          | -                     | -                        |
| - Common shares                                 | -                     | -                        |
| - Preferred shares                              | -                     | -                        |
| <b>Number of outstanding shares</b>             | <b>52,998,891</b>     | <b>52,998,891</b>        |
| - 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**

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

Notes to the separate financial statements (continued)

**VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT****1. Revenue from sales and services**

|                                                       | Current period<br>VND | Previous period<br>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<br>VND | Previous period<br>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<br>VND | Previous period<br>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<br>VND | Previous period<br>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<br>VND | Previous period<br>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**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate financial statements (continued)**

**6. Administrative expenses**

|                                        | <b>Current period<br/>VND</b> | <b>Previous period<br/>VND</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 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                  |
| <b>Total</b>                           | <b>32,771,333,336</b>         | <b>24,901,209,331</b>          |

**7. Other income**

|                              | <b>Current period<br/>VND</b> | <b>Previous period<br/>VND</b> |
|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 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                      |
| <b>Total</b>                 | <b>1,315,119,089</b>          | <b>1,576,827,557</b>           |

**8. Other expenses**

|                                              | <b>Current period<br/>VND</b> | <b>Previous period<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Contract penalty expenses and other expenses | 1,363,670,089                 | 588,766,899                    |
| <b>Total</b>                                 | <b>1,363,670,089</b>          | <b>588,766,899</b>             |

**9. Cost by factor**

|                                        | <b>Current period<br/>VND</b> | <b>Previous period<br/>VND</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 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                 |
| <b>Total</b>                           | <b>1,043,323,125,675</b>      | <b>802,413,185,940</b>         |



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

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

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

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

**VII. OTHER INFORMATION**

**1. Subsequent events information**

There are no significant events occurring after the date of the interim separate financial statements that require adjustment or disclosure in the interim separate 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                                          |
| Decofi - Hoang An Construction Company Limited                                                                                                                                                                   | Subsidiary                                           |
| 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<br>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**

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

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

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

| <b>Related parties</b>                                                                  | <b>Ending balance</b>  | <b>Beginning balance</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Accounts receivable (note V.3)</b>                                                   | <b>101,380,478,822</b> | <b>58,378,093,970</b>    |
| 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           |
| <b>Long-term financial investments (Business Cooperation Contract – BCC) (Note V.2)</b> | <b>155,000,000,000</b> | <b>155,000,000,000</b>   |
| Green View Development And Investment Company Limited                                   | 155,000,000,000        | 155,000,000,000          |
| <b>Accounts payable (note V.14)</b>                                                     | <b>13,123,587,703</b>  | <b>13,149,228,703</b>    |
| Decofi - Hoang An Construction Company Limited                                          | 13,123,587,703         | 13,123,587,703           |
| New Era Cold Storage Joint Stock Company                                                | -                      | 25,641,000               |
| <b>Advances from customers (note V.15)</b>                                              | <b>201,702,219</b>     | <b>201,702,219</b>       |
| T.H.L Company Limited                                                                   | 201,702,219            | 201,702,219              |

**DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY NO 1**  
Address: 28 Mac Dinh Chi, Saigon Ward, Ho Chi Minh City  
**FINANCIAL STATEMENTS**  
**Notes to the separate 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<br>VND | Previous period<br>VND |
|------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Board of directors, Board of management</b> |                                    |              |                       |                        |
| 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            |
| Mr Tran Thuan Loi                              | Deputy General Director            | Salaries     | 1,371,600,758         | -                      |
| <b>Supervisory Board</b>                       |                                    |              |                       |                        |
| Ms Tran Thi Binh An                            | Head                               | Remuneration | 420,000,000           | 340,000,000            |
| Ms Le Thi Minh                                 | Member                             | Remuneration | 66,000,000            | 66,000,000             |
| Mr Vu Ngoc Tue                                 | Member (to 14/04/2026)             | Remuneration | 66,000,000            | -                      |
| Ms Le Thi Tinh                                 | Member (to 18/04/2025)             | Remuneration | -                     | 24,000,000             |
| <b>Other key members</b>                       |                                    |              |                       |                        |
| 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            |





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

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

**FINANCIAL STATEMENTS**

**Notes to the separate financial statements (continued)**

**3. Segment reporting**

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

***Geographic area***

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

***Business segment***

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

**4. Secured assets**

The Company has pledged time deposit contracts and fixed assets to secure the bank loans (see Notes V.2, V.9, V.10, and V.13). As at 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**

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

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

Unit: VND

|                                     | Under 01 year            | From 01 year<br>to 05 years | Total                    |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| <b>Ending balance</b>               | <b>1,313,232,664,221</b> | <b>4,509,125,000</b>        | <b>1,317,741,789,221</b> |
| Accounts payable                    | 247,105,915,263          | -                           | 247,105,915,263          |
| 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          |
| <b>Beginning balance</b>            | <b>1,034,941,916,768</b> | <b>4,459,250,000</b>        | <b>1,039,401,166,768</b> |
| Accounts payable                    | 307,601,182,620          | -                           | 307,601,182,620          |
| 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 separate financial statements are prepared on the assumption that the Company will continue to operate

184870  
NG TY  
PHAN  
DUNG V  
IET KE  
O 1

884-0  
G TY  
HH  
TOAN  
JA  
HO CHI



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

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

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

The comparative figures are derived from the audited separate financial statements for the financial year ended 31 December 2025 and the reviewed interim separate 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<br><i>As reclassified</i> | 31/12/2025<br><i>As previously reported</i> | Increases<br>(Decreases) |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>A. CURRENT ASSETS</b>                    | <b>1,246,543,409,561</b>             | <b>1,246,543,409,561</b>                    | -                        |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>         | <b>70,968,055,170</b>                | <b>70,878,992,670</b>                       | <b>89,062,500</b>        |
| 2. Cash equivalents                         | 25,089,062,500                       | 25,000,000,000                              | 89,062,500               |
| <b>II. Short-term financial investments</b> | <b>45,404,520,833</b>                | <b>45,000,000,000</b>                       | <b>404,520,833</b>       |
| 3. Short-term held-to-maturity investments  | 45,404,520,833                       | 45,000,000,000                              | 404,520,833              |
| <b>III. Short-term receivables</b>          | <b>826,239,061,043</b>               | <b>826,732,644,376</b>                      | <b>(493,583,333)</b>     |
| 5. Other short-term receivables             | 9,618,591,002                        | 10,112,174,335                              | (493,583,333)            |
| <b>B. NON- CURRENT ASSETS</b>               | <b>451,710,561,281</b>               | <b>451,710,561,281</b>                      | -                        |
| <b>I. Long-term receivables</b>             | <b>456,350,000</b>                   | <b>315,456,350,000</b>                      | <b>(315,000,000,000)</b> |
| 5. Other long-term receivables              | 456,350,000                          | 315,456,350,000                             | (315,000,000,000)        |
| <b>VI. Long-term investments</b>            | <b>327,458,527,108</b>               | <b>12,458,527,108</b>                       | <b>315,000,000,000</b>   |
| 3. Other long-term investments              | 315,000,000,000                      | -                                           | 315,000,000,000          |
| <b>TOTAL ASSETS</b>                         | <b>1,698,253,970,842</b>             | <b>1,698,253,970,842</b>                    | -                        |
| <b>C. LIABILITIES</b>                       | <b>1,047,249,570,392</b>             | <b>1,047,249,570,392</b>                    | -                        |
| <b>I. Current liabilities</b>               | <b>1,042,790,320,392</b>             | <b>1,042,790,320,392</b>                    | -                        |
| 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)            |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                      | <b>1,698,253,970,842</b>             | <b>1,698,253,970,842</b>                    | -                        |

Prepared by

Chief Accountant

General Director

Dang Thi Xinh

Duong Dinh Tam

Nguyen Minh Tam

Ho Chi Minh City, 19 August 2026