DECOFI

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh
Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Quý 1 năm 2026

DECOFI
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh
Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

MỤC LỤC

-----oOo-----

TT	*Nội dung*	*Trang*
1	- Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	2-5
2	- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
3	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
4	- Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-32

---------oOo---------

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.257.405.033.180**	**1.246.577.367.425**
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	**11.304.683.731**	**70.884.251.103**
1. Tiền	111		11.304.683.731	45.884.251.103
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**45.600.000.000**	**45.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	45.600.000.000	45.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**871.265.779.593**	**826.732.644.376**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	709.153.958.743	683.874.934.327
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	158.950.522.444	140.696.690.035
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	11.112.452.727	10.112.174.335
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(7.951.154.321)	(7.951.154.321)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**284.137.629.457**	**257.278.041.016**
1. Hàng tồn kho	141	V.06	284.137.629.457	257.278.041.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**45.096.940.399**	**46.682.430.930**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	2.712.653.357	4.092.422.714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		42.355.587.611	42.561.308.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		28.699.431	28.699.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**433.376.844.793**	**439.252.034.173**
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**315.456.350.000**	**315.456.350.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.05	315.456.350.000	315.456.350.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**74.410.585.365**	**74.566.245.035**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	63.164.526.292	63.550.917.066
- Nguyên giá	222		100.548.999.005	99.188.143.997
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(37.384.472.713)	(35.637.226.931)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	3.212.893.632	3.351.535.677
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	5.273.828.284
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(2.060.934.652)	(1.922.292.607)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	8.033.165.441	7.663.792.292
- Nguyên giá	228		12.881.566.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.848.401.448)	(4.742.574.597)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành (*)	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.07	**606.930.000**	**606.930.000**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		606.930.000	606.930.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**42.902.979.428**	**48.622.509.138**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	42.902.979.428	48.622.509.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.690.781.877.973**	**1.685.829.401.598**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**1.033.924.417.832**	**1.034.825.001.148**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.029.465.167.832**	**1.030.365.751.148**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	203.696.024.563	295.176.613.376
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	209.669.726.373	118.010.037.364
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	4.332.895.588	9.578.738.335
5. Phải trả người lao động	315		19.030.497.011	21.012.422.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	111.579.331.441	124.267.060.220
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng XD ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	1.178.298.399	915.573.399
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	474.483.818.343	453.556.902.570
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.576.114	7.848.403.624
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.459.250.000**	**4.459.250.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua 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. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	2.000.000.000	2.000.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	2.459.250.000	2.459.250.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
D . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**656.857.460.141**	**651.004.400.450**
1. Vốn góp của chủ sỡ hữu	411	V.18	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	V.18	348.505.300	348.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chêch lệch tỷ giá hối đối	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	38.599.698.646	34.822.715.840
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	87.920.346.195	85.844.269.310
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		73.658.114.014	10.304.613.189
- LNST chưa PP kỳ này	420b		14.262.232.181	75.539.656.121
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**1.690.781.877.973**	**1.685.829.401.598**

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN/HN
(Ban hành theo TT số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		496.249.965.540	355.590.589.574	496.249.965.540	355.590.589.574
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	453.902.136.815	324.555.177.798	453.902.136.815	324.555.177.798
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		**42.347.828.725**	**31.035.411.776**	**42.347.828.725**	**31.035.411.776**
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	584.353.003	18.019.931	584.353.003	18.019.931
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	6.766.748.335	3.886.148.936	6.766.748.335	3.886.148.936
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*6.766.748.335*	*3.886.148.936*	*6.766.748.335*	*3.886.148.936*
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	25		-	-	-	-
10. Chi phí bán hàng	26	VI.7	1.046.344.688	929.792.285	1.046.344.688	929.792.285
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	VI.8	16.968.336.840	11.571.690.220	16.968.336.840	11.571.690.220
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		**18.150.751.865**	**14.665.800.266**	**18.150.751.865**	**14.665.800.266**
13. Thu nhập khác	31	VI.5	614.530.273	812.454.374	614.530.273	812.454.374
14. Chi phí khác	32	VI.6	903.549.998	175.000.000	903.549.998	175.000.000
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**(289.019.725)**	**637.454.374**	**(289.019.725)**	**637.454.374**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**17.861.732.140**	**15.303.254.640**	**17.861.732.140**	**15.303.254.640**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.599.499.959	3.087.350.928	3.599.499.959	3.087.350.928
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		**14.262.232.181**	**12.215.903.712**	**14.262.232.181**	**12.215.903.712**
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		14.262.232.181	12.215.903.712	14.262.232.181	12.215.903.712
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		269	407	269	407
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		269	407	269	407

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN/HN
(Ban hành theo TT số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Lũy kế 03 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 03 tháng Năm 2026	Lũy kế 03 tháng Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. ***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		**17.861.732.140**	**15.303.254.640**
2. ***Điều chỉnh cho các khoản***				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1.991.714.678	1.498.516.883
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đối do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(584.353.003)	(18.019.931)
- Chi phí lãi vay	06		6.766.748.335	3.886.148.936
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	**08**		**26.035.842.150**	**20.669.900.528**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(44.327.414.043)	61.797.843.722
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(26.859.588.441)	(27.898.637.428)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(18.013.960.527)	(110.203.323.939)
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		7.099.299.067	(2.796.958.100)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(6.766.748.335)	(3.886.148.936)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.413.038.521)	(2.245.514.026)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.409.172.490)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(78.654.781.140)**	**(64.562.838.179)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.836.055.008)	(1.676.587.743)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(600.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		584.353.003	18.019.931
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.851.702.005)**	**(1.658.567.812)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 03 tháng Năm 2026	Lũy kế 03 tháng Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		526.592.534.531	372.633.953.543
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(505.396.552.958)	(305.256.132.420)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(269.065.800)	(114.378.300)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**20.926.915.773**	**67.263.442.823**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(59.579.567.372)**	**1.042.036.832**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**70.884.251.103**	**10.212.436.195**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**11.304.683.731**	**11.254.473.027**

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

M.S.D.N: 0301248798 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng đầu năm 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.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 15 ngày 13 tháng 10 năm 2025.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, cho thuê nhà xưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do đặc thù của Công ty xây dựng nên chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là không cố định

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/03/2026 là: 353 người (tại ngày 31/12/2025 là 344 người).

Danh sách các công ty con:

1- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Không có thay đổi về chính sách kế toán nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ tài chính ban hành.

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 hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các công ty liên kết và liên doanh

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà tập đoàn có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh tại ngày Công ty mẹ đạt quyền kiểm soát được trình bày như một loại tài sản khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa 10 năm. Trường hợp giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất trong năm cao hơn giá trị phân bổ hàng năm thì thực hiện phân bổ theo giá trị tổn thất

Khi thoái vốn khỏi Công ty con thì giá trị khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi giảm tương ứng với tỷ lệ vốn thoái và tính vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán trong trường hợp Công ty mẹ vẫn năm quyền kiểm soát Công ty con hoặc được ghi giảm toàn bộ vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong trường hợp Công ty mẹ hết quyền kiểm soát tại Công ty con.

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;

- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục mang tính chất tiền tệ có gốc ngoại tệ như tài sản (tiền, phải thu và tài sản tiền tệ khác) và công nợ (vay, phải trả và công nợ khác) được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại mà Công ty có tài khoản tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của kỳ tài chính.

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

Các khoản tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào 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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành 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 trên cơ sở dự thu, và thu tiền.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

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

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến 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.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
- Máy móc thiết bị	10 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 49 năm
- Phần mềm máy tính	10 năm

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 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.

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 01 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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 Bảng cân đối kế toán riêng 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 Bảng cân đối kế toán riêng;

- 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.

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 kế 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

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

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 và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

18. Báo cáo bộ phận

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.

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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

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, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán riêng khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận;
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các 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.

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

1. Tiền

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	2.812.895.897	1.879.170.989
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.491.787.834	44.005.080.114
Các khoản tương đương tiền (*)	-	25.000.000.000
Cộng	**11.304.683.731**	**70.884.251.103**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	45.600.000.000	45.600.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Cộng	**45.600.000.000**	**45.600.000.000**	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo các Hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 110728.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 45.000.000.000 VNĐ

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo hợp đồng tiền gửi số 14540166970013 ngày 26/01/2026, 14540166970021 ngày 05/02/2026. Số dư tại ngày 31/03/2026 là 600.000.000 VNĐ

3. Phải thu khách hàng

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**709.153.958.743**	**683.874.934.327**
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	120.148.743.104	72.801.223.173
Công ty CP Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	183.973.787.828	203.026.826.404
Công ty CP Hàng Hải Bình Định	54.339.106.265	109.638.169.930
Phải thu khách hàng khác	350.692.321.546	298.408.714.820
b. Phải thu bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	**709.153.958.743**	**683.874.934.327**

4. Trả trước người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**158.950.522.444**	**140.696.690.035**
Công ty TNHH SX TM Xây Dựng Phú Khải	25.995.944.408	4.072.126.678
Công ty CP Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	14.611.984.938	14.611.984.938
Công ty TNHH Xây Dựng Đức Khang Minh	-	13.561.740.338

Công ty CP Cơ Điện Xây Dựng Việt Thanh	9.715.037.561	12.531.162.942
Các đối tượng khác	108.627.555.537	95.919.675.139
b. Trả trước người bán bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	**158.950.522.444**	**140.696.690.035**

5. Phải thu khác:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**11.112.452.727**	**10.112.174.335**
Tạm ứng	6.036.330.100	5.075.976.731
Lãi dự thu	-	493.115.415
Phải thu khác	5.076.122.627	4.543.082.189
b. Dài hạn	**315.456.350.000**	**315.456.350.000**
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View (**)	155.000.000.000	155.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	456.350.000	456.350.000
Cộng	**326.568.802.727**	**325.568.524.335**

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Đambri có diện tích 41ha thuộc xã Đambri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.

(**) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư và Phát Triển Green View theo hợp đồng hợp tác số 2024.1607-HĐNT/DCF-GRV ngày 16/07/2024 để thực hiện dự án Khu Dân Cư Nông Thôn Kiểu Mẫu Green View có diện tích 98ha thuộc xã Lộc Sơn, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Theo đó Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View sẽ hoàn thiện pháp lý để dự án được chấp thuận đi vào hoạt động, xây dựng cơ sở hạ tầng, đảm bảo cung cấp ra thị trường các sản phẩm chất lượng cao. Hiện tại các bên đang thực hiện hợp đồng.

6. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng giảm giá	Giá gốc	Dự phòng giảm giá
Nguyên liệu, vật liệu	21.208.380.453		19.642.343.085	
Công cụ, dụng cụ	1.958.838.185		1.663.012.553	
Chi phí SXKD dở dang	260.970.410.819		235.972.685.378	
Hàng hóa	-		-	
Cộng	**284.137.629.457**		**257.278.041.016**	

7. Tài sản dở dang dài hạn :

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	606.930.000	606.930.000
Cộng	**606.930.000**	**606.930.000**

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**46.596.714.314**	**40.357.989.824**	**7.681.483.616**	**4.551.956.243**	**99.188.143.997**
Số tăng trong kỳ	-	47.000.000	1.313.855.008	-	1.360.855.008
- Mua mới, xây dựng	-	*47.000.000*	*1.313.855.008*	-	*1.360.855.008*
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**46.596.714.314**	**40.404.989.824**	**8.995.338.624**	**4.551.956.243**	**100.548.999.005**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư đầu kỳ	**20.821.088.148**	**9.102.490.111**	**4.225.041.174**	**1.488.607.498**	**35.637.226.931**
Số tăng trong kỳ	640.127.307	825.544.210	144.983.622	136.590.643	1.747.245.782
- Khấu hao trong kỳ	*640.127.307*	*825.544.210*	*144.983.622*	*136.590.643*	*1.747.245.782*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**21.461.215.455**	**9.928.034.321**	**4.370.024.796**	**1.625.198.141**	**37.384.472.713**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**25.775.626.166**	**31.255.499.713**	**3.456.442.442**	**3.063.348.745**	**63.550.917.066**
Tại ngày cuối kỳ	**25.135.498.859**	**30.476.955.503**	**4.625.313.828**	**2.926.758.102**	**63.164.526.292**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 2.496.025.726 đồng
- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 27.355.009.922 đồng

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**10.793.470.889**	**1.612.896.000**	**12.406.366.889**
- Số tăng trong kỳ	-	475.200.000	475.200.000
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**10.793.470.889**	**2.088.096.000**	**12.881.566.889**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư đầu kỳ	**4.165.615.440**	**576.959.157**	**4.742.574.597**
- Số tăng trong kỳ	53.450.448	52.376.403	105.826.851
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**4.219.065.888**	**629.335.560**	**4.848.401.448**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**6.627.855.449**	**1.035.936.843**	**7.663.792.292**
Tại ngày cuối kỳ	**6.574.405.001**	**1.458.760.440**	**8.033.165.441**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ VH dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 413.700.000 đồng
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.574.405.001 đồng

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

Khoản mục	Phương tiện vận tải
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**5.273.828.284**
- Số tăng trong kỳ	-
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	**5.273.828.284**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	
Số dư đầu kỳ	**1.922.292.607**
- Số tăng trong kỳ	138.642.045
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	**2.060.934.652**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**3.351.535.677**
Tại ngày cuối kỳ	**3.212.893.632**

11. Chi phí chờ phân bổ :

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**2.712.653.357**	**4.092.422.714**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	594.485.955	671.576.775
- Các khoản khác	2.118.167.402	3.420.845.939
b. Dài hạn	**42.902.979.428**	**48.622.509.138**
- Chí phí sửa chữa, cải tạo	4.698.036.723	5.847.368.610
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	38.204.942.705	42.775.140.528
Cộng	**45.615.632.785**	**52.714.931.852**

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chỉ tiêu	31/03/2026		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**474.483.818.343**	**474.483.818.343**	**526.592.534.531**	**505.665.618.758**	**453.556.902.570**	**453.556.902.570**
Vay ngắn hạn	**473.601.974.043**	**473.601.974.043**	**526.592.534.531**	**504.764.194.018**	**451.773.633.530**	**451.773.633.530**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (a1)	72.687.164.064	72.687.164.064	116.829.694.407	326.410.009.952	282.267.479.609	282.267.479.609
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)	187.665.785.785	187.665.785.785	76.623.815.930	51.464.184.066	162.506.153.921	162.506.153.921
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn (a3)	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Cộng Hòa (a4)	206.249.024.194	206.249.024.194	333.139.024.194	126.890.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**881.844.300**	**881.844.300**	-	**901.424.740**	**1.783.269.040**	**1.783.269.040**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (b1)	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	129.781.800	129.781.800	-	114.378.300	244.160.100	244.160.100
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	288.000.000	288.000.000	-	96.000.000	384.000.000	384.000.000
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	464.062.500	464.062.500	-	154.687.500	618.750.000	618.750.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**2.459.250.000**	**2.459.250.000**	-	-	**2.459.250.000**	**2.459.250.000**
Vay dài hạn	**603.000.000**	**603.000.000**	-	-	**603.000.000**	**603.000.000**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (b1)	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	603.000.000	603.000.000	-	-	603.000.000	603.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**	-	-	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	-	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	1.856.250.000	1.856.250.000	-	-	1.856.250.000	1.856.250.000
Tổng cộng	**476.943.068.343**	**476.943.068.343**	**526.592.534.531**	**505.665.618.758**	**456.016.152.570**	**456.016.152.570**

(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 tối đa 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 04/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024, số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024, số 09/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 10/01/2025. Số dư tại 31/03/2026 là 72.687.164.064 VNĐ

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ) số 1097048.25 ngày 26/09/2025, 1113921.25 ngày 13/11/2025, 1117228.25 ngày 26/11/2025 và 1127993.25 ngày 22/12/2025, Các hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025, 1001735.26 ngày 08/01/2026, 1000775.26 ngày 06/01/2026. Số dư tại 31/03/2026 là 187.665.785.785 VNĐ

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 328988.25.280.22779790.TD ngày 08/10/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 250.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại 31/03/2026 là 7.000.000.000 VNĐ

(a4) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Cộng Hòa theo hợp đồng tín dụng số COH.DN.2740.100126 ngày 13/01/2026, với hạn mức cho vay tối đa là 600.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số COH.BĐDN.321.1001126 ngày 15/01/2026. Số dư tại 31/03/2026 là 206.249.024.194 VNĐ

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/03/2026 là 0 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 0 VNĐ)

(b2) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 và SBL010202207046 ngày 26/07/2022, số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 9%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 129.781.800 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 129.781.800 VNĐ)

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 891.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 288.000.000 VNĐ)

(c) Nợ 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, số tiền nợ tối đa 2.475.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 7,6%/năm; Mục đích nợ: mua vận thăng lồng phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 2.320.312.500 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 464.062.500 VNĐ)

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
Từ 1 năm trở xuống						
Từ 1 năm đến 5 năm	320.550.724	51.484.924	269.065.800	517.718.607	60.205.407	457.513.200
Trên 5 năm						
Cộng	**320.550.724**	**51.484.924**	**269.065.800**	**517.718.607**	**60.205.407**	**457.513.200**

d. Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán : không

e. Thuyết minh chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan: không

13. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**203.696.024.563**	**203.696.024.563**	**295.176.613.376**	**295.176.613.376**
Công ty CP Xây dựng và Thiết kế Bắc Trung Nam	22.556.638.738	22.556.638.738	19.965.408.059	19.965.408.059
Công ty CP Thép Trung Dũng	30.148.602.550	30.148.602.550	42.819.951.174	42.819.951.174
Phải trả cho các đối tượng khác	150.990.783.275	150.990.783.275	232.391.254.143	232.391.254.143
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**203.696.024.563**	**203.696.024.563**	**295.176.613.376**	**295.176.613.376**

d. Phải trả người bán là các bên liên quan : *Xem thuyết minh phần VIII.3*

14. Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**209.669.726.373**	**209.669.726.373**	**118.010.037.364**	**118.010.037.364**
Trường Tiểu Học, Trung Học Cơ Sở Và Trung Học Phổ Thông Quốc Tế Á Châu	105.147.386.018	105.147.386.018	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	-	-	21.880.108.803	21.880.108.803
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Eco Grand Land	39.400.710.480	39.400.710.480	39.400.710.480	39.400.710.480
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	48.732.842.132	48.732.842.132	48.732.842.132	48.732.842.132
Phải trả cho các đối tượng khác	16.388.787.743	16.388.787.743	7.996.375.949	7.996.375.949
Cộng	**209.669.726.373**	**209.669.726.373**	**118.010.037.364**	**118.010.037.364**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
Thuế giá trị gia tăng	555.396.616	1.125.009.744	1.090.799.497	589.606.863
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.413.038.521	3.599.499.959	7.413.038.521	3.599.499.959
Thuế thu nhập cá nhân	1.610.303.198	2.693.125.470	4.159.639.902	143.788.766
Thuế đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	**9.578.738.335**	**7.417.635.173**	**12.663.477.920**	**4.332.895.588**

16. Chi phí phải trả:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	111.579.331.441	123.530.786.213
Trích trước lãi vay	-	466.274.007
Chi phí trích trước khác	-	270.000.000
b. Dài hạn	-	-
Cộng	**111.579.331.441**	**124.267.060.220**

17. Phải trả khác:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	270.874.200	60.132.600
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	602.634.900
Công ty Cp Kết Cấu Thép Decofi	165.000.000	165.000.000
Công ty CP Đầu Tư - Xây Dựng Winbuild	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	139.789.299	87.805.899
Cộng	**1.178.298.399**	**915.573.399**

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.884.299.382**	**53.189.564.334**	**484.672.369.016**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	75.539.656.121	75.539.656.121
Phân phối lợi nhuận năm 2024					
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Tạm trích thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2025	-	-	-	(1.062.000.000)	(1.062.000.000)
Chi phí phát hành cổ phần	-	(250.000.000)	-	-	(250.000.000)
Tăng vốn trong năm (*)	229.988.910.000	(100.000.000.000)	-	(29.988.910.000)	100.000.000.000
Số dư đầu năm nay	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**34.822.715.840**	**85.844.269.310**	**651.004.400.450**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	14.262.232.181	14.262.232.181
Phân phối lợi nhuận năm 2025					
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.776.982.806	(3.776.982.806)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.043.172.490)	(6.043.172.490)
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(2.366.000.000)	(2.366.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**38.599.698.646**	**87.920.346.195**	**656.857.460.141**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Sản xuất thương mại và dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	85.998.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Xuất nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	59.044.360.000
- Ông Phạm Hùng Cường	44.851.200.000	44.851.200.000
- Cổ đông khác	340.095.350.000	340.095.350.000
Cộng	**529.988.910.000**	**529.988.910.000**

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

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	529.988.910.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	229.988.910.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ tức và lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu:

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.998.891	52.998.891
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.998.891	52.998.891
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	52.998.891
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.998.891	52.998.891
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	52.998.891
+ Cổ phiếu ưu đãi		

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng*

e. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:
  + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

f. Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn củ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

19. Các thông tin khác: không

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

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**
a. Doanh thu				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	455.734.548.539	348.404.060.165	455.734.548.539	348.404.060.165
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	40.515.417.001	7.186.529.409	40.515.417.001	7.186.529.409
b. Doanh thu đối với các bên liên quan: ***(Xem thuyết minh phần VIII.3)***				

2. Giá vốn hàng bán:

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	416.528.666.199	318.938.897.982	416.528.666.199	318.938.897.982
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.373.470.616	5.616.279.816	37.373.470.616	5.616.279.816
Cộng	**453.902.136.815**	**324.555.177.798**	**453.902.136.815**	**324.555.177.798**

3. Doanh thu hoạt động tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	314.072.412	18.019.931	314.072.412	18.019.931
Doanh thu hoạt động tài chính khác	270.280.591	-	270.280.591	-
Cộng	**584.353.003**	**18.019.931**	**584.353.003**	**18.019.931**

4. Chi phí tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Lãi tiền vay	6.766.748.335	3.886.148.936	6.766.748.335	3.886.148.936
Cộng	**6.766.748.335**	**3.886.148.936**	**6.766.748.335**	**3.886.148.936**

5. Thu nhập khác

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Thu nhập khác	614.530.273	812.454.374	614.530.273	812.454.374
Cộng	**614.530.273**	**812.454.374**	**614.530.273**	**812.454.374**

6. Chi phí khác

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí khác	903.549.998	175.000.000	903.549.998	175.000.000
Cộng	**903.549.998**	**175.000.000**	**903.549.998**	**175.000.000**

7. Chi phí bán hàng

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
CP bằng tiền khác	1.046.344.688	929.792.285	1.046.344.688	929.792.285
Cộng	**1.046.344.688**	**929.792.285**	**1.046.344.688**	**929.792.285**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
CP nhân viên quản lý	9.117.819.941	6.197.422.690	9.117.819.941	6.197.422.690
CP nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.107.102.415	644.059.064	1.107.102.415	644.059.064
CP khấu hao TSCĐ	627.485.596	272.113.703	627.485.596	272.113.703
CP dịch vụ mua ngoài	862.184.216	675.163.976	862.184.216	675.163.976
CP bằng tiền khác	5.253.744.672	3.782.930.787	5.253.744.672	3.782.930.787
Cộng	**16.968.336.840**	**11.571.690.220**	**16.968.336.840**	**11.571.690.220**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố:

Chỉ tiêu	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	149.212.042.415	149.303.853.582
Chi phí nhân công	29.797.950.264	18.350.719.635
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.991.714.678	1.498.516.883
Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.426.462.421	184.038.655.240
Chi phí khác bằng tiền	11.019.497.606	6.229.053.671
Cộng	**498.447.667.384**	**359.420.799.011**

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.

Chỉ tiêu	Lũy kế 03 tháng kỳ này	Lũy kế 03 tháng kỳ trước
a- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.861.732.140	15.303.254.640
- Các khoản điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	135.767.657	133.500.000
+ Chi phí không được khấu trừ	135.767.657	133.500.000
+ Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	-	-
+ Thu nhập không chịu thuế	-	-
b- Tổng lợi nhuận tính thuế	17.997.499.797	15.436.754.640
c- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
d- Chi phí thuế TNDN hiện hành (bxc)	**3.599.499.959**	**3.087.350.928**
e- Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	-
f- Tổng chi phí thuế TNDN (d+e)	**3.599.499.959**	**3.087.350.928**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo chuyển tiền tệ trong tương lai : không

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng trong tương lai : không

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:**
2. **Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:**
3. **Thông tin về các bên liên quan:**

Lương, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng trong kỳ như sau:

	Họ và tên	Chức danh	Nội dung	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
I	**Hội đồng quản trị, Ban TGĐ**				
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.790.000.000	510.000.000
2	Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	30.000.000
3	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.HĐQT	Thù lao	24.000.000	130.000.000
4	Ông Đặng Hồng Minh	TV.HĐQT	Thù lao	12.000.000	-
5	Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	30.000.000
		Tổng GĐ	Thu nhập	3.097.703.600	686.392.818
6	Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT	Thù lao	36.000.000	30.000.000
		Phó Tổng GĐ	Thu nhập	3.024.255.600	609.878.847
7	Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	895.284.171	-
II	**Ban Kiểm soát**				
1	Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	360.000.000	280.000.000
2	Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	30.000.000
3	Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao	-	24.000.000
4	Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	-
II	**Các thành viên chủ chốt khác**				
1	Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	Thu nhập	1.556.052.644	283.215.104
2	Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	1.557.552.644	359.996.354

Trong kỳ Công ty có phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan (chưa bao gồm VAT) như sau:

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	30.297.016.538

Cho đến cuối kỳ này, các khoản công nợ với các bên liên quan như sau :

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	31.333.683.373
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỳ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	25.652.359.300
			Tiền điện, nước	-

3	Công ty TNHH SX - TM Và Dịch Vụ Thái Hưng Long	Bên liên quan	Tạm ứng thi công	(201.702.219)
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	14.262.964.844 155.000.000.000
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	22.972.790.795 160.000.000.000

4. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận theo 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.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý: Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Khu 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

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.8, V.9, V.12). Tại thời điểm 31/03/2026 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

6. Rủi ro tính 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.

7. 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 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:

	Từ 01 năm trở xuống		Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**912.120.386.077**		**4.459.250.000**	**916.579.636.077**
Các khoản vay	474.483.818.343		2.459.250.000	476.943.068.343
Phải trả người bán	203.696.024.563		-	203.696.024.563
Người mua trả trước	209.669.726.373			209.669.726.373
Chi phí phải trả	19.030.497.011		-	19.030.497.011
Phải trả khác	5.240.319.787		2.000.000.000	7.240.319.787
Số đầu kỳ	**898.190.154.704**		**2.780.519.040**	**900.970.673.744**
Các khoản vay	453.556.902.570		780.519.040	454.337.421.610
Phải trả người bán	295.176.613.376		-	295.176.613.376
Người mua trả trước	118.010.037.364		-	118.010.037.364
Chi phí phải trả	21.012.422.260		-	21.012.422.260
Phải trả khác	10.434.179.134		2.000.000.000	12.434.179.134

8. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lại 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 lại 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.

9. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2025.

10. 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 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
Website: www.decofi.vn
Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/01/2026 to 31/03/2026

The first quarter of 2026

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
Website: www.decofi.vn
DECOFI
Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

Table of contents

-----oOo-----

No	*Contents*	*Pages*
1	*- Consolidated Balance Sheet*	2-5
2	*- Consolidated Income Statement*	6
3	*- Consolidated Cash Flows Statement*	7-8
4	*- Notes to The Consolidated Financial Statements*	9-32

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS	**100**		**1,257,405,033,180**	**1,246,577,367,425**
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160)				
I. Cash and cash equivalents	**110**		**11,304,683,731**	**70,884,251,103**
1. Cash	111	V.01	11,304,683,731	45,884,251,103
2. Cash equivalents	112		-	25,000,000,000
II. Short-term investments	**120**		**45,600,000,000**	**45,000,000,000**
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provisions for dimunition in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.02	45,600,000,000	45,000,000,000
4. Allowance for short-term held-to-maturity investments (*)	124		-	-
5. Other short-term investments	125			
6. Allowance for impairment losses on other short-term investments (*)	126			
III. Current accounts receivable	**130**		**871,265,779,593**	**826,732,644,376**
1. Short-term trade receivables	131	V.03	709,153,958,743	683,874,934,327
2. Short-term advances to suppliers	132	V.04	158,950,522,444	140,696,690,035
3. Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
4. Other short-term receivables	135	V.05	11,112,452,727	10,112,174,335
5. Provision for doubtful short-term receivables	136		(7,951,154,321)	(7,951,154,321)
6. Shortage of assets waiting for resolution	137		-	-
IV. Inventories	**140**		**284,137,629,457**	**257,278,041,016**
1. Inventories	141	V.06	284,137,629,457	257,278,041,016
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Short-term biological assets	**150**		-	-
1. Short-term livestock for one-time harvest	151		-	-
2. Seasonal crops or short-term plants for one-time harvest	152		-	-
3. Allowance for impairment losses on short-term bi	153		-	-
VI. Other current assets	**160**		**45,096,940,399**	**46,682,430,930**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.11	2,712,653,357	4,092,422,714
2. Value-added tax deductible	162		42,355,587,611	42,561,308,785
3. Tax and other accounts receivable from the State	163		28,699,431	28,699,431
4. Government bonds trading	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B. NON-CURRENT ASSETS	**200**		**433,376,844,793**	**439,252,034,173**
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)				
I. Long-term receivables	**210**		**315,456,350,000**	**315,456,350,000**
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Other long-term receivables	215	V.05	315,456,350,000	315,456,350,000
4. Provision for doubtful long-term receivables	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**74,410,585,365**	**74,566,245,035**
1. Tangible fixed assets	221	V.08	63,164,526,292	63,550,917,066
- Costs	*222*		*100,548,999,005*	*99,188,143,997*
- Accumulated depreciation	*223*		*(37,384,472,713)*	*(35,637,226,931)*
2. Financial lease assets	224	V.10	3,212,893,632	3,351,535,677
- Costs	*225*		*5,273,828,284*	*5,273,828,284*
- Accumulated depreciation	*226*		*(2,060,934,652)*	*(1,922,292,607)*
3. Intangible fixed assets	227	V.09	8,033,165,441	7,663,792,292
- Costs	*228*		*12,881,566,889*	*12,406,366,889*
- Accumulated depreciation	*229*		*(4,848,401,448)*	*(4,742,574,597)*
III. Long-term biological assets	**230**			
1. Livestock for periodic produce	231			
a) Immature livestock for periodic produce (*)	232			
b) Mature livestock for periodic produce	233			
- Cost	234			
- Accumulated depreciation (*)	235			
2. Long-term livestock for one-time harvest	236			
3. Seasonal crops or long-term plants for one-time harvest	237			
4. Allowance for impairment losses on long-term biological assets (*)	238			
IV. Investment properties	**240**		-	-
- Costs	241		-	-
- Accumulated depreciation	242		-	-
V. Long-term assets in progress	**250**	V.07	**606,930,000**	**606,930,000**
1. Work in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252		606,930,000	606,930,000
VI. Long-term investments	**260**		-	-
1. Investments in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in associates, joint-ventures	262		-	-
3. Investment in other entities	263		-	-
4. Allowance for impairment losses on long-term investments in other entities (*)	264		-	-
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Allowance for long-term held-to-maturity investments (*)	266		-	-
VII. Other long-term assets	**270**		**42,902,979,428**	**48,622,509,138**
1. Long-term prepaid expenses	271	V.11	42,902,979,428	48,622,509,138
2. Deferred tax assets	272		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	267		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
5. Goodwill	279		-	-
TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)	**280**		**1,690,781,877,973**	**1,685,829,401,598**

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
C . LIABILITIES	**300**		**1,033,924,417,832**	**1,034,825,001,148**
(300 = 310 + 330)				
I. Current liabilities	**310**		**1,029,465,167,832**	**1,030,365,751,148**
1. Short-term trade payables	311	V.13	203,696,024,563	295,176,613,376
2. Short-term advances from customers	312	V.14	209,669,726,373	118,010,037,364
3. Dividends and profit payable	313		-	-
4. Statutory obligations	314	V.15	4,332,895,588	9,578,738,335
5. Payables to employees	315		19,030,497,011	21,012,422,260
6. Short-term accrued expenses	316	V.16	111,579,331,441	124,267,060,220
7. Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
8. Short-term unearned revenues	319		-	-
9. Short-term other payables	320	V.17	1,178,298,399	915,573,399
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	321	V.12	474,483,818,343	453,556,902,570
11. Provisions for short-term accounts payable	322		-	-
12. Bonus and welfare fund	323		5,494,576,114	7,848,403,624
13. Price stabilisation fund	324		-	-
14. Government bonds under repurchase agreement	325		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**4,459,250,000**	**4,459,250,000**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and other payables to the State	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Long-term unearned revenues	337		-	-
6. Other long-term payables	338	V.17	2,000,000,000	2,000,000,000
7. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	V.12	2,459,250,000	2,459,250,000
8. Convertible bonds	340		-	-
9. Preference shares	341		-	-
10. Deferred income tax liabilities	342		-	-
11. Long-term provisions	343		-	-
12. Science and technology development fund	344		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
D . OWNERS' EQUITY	**400**		**656,857,460,141**	**651,004,400,450**
1. Contributed charter capital	411	V.18	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	V.18	348,505,300	348,505,300
3. Share conversion options on convertible bond	413			
4. Other owners' capital	414			
5. Treasury shares	415			
6. Differences upon asset revaluation	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418	V.18	38,599,698,646	34,822,715,840
9. Other funds belonging to owners' equity	419			-
10. Undistributed earnings	420	V.18	87,920,346,195	85,844,269,310
- Undistributed earnings by the end of prior year	420a		73,658,114,014	10,304,613,189
- Undistributed earnings of current year	420b		14,262,232,181	75,539,656,121
11. Capital expenditure fund	421			
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)	**440**		**1,690,781,877,973**	**1,685,829,401,598**

Ho Chi Minh City, 28 April 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
No 28, Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form B 02 – DN/HN
Issued under Circular No. 43/2026/TT-BTC dated 20 April 2026 of the Ministry of Finance

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

The first quarter of 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	The first quarter		Cumulative for the first three months	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**
2. Deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10		496,249,965,540	355,590,589,574	496,249,965,540	355,590,589,574
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	453,902,136,815	324,555,177,798	453,902,136,815	324,555,177,798
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services (20 = 10 - 11)	20		**42,347,828,725**	**31,035,411,776**	**42,347,828,725**	**31,035,411,776**
6. Gain/(loss) from the sale and disposal of investment property	21		-	-	-	-
7. Finance income	22	VI.3	584,353,003	18,019,931	584,353,003	18,019,931
8. Financial expenses	*23*	VI.4	6,766,748,335	3,886,148,936	6,766,748,335	3,886,148,936
- In which: Interest expense	*24*		*6,766,748,335*	*3,886,148,936*	*6,766,748,335*	*3,886,148,936*
9. Shares of profit/(loss) of associates, joint-ventures	25		-	-	-	-
10. Selling expenses	26	VI.7	1,046,344,688	929,792,285	1,046,344,688	929,792,285
11. General and administration expenses	27	VI.8	16,968,336,840	11,571,690,220	16,968,336,840	11,571,690,220
12. Operating profit/(loss) {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		**18,150,751,865**	**14,665,800,266**	**18,150,751,865**	**14,665,800,266**
13. Other income	31	VI.5	614,530,273	812,454,374	614,530,273	812,454,374
14. Other expenses	32	VI.6	903,549,998	175,000,000	903,549,998	175,000,000
15. Other profit/(loss) (40 = 31 - 32)	40		**(289,019,725)**	**637,454,374**	**(289,019,725)**	**637,454,374**
16. Accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		**17,861,732,140**	**15,303,254,640**	**17,861,732,140**	**15,303,254,640**
17. Current corporate income tax expense	51	VI.10	3,599,499,959	3,087,350,928	3,599,499,959	3,087,350,928
18. Deferred tax income/(expense)	52					
19. Net profit/(loss) after tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		**14,262,232,181**	**12,215,903,712**	**14,262,232,181**	**12,215,903,712**
20. Net profit/(loss) after tax attributable to shareholders of the parent	61		14,262,232,181	12,215,903,712	14,262,232,181	12,215,903,712
21. Net profit/(loss) after tax attributable to non-controlling interests	62					
22. Basic earnings per share	70		269	407	269	407
23. Diluted earnings per share	71		269	407	269	407

Ho Chi Minh City, 28 April 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Indirect method)
The first quarter of 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. *Profit/(Loss) before tax*	***01***		**17,861,732,140**	**15,303,254,640**
2. *Adjustments for*				
- Depreciation and amortisation	02		1,991,714,678	1,498,516,883
- Provisions	03		-	-
- Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
- (Profits)/losses from investing activities	05		(584,353,003)	(18,019,931)
- Interest expense	06		6,766,748,335	3,886,148,936
- Other adjustments	07		-	-
3. *Operating profit/(loss) before changes in working capital*	**08**		**26,035,842,150**	**20,669,900,528**
- (Increase)/decrease in receivables	09		(44,327,414,043)	61,797,843,722
- (Increase)/decrease in inventories	10		(26,859,588,441)	(27,898,637,428)
- Increase/(decrease) in payables (exclude interest payables and corporate income tax)	11		(18,013,960,527)	(110,203,323,939)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		7,099,299,067	(2,796,958,100)
- (Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(6,766,748,335)	(3,886,148,936)
- Corporate income tax paid	15		(7,413,038,521)	(2,245,514,026)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(8,409,172,490)	-
Net cash flows from/(used in) operating activities	**20**		**(78,654,781,140)**	**(64,562,838,179)**
II. Cash flows from investing activities				
1. Payments for additions to fixed assets and other long-term assets	21		(1,836,055,008)	(1,676,587,743)
2. Receipts from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Payments for granting loans, purchase of debt instruments of other entities	23		(600,000,000)	-
4. Receipts from collecting loans, sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	-
6. Collections on investments in other entities	26		-	-
7. Receipts of interest and dividends	27		584,353,003	18,019,931
Net cash flows from/(used in) investing activities	**30**		**(1,851,702,005)**	**(1,658,567,812)**

Items	Code	Notes	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from equity issued or capital contributed by owners	31		-	-
2. Payments for capital refunds and shares redemptions	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		526,592,534,531	372,633,953,543
4. Repayment of borrowings	34		(505,396,552,958)	(305,256,132,420)
5. Payments to settle financial lease liabilities	35		(269,065,800)	(114,378,300)
6. Dividends paid/Profit distributed	36		-	-
Net cash flows from/(used in) financing activities	**40**		**20,926,915,773**	**67,263,442,823**
Net increase/(decrease) in cash for the year	**50**		**(59,579,567,372)**	**1,042,036,832**
Cash [and cash equivalents] at the beginning of the year	**60**		**70,884,251,103**	**10,212,436,195**
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
Cash [and cash equivalents] at the end of the year	**70**		**11,304,683,731**	**11,254,473,027**

Ho Chi Minh City, 28 April 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tân	NGUYỄN MINH TÂM

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first quarter of 2026

I. CORPORATE INFORMATION

1. Ownership structure

Design and Construction Joint Stock Company No.1 ("the Company") is a joint stock company converted from a State-owned enterprise according to Decision No. 792/QD/BNN-TCCB issued by the Ministry of Agriculture and Rural Development on 21 March 2003.

First Enterprise Registration Certificate No. 4103001711 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 14 July 2003 and changed for the 15th time by Enterprise Registration Certificate No. 0301248798 on 13 October 2025.

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

2. Operating field

The Company is operating in construction.

3. Principal activities

The Company's principal activities are to provide industrial and civil construction services and factory for rent.

4. Normal operating cycle

Due to the nature of the construction company, the Company's normal operating cycle is not fixed.

5. The Company's structure

The number of employees of the Company as at 31 March 2026 was 353 (As at 31 December 2025 was 344)

List of subsidiaries:

1. Decofi - Hoang An Construction Company Limited

6. Declaration of Comparability of Information in Consolidated Financial Statements

There has been no change in accounting policies, so there is no impact on the comparability of the information in the financial statements.

II. FISCAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

The fiscal year of the Company is from 1 January to 31 December.

2. Accounting and presentation currency

The Company's accounting currency is Vietnam Dong ("VND").

III. ACCOUNTING STANDARD AND SYSTEM

1. Accounting Standards and System

The Company applies the Corporate Accounting Regime in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance.

2. Declaration of compliance with Accounting Standards and System

The Company has applied Vietnamese Accounting Standards and circulars guiding for implementation of the Standards issued by the State. The Company's consolidated financial statements are prepared and presented in accordance with all regulations of each standard and circulars guiding for implementation of the Accounting Standards and the current applicable Accounting System.

3. Applicable accounting form

Applicable accounting form: General Journal System

IV. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. Basic of Consolidation

Subsidiaries

Subsidiaries are entities controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities. The financial statements of subsidiaries are included in the consolidated financial statements from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control until the date that control is ceases.

Associates and joint-ventures

Associates are entities over which the Company has significant influence on financial and operating policies. Joint-ventures are entities over which the Company has joint control, established by contractual arrangement and requiring unanimous consent for strategic financial and operating decisions. Associates and joint ventures are accounted for under the equity method.

The consolidated financial statements include the Company's share of the expenses and income of its associates and joint-ventures, after these entities have made adjustments to their accounting policies in accordance with the Company's accounting policies, from the date that the Company obtains significant influence or joint control until the date that significant influence or joint control ceases. If the Company's share of losses exceeds its investment in associates or joint-ventures, the carrying amount of that investment (including all long-term investments) is reduced to zero and the recognition of losses is discontinued, except to the extent that the Company has an obligation to make or has made payments on behalf of the investees.

Transactions eliminated on consolidation

Intra-group balances, transactions and any unrealised income and expenses arising from intra-group transactions are eliminated in preparing the consolidated financial statements. Unrealised gains arising from transactions with associates, joint-ventures are eliminated against the investment to the extent of the group's interest in the associates or joint-ventures. Unrealised losses arising from intra-group transactions are eliminated unless the cost is unrecoverable.

Goodwill

Goodwill arising at the date the parent company obtains control is presented as another asset on the consolidated balance sheet and is amortized to the consolidated income statement on a straight-line method over a maximum period of 10 years. In case of the value of goodwill lost in the year is higher than the annual amortization value, the amortization is made according to the loss value.

When divesting capital from a subsidiary, the value of unamortized goodwill is reduced in proportion to the divested capital ratio and included in undistributed profit after tax on the balance sheet in case the parent company still has control over the subsidiary or is reduced entirely in the consolidated income statement in case the Parent Company loses control over the subsidiary.

2. Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Company's reporting currency of VND are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- Transactions resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment;

- Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; and

- Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

At the end of the accounting period, monetary items denominated in foreign currencies such as assets (cash, receivables and other monetary assets) and liabilities (borrowings, payables and other liabilities) are translated at the buying and selling exchange rates of the commercial banks where the Company conducts transactions regularly at the end of the accounting period. All actual exchange rate differences arising during the year and revaluation differences at the end of the accounting period are recognized in the statement of income.

3. Cash and cash equivalents

Cash include cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents are short-term investments of which the due dates cannot exceed 3 months from the dates of the investments and the convertibility into cash is easy, and which do not have a lot of risks in the conversion into cash as of the balance sheet date.

4. Investments

Equity investments in other entities reflect investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee. Equity investments in other entities are stated at costs less provisions for dimunition in value of the investments. The provisions are made in accordance with current regulations.

Held-to-maturity investments are recognized on the date of acquisition and are initially measured at costs, including the purchase price and any costs related to the transaction. Interest income from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognized in the income statement on accrual basic and cash basis.

Investments at the reporting date, if:

- The recovery period within 01 year is classified as short-term;

- The recovery period over 01 year is classified as long-term.

The provisions for dimunition in value of investments made at the end of the accouting period is the higher difference between the costs of investments and their market price at the time of making the provision.

5. Receivables

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors after provisions for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the income statement.

Trade receivables, prepayments to suppliers and other receivables at the reporting date, if:

- The recovery or payment period within 01 year (or within a normal operating cycle) are classified as short-term.

- The recovery or payment period over 01 year (or over a normal operating cycle) are classified as long-term.

6. Inventories

Inventories are stated at costs. In case of the net realizable value is lower than the costs, the net realizable value shall be used. The costs of inventories comprises purchase costs, conversion costs and other costs related to bringing the inventories to their current location and condition directly.

Inventories value is determined by the specific identification method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

Provision for obsolete inventories is made at the end of the accounting period as the higher difference between the costs of inventories and their net realizable value.

7. Fixed assets

Tangible fixed assets and intangible fixed assets are recorded at historical costs. In the balance sheet, tangible fixed assets and intangible fixed assets are reflected at cost, accumulated depreciation and residual value.

Depreciation is calculated using the straight-line method. The estimated useful life is as follows:

- Buildings and structures	25 - 50 years
- Machinery and equipment	10 - 25 years
- Means of transportation	06 - 10 years
- Office equipments	03 - 05 years
- Land use rights	05 - 49 years
- Computer software	10 years

The costs of fixed assets and estimated useful life are determined according to Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 of the Ministry of Finance on guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets.

8. Prepaid expenses

Prepaid expenses related only to current fiscal year manufacturing and operating expenses are recorded as short-term prepaid expenses and included in manufacturing and operating expenses in the fiscal year.

The calculation and amortization of long-term prepaid expenses into manufacturing and operating expenses for each accounting period is based on the nature and extent of each prepaid expense to select a reasonable amortization method and criteria. Prepaid expenses are gradually amortized into manufacturing and operating expenses using the straight-line method.

9. Payables

Trade payables and other payables at the reporting date, if:

- Payment term within 01 year (or within a normal operating cycle) is classified as short-term.
- Payment term over 01 year (or over a normal operating cycle) is classified as long-term.

10. Accruals

Expenses have not actually incurred but are accrued to manufacturing and operating expenses for this year based on matching concept to ensure that when actual expenses incur, they do not change manufacturing and operating expenses suddenly. When such expenses incur, if there is a difference with the amount accrued, the accountant will record additional expenses or reduce the expenses corresponding to the difference.

11. Borrowing costs

Borrowing costs are recorded as manufacturing and operating expenses when it incurred. In case of borrowing costs directly related to the construction or production of an asset in progress, these costs will be included in the costs of that asset (capitalized) when meeting all the conditions specified in Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs directly related to the construction or production of an asset in progress are included in the costs of that asset (capitalized), including interest, amortization of discounts or premiums when issuing bonds, and additional costs related to the borrowing process.

12. Owners' equity

Share capital is recognized on the contribution date at the actual amount contributed less any directly attributable transaction costs.

Undistributed profit after tax is the profit from the Company's operations after deducting (-) adjustments due to retrospective application of changes in accounting policies and retrospective restatement of material errors of previous years.

Dividends payable to shareholders are recorded as payables in the Company's Balance Sheet after the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders, the Resolution of the Board of Directors and the Notice of dividends payment of the Securities Depository Center are approved.

13. Revenue recognition

Goods sold

Revenue from the sale of goods is recognised when all following conditions are satisfied:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with; ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Services rendered

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

The portion of service work completed is determined by the method of assessing completed work.

Construction contracts

Construction contract revenue can be estimated reliably:

- For the construction contracts specifying that the contractors will receive payments according to planned progress: Revenue and costs related to the contract are recognized corresponding to the stage of completed work determined by the Company at the end of the accounting period.

- For the construction contracts specifying that the contractors will receive payments according to completed work: Revenue and costs are recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date which is confirmed by the customers and reflected on the issued invoice.

Financial income

Income arising from interest, royalties, dividends, shared profits and other financial income is recorded when both (02) of the following conditions are satisfied:

- It is possible to obtain economic benefits from the transaction;
- Revenue is determined relatively certainly.

Dividends and shared profits are recognized when the Company is entitled to receive dividends or profits from capital investments.

14. Cost of goods sold recognition

Cost of goods sold reflects the cost of products, goods, services, investment properties and cost of construction products (for construction enterprises) sold during the year. In addition, it also reflects costs related to investment properties such as: Depreciation expense; repair costs; service costs for investment properties for operating lease (in case of small value); transfer and liquidation costs of investment properties, etc.

The provision for obsolete inventories is included in the cost of goods sold based on the quantity of inventories and the difference between the net realizable value and the historical costs of inventories.

When determining the volume of inventories with reduced value that needs to be provisioned, accountants must exclude the volume of inventories for which a sales contract has been signed (with a net realizable value not lower than the book value) but has not been transferred to customers if there is certain evidence that the customer will not abandon the contract.

15. Financial expenses recognition

Expenses recorded in financial expenses include:

- Costs or losses related to financial investment activities;
- Cost of lending and borrowing;
- Losses due to changes in exchange rates of transactions involving foreign currencies;
- Provision for dimunition in value of securities investment.

The above items are recorded at the total amount incurred during the period, without offsetting against financial revenue.

16. Selling and General & Administrative expenses recognition

Selling expenses reflect actual costs incurred in the process of selling of goods and rendering of services, including costs of offering, introducing products, advertising, sales commissions, warranty costs for goods sold (except construction contract), storage, packaging, and transportation costs.

General & Administrative expenses reflect the general administration costs of the enterprise, including: Staff costs of management department (salaries, wages, allowances, etc.); Social insurance, health insurance, unemployment insurance and union fees for management employees; Costs of tools and supplies, depreciation expenses of fixed assets used for administration; Land rent, business license tax; provision for doubtful debts; outsourcing services (electricity, water, telephone, fax, property insurance, fire and explosion insurance, etc.); Other expenses paid in cash (reception costs, customer conferences, etc.).

17. Taxation

Corporate income tax expense recognized in the income statement includes: Current corporate income tax expense and Deferred corporate income tax expense.

Current corporate income tax expense is calculated using taxable income and corporate income tax rate in the current year.

Deferred corporate income tax expense is determined based on deductible temporary differences, taxable temporary differences and the corporate income tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

18. Segment information

Business segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services, which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

Geographical segment: A distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment , which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

19. Financial instruments

Initial recognition

Financial assest

At the date of initial recognition, financial assets are recorded at costs plus transaction costs directly related to the acquisition of the financial assets.

The Company's financial assets include cash, short-term deposits, short-term receivables, other receivables and investments.

Financial liability

At the date of initial recognition, financial liabilities are recorded at costs less transaction costs directly related to the issuance of that financial liability.

The Company's financial liabilities include trade payables, accrued expenses, other payables and loans.

Off-setting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset against each other and presented at net value in the separate balance sheet when the Company:

- Has a legal right to offset; and
- Intend to settle on a net value or to recognise the asset and settle the liability simultaneously.

Re-evaluation

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

20. Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Parties are also considered to be related parties if they are under common control or under common significant influence.

In considering related parties relationship, the substance of the relationship is more important than the legal form.

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

Currency: VND

Items	31/03/2026	01/01/2026
Cash on hand	2,812,895,897	1,879,170,989
Cash in bank	8,491,787,834	44,005,080,114
Cash equivalents (*)	-	25,000,000,000
Total	**11,304,683,731**	**70,884,251,103**

2. Short-term investments

a) Held-to-maturity investments

Items	31/03/2026		01/01/2026	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Term deposits (*)	45,600,000,000	45,600,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
Total	**45,600,000,000**	**45,600,000,000**	**45,000,000,000**	**45,000,000,000**

(*) The term deposit placed at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) – Saigon Branch has been pledged to the bank as collateral for the loan 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. 110728.25 dated 24 October 2025, No. 1109651.25 dated 31 October 2025, No. 1124733.25 dated 15 December 2025, and No. 1130618.25 dated 31 December 2025. The balance as at 31 March 2026 was VND 45,000,000,000.

(*) The term deposit placed at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) – Binh Duong Branch under deposit agreements No. 14540166970013 dated 26 January 2026 and No. 14540166970021 dated 5 February 2026. The balance as at 31 March 2026 was VND 600,000,000.

3. Receivables from customers

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term	**709,153,958,743**	**683,874,934,327**
Phu My - Quy Nhon Invesment Construction Company Limited	120,148,743,104	72,801,223,173
Kim Son Investment Hotel Joint Stock Company	183,973,787,828	203,026,826,404
Marine Stock Company	54,339,106,265	109,638,169,930
Other customers	350,692,321,546	298,408,714,820
b. Amount due from related parties		
(See Note VIII.3)		
Total	**709,153,958,743**	**683,874,934,327**

4. Prepayments to suppliers

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term	**158,950,522,444**	**140,696,690,035**
Phu Khai Manufacturing Trading Construction Company Limited	25,995,944,408	4,072,126,678
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	14,611,984,938	14,611,984,938
Duc Khang Minh Construction Company Limited	-	13,561,740,338

Viet Thanh M&E Construction Joint Stock Company	9,715,037,561	12,531,162,942
Other suppliers	108,627,555,537	95,919,675,139
b. Amount due from related parties		
(See Note VIII.3)		
Total	**158,950,522,444**	**140,696,690,035**

5. Other receivables

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term	**11,112,452,727**	**10,112,174,335**
Advances	6,036,330,100	5,075,976,731
Accrued interest income	-	493,115,415
Other receivables	5,076,122,627	4,543,082,189
b. Long-term	**315,456,350,000**	**315,456,350,000**
Era Development and Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	160,000,000,000
Green View Development and Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	155,000,000,000
Long-term deposits	456,350,000	456,350,000
Total	**326,568,802,727**	**325,568,524,335**

(*) Contribute capital to cooperate with Era Development and Construction Investment Company Limited under business cooperation contract No. 06/2024/HDHT/KN-DCF dated 20 June 2024 to implement the Damri Model Rural Residential Area project with an area of 41 hectares in Damri commune, Bao Loc city, Lam Dong province. Currently, the parties are implementing the contract.

(**) Contribute capital to cooperate with Green View Development and Investment Company Limited under business cooperation contract No. 2024.1607-HDNT/DCF-GRV dated 16 July 2024 to implement the Green View Model Rural Residential Area project with an area of 98 hectares in Loc Son commune, Bao Loc city, Lam Dong province. Accordingly, Green View Development and Investment Company Limited will complete the legal procedures so that the project is approved to go into operation, build infrastructure, and ensure the supply of high-quality products to the market. Currently, the parties are implementing the contract.

6. Inventories

Items	31/03/2026		01/01/2026	
	Costs	Provisions	Costs	Provisions
Raw materials	21,208,380,453		19,642,343,085	
Tools and supplies	1,958,838,185		1,663,012,553	
Work in progress	260,970,410,819		235,972,685,378	
Total	**284,137,629,457**		**257,278,041,016**	

7. Long-term construction in progress

Items	31/03/2026	01/01/2026
Costs of machinery and equipment	606,930,000	606,930,000
Total	**606,930,000**	**606,930,000**

8. Tangible fixed assests:

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipments	Total
COSTS					
Opening balance	**46,596,714,314**	**40,357,989,824**	**7,681,483,616**	**4,551,956,243**	**99,188,143,997**
Additional	-	47,000,000	1,313,855,008	-	1,360,855,008
- New purchases	-	*47,000,000*	*1,313,855,008*	-	*1,360,855,008*
- Transfers from construction in progress	-	-			-
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	**46,596,714,314**	**40,404,989,824**	**8,995,338,624**	**4,551,956,243**	**100,548,999,005**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening balance	**20,821,088,148**	**9,102,490,111**	**4,225,041,174**	**1,488,607,498**	**35,637,226,931**
Additional	640,127,307	825,544,210	144,983,622	136,590,643	1,747,245,782
- Charge for the year	*640,127,307*	*825,544,210*	*144,983,622*	*136,590,643*	*1,747,245,782*
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	**21,461,215,455**	**9,928,034,321**	**4,370,024,796**	**1,625,198,141**	**37,384,472,713**
NET BOOK VALUE					
Opening balance	**25,775,626,166**	**31,255,499,713**	**3,456,442,442**	**3,063,348,745**	**63,550,917,066**
Ending balance	**25,135,498,859**	**30,476,955,503**	**4,625,313,828**	**2,926,758,102**	**63,164,526,292**

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND 2,496,025,726 which were fully depreciated, but which are still in active use.

- Tangible fixed asset with a carrying value of VND 27,355,009,922 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

9. Intangible fixed assets:

Items	Land use right	Computer software	Total
COSTS			
Opening balance	**10,793,470,889**	**1,612,896,000**	**12,406,366,889**
- Additional	-	475,200,000	475,200,000
- Decrease	-	-	-
Ending balance	**10,793,470,889**	**2,088,096,000**	**12,881,566,889**
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Opening balance	**4,165,615,440**	**576,959,157**	**4,742,574,597**
- Additional	53,450,448	52,376,403	105,826,851
- Decrease	-	-	-
Ending balance	**4,219,065,888**	**629,335,560**	**4,848,401,448**
NET BOOK VALUE			
Opening balance	**6,627,855,449**	**1,035,936,843**	**7,663,792,292**
Ending balance	**6,574,405,001**	**1,458,760,440**	**8,033,165,441**

- Intangible fixed asset with a carrying value of VND 413,700,000 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.
- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND 6,574,405,001 which were fully depreciated, but which are still in active use.

10. Financial lease assets:

Items	Means of transportation
COSTS	
Opening balance	**5,273,828,284**
- Additional	-
- Decrease	-
Ending balance	**5,273,828,284**
ACCUMULATED DEPRECIATION	
Opening balance	**1,922,292,607**
- Additional	138,642,045
- Decrease	-
Ending balance	**2,060,934,652**
NET BOOK VALUE	
Opening balance	**3,351,535,677**
Ending balance	**3,212,893,632**

11. Prepaid expenses:

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term	**2,712,653,357**	**4,092,422,714**
- Tools and supplies	594,485,955	671,576,775
- Other prepaid expenses	2,118,167,402	3,420,845,939
b. Long-term	**42,902,979,428**	**48,622,509,138**
- Repair and renovation costs	4,698,036,723	5,847,368,610
- Tools and supplies	38,204,942,705	42,775,140,528
Total	**45,615,632,785**	**52,714,931,852**

12. Borrowings and financial lease liabilities:

Items	31/03/2026		Incurred during the period		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
a. Borrowings and financial lease liabilities short-ter	**474,483,818,343**	**474,483,818,343**	**526,592,534,531**	**505,665,618,758**	**453,556,902,570**	**453,556,902,570**
Short-term liabilities	**473,601,974,043**	**473,601,974,043**	**526,592,534,531**	**504,764,194,018**	**451,773,633,530**	**451,773,633,530**
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	72,687,164,064	72,687,164,064	116,829,694,407	326,410,009,952	282,267,479,609	282,267,479,609
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch (a2)	187,665,785,785	187,665,785,785	76,623,815,930	51,464,184,066	162,506,153,921	162,506,153,921
- Military Commercial Joint Stock Bank - Dong Sai Gon Branch (a3)	7,000,000,000	7,000,000,000	-	-	7,000,000,000	7,000,000,000
- Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch (a4)	206,249,024,194	206,249,024,194	333,139,024,194	126,890,000,000	-	-
Current portion of long-term liabilities	**881,844,300**	**881,844,300**	-	**901,424,740**	**1,783,269,040**	**1,783,269,040**
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	-	-	-	536,358,940	536,358,940	536,358,940
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	129,781,800	129,781,800	-	114,378,300	244,160,100	244,160,100
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b3)	288,000,000	288,000,000	-	96,000,000	384,000,000	384,000,000
- Vietcombank Financial Leasing Co., ltd (c)	464,062,500	464,062,500	-	154,687,500	618,750,000	618,750,000
b. Borrowings and financial lease liabilities long-ter	**2,459,250,000**	**2,459,250,000**	-	-	**2,459,250,000**	**2,459,250,000**
Long-term liabilities	**603,000,000**	**603,000,000**	-	-	**603,000,000**	**603,000,000**
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	-	-	-	-	-	-
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b3)	603,000,000	603,000,000	-	-	603,000,000	603,000,000
Financial lease liabilities	**1,856,250,000**	**1,856,250,000**	-	-	**1,856,250,000**	**1,856,250,000**
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	-	-	-	-	-	-
- Vietcombank Financial Leasing Co., ltd (c)	1,856,250,000	1,856,250,000	-	-	1,856,250,000	1,856,250,000
Total	**476,943,068,343**	**476,943,068,343**	**526,592,534,531**	**505,665,618,758**	**456,016,152,570**	**456,016,152,570**

(a1) Short-term borrowing from Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch under Credit Agreement No. 0098/2025/902-CV dated 16 May 2025; with a maximum credit limit of VND 800,000,000,000, a loan term of 12 months, and interest rates applicable to each debt acknowledgment note. The purpose of the loan is to supplement working capital for construction production and business activities and the issuance of guarantee certificates, with detailed purposes specified in each debt acknowledgment note.
The collateral is detailed in the credit agreement and its amendments and supplements, including No. 01/SĐ-0242/2023/902-CV dated 13 May 2023; No. 02/SĐ-0242/2023/902-CV dated 28 June 2023; No. 03/SĐ-0242/2023/902-CV dated 29 June 2023; No. 04/SĐ-0242/2023/902-CV dated 22 September 2023; No. 05/SĐ-0242/2023/902-CV dated 15 November 2023; No. 06/SĐ-0242/2023/902-CV dated 4 January 2024; No. 07/SĐ-0242/2023/902-CV dated 9 May 2024; No. 08/SĐ-0242/2023/902-CV dated 27 June 2024; and No. 09/SĐ-0242/2023/902-CV dated 10 January 2025. The balance as at 31 March 2026 was VND 72,687,164,064.

(a2) Short-term borrowing from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch under Credit Agreement No. 1085680.25 dated 27 August 2025, with a maximum credit limit of VND 300,000,000,000, a loan term of 12 months, and interest rates applicable to each debt acknowledgment note. The purpose of the loan is to supplement working capital for construction activities in accordance with the registered business lines and the issuance of guarantee certificates, with detailed purposes specified in each debt acknowledgment note. The loan is secured by Mortgage Agreements over property rights (rights to claim receivables) No. 1097048.25 dated 26 September 2025, No. 1113921.25 dated 13 November 2025, No. 1117228.25 dated 26 November 2025, and No. 1127993.25 dated 22 December 2025; and Pledge Agreements over assets 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. 1109651.25 dated 31 October 2025, No. 1124733.25 dated 15 December 2025, No. 1130618.25 dated 31 December 2025, No. 1001735.26 dated 8 January 2026, and No. 1000775.26 dated 6 January 2026. The balance as at 31 March 2026 was VND 187,665,785,785.

(a3) Short-term loans from Military Commercial Joint Stock Bank - Dong Sai Gon Branch under credit contract No. 328988.25.280.22779790.TD dated 08 October 2025, maximum loans limit of VND250,000,000,000, loans term of 6 months, interest rate according to each debt receipt, loan purpose: supplement working capital for construction activities in accordance with business registration and issuance of guarantee certificates, detailed loan purpose according to each debt receipt. Balance as of 31 March 2026 is VND 7,000,000,000

(a4) Short-term borrowing from Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch under Credit Agreement No. COH.DN.2740.100126 dated 13 January 2026, with a maximum credit limit of VND 600,000,000,000, a loan term of 12 months, and interest rates applicable to each debt acknowledgment note. The purpose of the loan is to supplement working capital for construction activities in accordance with the registered business lines and the issuance of guarantee certificates, with detailed purposes specified in each debt acknowledgment note. The loan is secured under Asset Mortgage Agreement No. COH.BĐDN.321.1001126 dated 15 January 2026. The balance as at 31 March 2026 was VND 206,249,024,194.

(b1) Long-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0171/2021/902-CV dated 17 March 2021 and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021, maximum loans limit of VND50,000,000,000, loans term of 60 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: investment in construction and expansion of steel structure workshop, investment in machinery and equipment for manufacturing and operating. The loans is secured by mortgage contract No. 0002/2021/902-BD dated 7 January 2021, No. 0033/2021/902-BD dated 5 October 2021, amendment and supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021. Balance as at 31 March 2026 is VND 0 (of which the long-term loan due for payment is VND 0).

(b2) Long-term financial lease liabilites from Sacombank - Leasing Company Limited under financial leasing contract No. SBL010202206030 dated 20 June 2022 and SBL010202207046 dated 26 July 2022, maximum debts limit of VND2,153,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 9%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 31 March 2026 is VND 129,781,800 (of which long-term loan due for payment is VND 129,781,800)

(b3) Long-term debt to Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch according to financial leasing contract No. 18615/25MN/HDTD dated 1 August 2025, maximum debt amount of VND 1,147,000,000, debt term of 36 months, interest rate of 10.27%/year; Debt purpose: purchase of vehicles for production and business purposes, balance as of 31 March 2026 is VND 891,000,000 (of which long-term loan due for payment is VND 288,000,000)

(c) Long-term financial lease liabilites from Vietcombank Financial Leasing Co., ltd under financial leasing contract No. 73.25.27/CTTC dated 20 August 2025, maximum debts limit of VND2,475,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 7.6%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 31 March 2026 is VND 2,320,312,500 (of which long-term loan due for payment is VND 464,062,500)

c. The future minimum lease payments:

Items	This period			Previous period		
	Payments	Interest	Principal	Payments	Interest	Principal
Within one year						
From 1 year to 5 years	320,550,724	51,484,924	269,065,800	517,718,607	60,205,407	457,513,200
Over 5 years						
Total	**320,550,724**	**51,484,924**	**269,065,800**	**517,718,607**	**60,205,407**	**457,513,200**

d. Overdue and unpaid borrowings and financial lease liabilities: not occur

e. Detailed explanation of borrowings and financial lease liabilities to related parties: not occur

13. Payables to suppliers:

Items	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Payables to suppliers short-term	**203,696,024,563**	**203,696,024,563**	**295,176,613,376**	**295,176,613,376**
Bac Trung Nam Construction and Design Joint Stock Company	22,556,638,738	22,556,638,738	19,965,408,059	19,965,408,059
Trung Dung Steel Joint Stock Company	30,148,602,550	30,148,602,550	42,819,951,174	42,819,951,174
Other suppliers	150,990,783,275	150,990,783,275	232,391,254,143	232,391,254,143
b. Payables to suppliers long-term	-	-	-	-
Total	**203,696,024,563**	**203,696,024,563**	**295,176,613,376**	**295,176,613,376**

d. Amount due to related parties: See Note VIII.3

14. Advances from customers:

Items	31/03/2026		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Advances from customers short-term	**209,669,726,373**	**209,669,726,373**	**118,010,037,364**	**118,010,037,364**
Asian International Primary, Secondary and High School	105,147,386,018	105,147,386,018	-	-
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	-	21,880,108,803	21,880,108,803
Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	39,400,710,480	39,400,710,480	39,400,710,480	39,400,710,480
Aqua City Company Limited	48,732,842,132	48,732,842,132	48,732,842,132	48,732,842,132
Other customers	16,388,787,743	16,388,787,743	7,996,375,949	7,996,375,949
Total	**209,669,726,373**	**209,669,726,373**	**118,010,037,364**	**118,010,037,364**

15. Taxes payable to the state Treasury:

a. Payables:

Items	01/01/2026	Payables	Paid	31/03/2026
Value added tax	555,396,616	1,125,009,744	1,090,799,497	589,606,863
Corporate income tax	7,413,038,521	3,599,499,959	7,413,038,521	3,599,499,959
Personal income tax	1,610,303,198	2,693,125,470	4,159,639,902	143,788,766
Land tax	-	-	-	-
Other taxes	-	-	-	-
Total	**9,578,738,335**	**7,417,635,173**	**12,663,477,920**	**4,332,895,588**

16. Accrued expenses:

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term		
Construction costs	111,579,331,441	123,530,786,213
Accrued interest expense	-	466,274,007
Other expenses	-	270,000,000
b. Long-term	-	-
Total	**111,579,331,441**	**124,267,060,220**

17. Other payables:

Items	31/03/2026	01/01/2026
a. Short-term		
Union fee	270,874,200	60,132,600
Dividends payables	602,634,900	602,634,900
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Other payables	139,789,299	87,805,899
Total	**1,178,298,399**	**915,573,399**

Items	31/03/2026	01/01/2026
b. Long-term		
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	**2,000,000,000**	**2,000,000,000**

18. Owners' equity

a. Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5
Balance at 1 January 2025	**300,000,000,000**	**100,598,505,300**	**30,884,299,382**	**53,189,564,334**	**484,672,369,016**
Net profit for the year	-	-	-	75,539,656,121	75,539,656,121
Distribution of profit for 2024					
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,938,416,458	(3,938,416,458)	-
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from profit 2024	-	-	-	(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
- Provisional appropriation of remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from profit 2025	-	-	-	(1,062,000,000)	(1,062,000,000)
Share issuance costs	-	(250,000,000)	-	-	(250,000,000)
Increase in charter capital during the year (*)	229,988,910,000	(100,000,000,000)	-	(29,988,910,000)	100,000,000,000
Balance at 1 January 2026	**529,988,910,000**	**348,505,300**	**34,822,715,840**	**85,844,269,310**	**651,004,400,450**
- Net profit for the year	-	-	-	14,262,232,181	14,262,232,181
Distribution of profit for 2025					
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,776,982,806	(3,776,982,806)	-
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(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)
Balance at 31 March 2026	**529,988,910,000**	**348,505,300**	**38,599,698,646**	**87,920,346,195**	**656,857,460,141**

b. Details of owners' equity:

Name	31/03/2026	01/01/2026
- Thai Hung Long Company Limited	85,998,000,000	85,998,000,000
- Hoang Vu Company Limited	59,044,360,000	59,044,360,000
- Mr. Pham Hung Cuong	44,851,200,000	44,851,200,000
- Other shareholders	340,095,350,000	340,095,350,000
Total	**529,988,910,000**	**529,988,910,000**

c. Capital transactions with owners and dividends and profits distribution:

Items	31/03/2026	01/01/2026
- Share capital		
+ Opening balance	529,988,910,000	300,000,000,000
+ Additional	-	229,988,910,000
+ Decreased	-	-
+ Ending balance	529,988,910,000	529,988,910,000
- Dividends		

d. Shares:

Items	31/03/2026	01/01/2026
- Number of shares registered to be issued	52,998,891	52,998,891
- Number of shares already sold to the public	52,998,891	52,998,891
+ Ordinary shares	52,998,891	52,998,891
+ Preferred shares		
- Number of shares bought back		
+ Ordinary shares		
+ Preferred shares		
- Number of shares outstanding	52,998,891	52,998,891
+ Ordinary shares	52,998,891	52,998,891
+ Preferred shares		

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

e. Dividends:

- Dividends declared after the end of the accounting year:
  + Dividends declared on ordinary stock:
  + Dividends declared on preferred stock:
- Unrecorded cumulative preferred stock dividends:

f. The Company's funds:

- Investment and development fund
- Other funds belonging to owners' equity

g. Income and expenses, gains or losses are recognized directly in Equity in accordance with specific accounting standards:

18. Other information: not occur

VI. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**
a. Revenue				
Construction contract revenue	455,734,548,539	348,404,060,165	455,734,548,539	348,404,060,165
Revenue from sale of goods and rendering of services	40,515,417,001	7,186,529,409	40,515,417,001	7,186,529,409
b. Transactions with related parties: (See Note VIII.3)				

2. Cost of sales:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Cost of construction contract	416,528,666,199	318,938,897,982	416,528,666,199	318,938,897,982
Cost of goods sold and services rendere	37,373,470,616	5,616,279,816	37,373,470,616	5,616,279,816
Total	**453,902,136,815**	**324,555,177,798**	**453,902,136,815**	**324,555,177,798**

3. Financial income:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Interest income	314,072,412	18,019,931	314,072,412	18,019,931
Other financial income	270,280,591	-	270,280,591	-
Total	**584,353,003**	**18,019,931**	**584,353,003**	**18,019,931**

4. Financial expenses:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Interest expenses	6,766,748,335	3,886,148,936	6,766,748,335	3,886,148,936
Reversals of provisions for diminution in value of investments	-	-	-	-
Total	**6,766,748,335**	**3,886,148,936**	**6,766,748,335**	**3,886,148,936**

5. Other income:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Disposals of fixed assets	-	-	-	-
Others	614,530,273	812,454,374	614,530,273	812,454,374
Total	**614,530,273**	**812,454,374**	**614,530,273**	**812,454,374**

6. Other expense:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Others	903,549,998	175,000,000	903,549,998	175,000,000
Total	**903,549,998**	**175,000,000**	**903,549,998**	**175,000,000**

7. Selling expenses:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Other expenses paid in cash	1,046,344,688	929,792,285	1,046,344,688	929,792,285
Total	**1,046,344,688**	**929,792,285**	**1,046,344,688**	**929,792,285**

8. General & administrative expenses:

Items	Q1.2026	Q1.2025	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Staff expenses	9,117,819,941	6,197,422,690	9,117,819,941	6,197,422,690
Office supply expenses	1,107,102,415	644,059,064	1,107,102,415	644,059,064
Depreciation expenses	627,485,596	272,113,703	627,485,596	272,113,703
Outsourcing services expenses	862,184,216	675,163,976	862,184,216	675,163,976
Other expenses paid in cash	5,253,744,672	3,782,930,787	5,253,744,672	3,782,930,787
Total	**16,968,336,840**	**11,571,690,220**	**16,968,336,840**	**11,571,690,220**

9. **Manufacturing and operating costs by element:**

Items	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
Raw material expenses	149,212,042,415	149,303,853,582
Labour costs	29,797,950,264	18,350,719,635
Depreciation expenses	1,991,714,678	1,498,516,883
Outsourcing service expenses	306,426,462,421	184,038,655,240
Other expenses paid in cash	11,019,497,606	6,229,053,671
Total	**498,447,667,384**	**359,420,799,011**

10. **Current corporate income tax expense:**

The Company's corporate income tax payable is determined at a rate of 20% on taxable income.

	Items	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
a-	Corporate income tax expense calculated on current year taxable income		
-	Total accounting profit before tax	17,861,732,140	15,303,254,640
-	Adjustments to increase total accounting profit before tax	135,767,657	133,500,000
	+ Non-deductible expenses	135,767,657	133,500,000
-	Adjustments to decrease total accounting profit before tax	-	-
	+ Tax exempt income	-	-
b-	Taxable income	17,997,499,797	15,436,754,640
c-	Tax rate	20%	20%
d-	**Current corporate income tax expense**	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**
e-	Additional CIT previous year	-	-
f-	**Total CIT (d+e)**	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**

11. **Deferred corporate income tax expense: not occur**

VII. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

1. **Non-cash transactions affecting future cash flows statement: not occur**

2. **Amounts held by the Company but not used in the future: not occur**

VIII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:

1. **Contingent liabilities, Commitments and Other financial information: not occur**
2. **Events after the balance sheet date: not occur**
3. **Transactions with related parties:**

Salaries and remuneration paid to members of the Board of Directors, Board of Supervision, and Chief Accountant during the period are as follows:

	Name	Position	Details	The first 3-months for the year 2026	The first 3-months for the year 2025
I	**Board of Directors**				
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	1,790,000,000	510,000,000
2	Mr. Ho Viet Trung	Member	Remuneration	36,000,000	30,000,000
3	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	24,000,000	130,000,000
4	Mr. Dang Hong Minh	Member	Remuneration	12,000,000	-
5	Mr. Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	36,000,000	30,000,000
		General Director	Salaries	3,097,703,600	686,392,818
6	Mr. Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	36,000,000	30,000,000
		Vice General Director	Salaries	3,024,255,600	609,878,847
7	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	Salaries	895,284,171	-
II	**Board of Supervisors**				
1	Ms. Tran Thi Binh An	Head of Board of Supervision	Remuneration	360,000,000	280,000,000
2	Ms. Le Thi Minh	Member	Remuneration	36,000,000	30,000,000
3	Ms. Le Thi Tinh	Member	Remuneration	-	24,000,000
4	Mr. Vu Ngoc Tue	Member	Remuneration	36,000,000	-
II	**Other key management personnel**				
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	1,556,052,644	283,215,104
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Salaries	1,557,552,644	359,996,354

During the period the following significant transactions were carried out with related parties (excluded VAT):

	Related Parties	Relationship		Transactions	Amount (VND)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	30,297,016,538

As at 31 March 2026, the balances of account receivables and payables with related parties were as follows:

	Related Parties	Relationship		Transactions	Receivables/(Payables
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	31,333,683,373
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue Electricity and water fee	25,652,359,300 -

3	Thai Hung Long Production Trading Service Company Limited	Related party		Construction advance payment	(201,702,219)
4	Green View Development and Investment Company Limited	Related party		Advance payment for construction Other receivables	14,262,964,844 155,000,000,000
5	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party		Advance payment for construction Other receivables	22,972,790,795 160,000,000,000

4. Segment information

Segment information by business segment: The Company's main operating activity is construction, therefore, no segment information by business segment is presented.

Segment information by geographical segment: The Company only operates within the geographical area of Vietnam.

5. Collateral

The Company has mortgaged its fixed assets as collateral for bank borrowings (see Notes V.8, V.9 and V.12). As at 31 March 2026, the Company did not hold any collateral assets of other entities.

6. Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or contract, leading to a financial loss. The Company is exposed to credit risk from its operating activities (primarily trade receivables) and from its financing activities, including deposits with banks and other financial instruments.

Receivables from customers

The Company's credit risk is managed based on the Company's policies, procedures and controls activities relating to customer credit risk management. Outstanding customer receivables are monitored regularly. Provisioning analyses are performed on a customer-by-customer basis for major customers at the reporting date. Therefore, the Company does not have a concentration of credit risk.

Cash in banks

The majority of the Company's bank deposits are held at large and reputable banks in Vietnam. The Company considers that the concentration of credit risk from bank deposits is low.

7. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will have difficulty meeting its financial obligations due to lack of finacial resources. The Company's liquidity risk arises primarily from mismatches in the maturities of its financial assets and financial liabilities.

The Company monitors liquidity risk by maintaining cash and cash equivalents at a level deemed adequate by Board of Directors to finance the Company's operations and to mitigate the effects of changes in cash flows.

Information on the maturity of the Company's financial liabilities based on undiscounted contractual settlement amounts is as follows:

	Up to 1 year		Over 01 year to 05 years	Total
Ending balances	**912,120,386,077**		**4,459,250,000**	**916,579,636,077**
Loans	474,483,818,343		2,459,250,000	476,943,068,343
Payable to suppliers	203,696,024,563		-	203,696,024,563
Advance from customers	209,669,726,373			209,669,726,373
Accrued expenses	19,030,497,011		-	19,030,497,011
Other payables	5,240,319,787		2,000,000,000	7,240,319,787
Opening balances	**898,190,154,704**		**2,780,519,040**	**900,970,673,744**
Loans	453,556,902,570		780,519,040	454,337,421,610
Payable to suppliers	295,176,613,376		-	295,176,613,376
Advance from customers	118,010,037,364		-	118,010,037,364
Accrued expenses	21,012,422,260		-	21,012,422,260
Other payables	10,434,179,134		2,000,000,000	12,434,179,134

8. Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in 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 the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in foreign exchange rates. The Company manages its foreign currency risk by considering current and expected market conditions when planning future transactions in foreign currencies. The Company monitors risks to its foreign currency financial assets and liabilities.

- Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to changes in interest rates. The Company's interest rate risk is primarily related to short-term deposits and loans. The Company manages interest rate risk by closely monitoring relevant market conditions to determine appropriate interest rate policies that are beneficial to the Company's risk management objectives. The Company does not perform a sensitivity analysis for interest rates because the interest rate risk at the reporting date is insignificant or the financial liabilities have fixed interest rates.

- Other price risks

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

9. Correspondng figures

The prior period corresponding balances are for the year 2025.

10. Going concern assumption

During the period, no transactions or events have arisen that have a significant impact on the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's consolidated financial statements are prepared on the going concern basis.

Ho Chi Minh City, 28 April 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tân	NGUYỄN MINH TÂM