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 RIÊNG

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

Quý 1 Năm 2026

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
DECOFI 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	2-5
2	- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	6
3	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7-8
4	- Bản Thuyết minh báo cáo tài chính	9-32

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.257.371.075.316**	**1.246.543.409.561**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**11.299.425.298**	**70.878.992.670**
1. Tiền	111		11.299.425.298	45.878.992.670
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 kinh doanh (*)	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 nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	11.112.452.727	10.112.174.335
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(7.951.154.321)	(7.951.154.321)
7. 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 (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**45.068.240.968**	**46.653.731.499**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	2.712.653.357	4.092.422.714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.12	42.355.587.611	42.561.308.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**445.835.371.901**	**451.710.561.281**
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. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.05	315.456.350.000	315.456.350.000
6. 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.07	63.164.526.292	63.550.917.066
- Nguyên giá	222		99.438.166.040	98.077.311.032
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(36.273.639.748)	(34.526.393.966)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.09	3.212.893.632	3.351.535.677
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	5.273.828.284
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(2.060.934.652)	(1.922.292.607)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	8.033.165.441	7.663.792.292
- Nguyên giá	228		12.881.566.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy 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 khấu hao lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**606.930.000**	**606.930.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**251**		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**252**	V.11	606.930.000	606.930.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**12.458.527.108**	**12.458.527.108**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.02	15.000.000.000	15.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(2.541.472.892)	(2.541.472.892)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**42.902.979.428**	**48.622.509.138**
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.10	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**280**		**1.703.206.447.217**	**1.698.253.970.842**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.046.348.987.076**	**1.047.249.570.392**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.041.889.737.076**	**1.042.790.320.392**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	216.120.593.807	307.601.182.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	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.16	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.17	111.579.331.441	124.267.060.220
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	1.178.298.399	915.573.399
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	474.483.818.343	453.556.902.570
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.576.114	7.848.403.624
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.459.250.000**	**4.459.250.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	TM	31/03/2026	01/01/2026
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.18	2.000.000.000	2.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.13	2.459.250.000	2.459.250.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**656.857.460.141**	**651.004.400.450**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn	412		348.505.300	348.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		38.591.657.598	34.814.674.792
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		87.928.387.243	85.852.310.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		73.666.155.062	10.312.654.237
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		14.262.232.181	75.539.656.121
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.703.206.447.217**	**1.698.253.970.842**

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý 1/2026		Lũy kế đến cuối Quý 1/2026	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	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.03	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.04	584.353.003	18.019.931	584.353.003	18.019.931
8. Chi phí tài chính	23	VI.05	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. Chi phí bán hàng	25	VI.08	1.046.344.688	929.792.285	1.046.344.688	929.792.285
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	16.968.336.840	11.571.690.220	16.968.336.840	11.571.690.220
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22)-(23+25+26)}	**30**		**18.150.751.865**	**14.665.800.266**	**18.150.751.865**	**14.665.800.266**
12. Thu nhập khác	31	VI.06	614.530.273	812.454.374	614.530.273	812.454.374
13. Chi phí khác	32	VI.07	903.549.998	175.000.000	903.549.998	175.000.000
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(289.019.725)**	**637.454.374**	**(289.019.725)**	**637.454.374**
15. 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**
16. 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
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. 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**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		269	407	269	407
20. 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
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	6/32 Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
Số 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP.HCM

Mẫu số B 03 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	01/01/2026 đến 31/03/2026	01/01/2025 đến 31/03/2025
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 TSCĐ 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 từ 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)**
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		-	-

	Chỉ tiêu	Mã số	TM	01/01/2026 đến 31/03/2026	01/01/2025 đến 31/03/2025
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các 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**		**70.878.992.670**	**10.207.177.762**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	V.01	**11.299.425.298**	**11.249.214.594**

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
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

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng 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 01/01/2026 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

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 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính.

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. 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.

2. 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.

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

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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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...).

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền

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	8.486.529.401	43.999.821.681
- Các khoản tương đương tiền (*)	-	25.000.000.000
Cộng	**11.299.425.298**	**70.878.992.670**

02. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

b) 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
Ngắn hạn	-	-	-	-
Dài hạn	**45.600.000.000**	**45.600.000.000**	**45.000.000.000**	**45.000.000.000**
- 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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

Chỉ tiêu	31/03/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
Đầu tư vào công ty con			**15.000.000.000**			**15.000.000.000**
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%		15.000.000.000	100%		15.000.000.000

d) Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn và nợ phải thu khó đòi

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
Số dư đầu năm	10.492.627.213	**4.704.016.219**
Trích lập trong kỳ	-	8.793.347.934
Hoàn nhập trong kỳ	-	3.004.736.940
Số dư cuối kỳ	**10.492.627.213**	**10.492.627.213**

03. Phải thu của khách hàng

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Phải thu của khách hàng 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 CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN	183.973.787.828	203.026.826.404
	CÔNG TY CỔ PHẦN HÀNG HẢI BÌNH ĐỊNH	54.339.106.265	109.638.169.930
	KHÁCH HÀNG KHÁC	350.692.321.546	298.408.714.820
b)	**Phải thu của khách hàng dài hạn**	-	-
	Tổng:	**709.153.958.743**	**683.874.934.327**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

04. Trả trước cho người bán

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Trả trước cho người bán ngắn hạn**	**158.950.522.444**	**140.696.690.035**
	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHÚ KHẢI	25.995.944.408	4.072.126.678
	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI AN HIỆP PHÁT	14.611.984.938	14.611.984.938
	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG ĐỨC KHANG MINH	-	13.561.740.338
	CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN XÂY DỰNG VIỆT THANH	9.715.037.561	12.531.162.942
	KHÁCH HÀNG KHÁC	108.627.555.537	95.919.675.139
b)	**Trả trước cho người bán dài hạn**	-	
	Tổng:	**158.950.522.444**	**140.696.690.035**

05. Phải thu khác

	Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**11.112.452.727**	-	**10.112.174.335**	-
	- Ký cược, ký quỹ	4.382.383.324	-	4.328.848.857	-
	- Tạm ứng	6.036.330.100	-	5.075.976.731	
	- Phải thu khác.	693.739.303	-	707.348.747	-
b)	**Dài hạn**	**315.456.350.000**	-	**315.456.350.000**	-
	- Công ty TNHH Đầu tư XD 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 cược, ký quỹ	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.

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

06. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- 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 sản xuất kinh doanh dở dang	260.970.410.819	-	235.972.685.378	-
Cộng	**284.137.629.457**	-	**257.278.041.016**	-

07. 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	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	**46.596.714.314**	**40.357.989.824**	**6.570.650.651**	**4.551.956.243**	-	**98.077.311.032**
Số tăng trong năm	-	47.000.000	1.313.855.008	-	-	
- Mua mới, xây dựng	-	47.000.000	1.313.855.008	-	-	1.360.855.008
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	**46.596.714.314**	**40.404.989.824**	**7.884.505.659**	**4.551.956.243**	-	**98.077.311.032**
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	**20.821.088.148**	**9.102.490.111**	**3.114.208.209**	**1.488.607.498**	-	**34.526.393.966**
Số tăng trong năm	640.127.307	825.544.210	144.983.622	136.590.643	-	1.747.245.782
- Khấu hao trong năm	640.127.307	825.544.210	144.983.622	136.590.643	-	1.747.245.782
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	**21.461.215.455**	**9.928.034.321**	**3.259.191.831**	**1.625.198.141**	-	**36.273.639.748**
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	**25.775.626.166**	**31.255.499.713**	**3.456.442.442**	**3.063.348.745**	-	**63.550.917.066**
Số dư cuối quý 31/03/2026	**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

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

08 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	**10.793.470.889**	-	-	**1.612.896.000**		**12.406.366.889**
Số tăng trong năm	-	-	-	475.200.000	-	475.200.000
- Mua mới	-	-	-	475.200.000	-	475.200.000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	**10.793.470.889**	-	-	**2.088.096.000**	-	**12.881.566.889**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	**4.165.615.440**	-	-	**576.959.157**	-	**4.742.574.597**
Số tăng trong năm	53.450.448	-	-	52.376.403	-	105.826.851
- Khấu hao trong năm	53.450.448	-	-	52.376.403	-	105.826.851
- Tăng khác		-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	**4.219.065.888**	-	-	**629.335.560**	-	**4.848.401.448**
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	**6.627.855.449**	-	-	**1.035.936.843**	-	**7.663.792.292**
Số dư cuối quý 31/03/2026	**6.574.405.001**	-	-	**1.458.760.440**	-	**8.033.165.441**

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

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	-	-	**5.273.828.284**	-	-	**5.273.828.284**
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	-	-	**5.273.828.284**	-	-	**5.273.828.284**
Giá trị hao mòn lũy kế			-			-
Số dư đầu năm	-	-	**1.922.292.607**	-	-	**1.922.292.607**
Số tăng trong năm	-	-	138.642.045	-	-	138.642.045
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/03/2026	-	-	**2.060.934.652**	-	-	**2.060.934.652**
Giá trị còn lại			-			-
- Tại ngày đầu năm	-	-	3.351.535.677	-	-	3.351.535.677
Số dư cuối quý 31/03/2026	-	-	3.212.893.632	-	-	3.212.893.632

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

10. Chi phí chờ phân bổ

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**	**2.712.653.357**	**4.092.422.714**
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	594.485.955	671.576.775
	- Các khoản chi phí khác	2.118.167.402	3.420.845.939
b)	**Chi phí chờ phân bổ dài hạn**	**42.902.979.428**	**48.622.509.138**
	- Chi phí chờ phân bổ dài hạn về SXKD	4.698.036.723	5.847.368.610
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	38.204.942.705	42.775.140.528
	Cộng	**45.615.632.785**	**52.714.931.852**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	606.930.000	606.930.000
Cải tạo văn phòng HCM	-	-
Cộng	**606.930.000**	**606.930.000**

12. Tài sản khác

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	**42.355.587.611**	**42.561.308.785**
	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	42.355.587.611	42.561.308.785
b)	**Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	-	-
	Cộng	**42.355.587.611**	**42.561.308.785**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

13. 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 TMCP 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 TMCP 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	-	-
	Nợ 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
	Công ty 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 TMCP 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 TMCP 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**
	Công ty 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
	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**

Thông tin về các hợp đồng vay ngắn hạn:

(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 300.000.000.000VNĐ, 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 250.000.000.000VNĐ, 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 600.000.000.000VNĐ, 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

Thông tin về các hợp đồng vay dài hạn:

(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)

(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)

Thông tin về các hợp đồng thuê tài chính dài hạn:

(b2) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 hợp đồng cho thuê tài chính:
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến ngày 31/01/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phụ vụ sản xuất kinh doanh.
- Số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ; 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)

(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)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

14. 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**	**216.120.593.807**	**216.120.593.807**	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**
	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG DECOFI - HOÀNG ÂN	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
	CÔNG TY CỔ PHẦN 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 CỔ PHẦN THÉP TRUNG DŨNG	30.148.602.550	30.148.602.550	42.819.951.174	42.819.951.174
	CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC	150.291.764.816	150.291.764.816	231.692.235.684	231.692.235.684
b)	**Các khoản phải trả người bán dài hạn**				
	Cộng	**216.120.593.807**	**216.120.593.807**	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**

15 Người mua trả tiền trước

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**	**209.669.726.373**	**118.010.037.364**
	TRƯỜNG TIỂU HỌC, TRUNG HỌC CƠ SỞ VÀ TRUNG HỌC PHỔ THÔNG QUỐC TẾ Á CHÂU	105.147.386.018	-
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC AN GIA	-	21.880.108.803
	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ECO GRAND LAND	39.400.710.480	39.400.710.480
	CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	48.732.842.132	48.732.842.132
	KHÁCH HÀNG KHÁC	16.388.787.743	7.996.375.949
b)	**Người mua trả tiền trước dài hạn**	-	
	Cộng	**209.669.726.373**	**118.010.037.364**

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/03/2026
a)	**Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)**	**9.578.738.335**	**7.417.635.173**	**12.663.477.920**	**4.332.895.588**
	- 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 nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-	-
	- Các loại thuế, phí khác	-	-	-	-
b)	**Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)**	-	-	-	-
	Cộng	**9.578.738.335**	**7.417.635.173**	**12.663.477.920**	**4.332.895.588**

17 Chi phí phải trả

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Ngắn hạn**	**111.579.331.441**	**124.267.060.220**
	- Trích trước chi phí lãi vay	-	466.274.007
	- Trích trước chi phí công trình	111.579.331.441	123.530.786.213
	- Trích trước chi phí khác	-	270.000.000
b)	**Dài hạn**	-	-
	- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)	-	-
	Cộng	**111.579.331.441**	**124.267.060.220**

18 Phải trả khác

	Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026
a)	**Ngắn hạn**	**1.178.298.399**	**915.573.399**
	- Kinh phí công đoàn phải nộp	270.874.200	60.132.600
	- Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	58.435.149
	- 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
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	81.354.150	29.370.750
b)	**Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)**	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
	Cộng	**3.178.298.399**	**2.915.573.399**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

19. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.876.258.334**	**53.197.605.382**	**484.672.369.016**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	75.539.656.121	75.539.656.121
Phân phối lợi nhuận năm 2024					
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:	-	-	-	(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển:	-	-	3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- 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**	**34.814.674.792**	**85.852.310.358**	**651.004.400.450**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	14.262.232.181	14.262.232.181
Phân phối lợi nhuận năm 2025					
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:	-	-	-	(6.043.172.490)	(6.043.172.490)
- Trích Quỹ đầu tư phát triển:	-	-	3.776.982.806	(3.776.982.806)	-
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(2.366.000.000)	(2.366.000.000)
Số dư cuối quý 31/03/2026	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**38.591.657.598**	**87.928.387.243**	**656.857.460.141**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Vốn góp (31/03/2026)	Tỷ lệ	Vốn góp (01/01/2026)	Tỷ lệ
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,23%	85.998.000.000	16,23%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu TM DV Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,14%	59.044.360.000	11,14%
Ông Phạm Hùng Cường	44.851.200.000	8,46%	44.851.200.000	8,46%
Cổ đông khác	340.095.350.000	64,17%	340.095.350.000	64,17%
Cộng	**529.988.910.000**	**100%**	**529.988.910.000**	**100%**

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu 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 năm	-	229.988.910.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ tức, 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 (loại được phân loại là VCSH)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)	-	-
- 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 (loại được phân loại là VCSH)	-	-

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

đ) **Cổ tức**

e) **Các quỹ của doanh nghiệp**

f) **Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể:**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
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 vu	40.515.417.001	7.186.529.409	40.515.417.001	7.186.529.409
Cộng	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**	**496.249.965.540**	**355.590.589.574**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vu	-	-	-	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
Doanh thu khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

03. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Giá vốn hợp đồng xây dựng	416.528.666.199	318.938.897.982	416.528.666.199	318.938.897.982
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp dịch vu	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**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

04. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
- 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**

05. Chi phí tài chính (Mã số 22)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
- Chi phí lãi 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**

06. Thu nhập khác (Mã số 31)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
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**

07. Chi phí khác (Mã số 32)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
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**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

08. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
a)	**Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ**	**1.046.344.688**	**929.792.285**	**1.046.344.688**	**929.792.285**
	Chi phí bằng tiền khác	1.046.344.688	929.792.285	1.046.344.688	929.792.285
b)	**Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ**	**16.968.336.840**	**11.571.690.220**	**16.968.336.840**	**11.571.690.220**
	Chi phí nhân viên	9.117.819.941	6.197.422.690	9.117.819.941	6.197.422.690
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.107.102.415	644.059.064	1.107.102.415	644.059.064
	Chi phí khấu hao TSCĐ	627.485.596	272.113.703	627.485.596	272.113.703
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	862.184.216	675.163.976	862.184.216	675.163.976
	Chi phí khác bằng tiền	5.253.744.672	3.782.930.787	5.253.744.672	3.782.930.787
c)	**Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**				

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu, công cụ	149.212.042.415	149.303.853.582	149.212.042.415	149.303.853.582
- Chi phí nhân công	29.797.950.264	18.350.719.635	29.797.950.264	18.350.719.635
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.991.714.678	1.498.516.883	1.991.714.678	1.498.516.883
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	306.426.462.421	184.038.655.240	306.426.462.421	184.038.655.240
- Chi phí khác bằng tiền	11.019.497.606	6.229.053.671	11.019.497.606	6.229.053.671
Cộng	**498.447.667.384**	**359.420.799.011**	**498.447.667.384**	**359.420.799.011**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)

Chỉ tiêu	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	17.861.732.140	15.303.254.640	17.861.732.140	15.303.254.640
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	135.767.657	133.500.000	135.767.657	133.500.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	**135.767.657**	**133.500.000**	**135.767.657**	**133.500.000**
+ Chi phí không được trừ	135.767.657	133.500.000	135.767.657	133.500.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	-
+ Thu nhập không chịu thuế	-	-	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế TNDN	17.997.499.797	15.436.754.640	17.997.499.797	15.436.754.640
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	3.599.499.959	3.087.350.928	3.599.499.959	3.087.350.928
Tổng chi phí thuế TNDN:	**3.599.499.959**	**3.087.350.928**	**3.599.499.959**	**3.087.350.928**

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

VII. Những thông tin khác

1. 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	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Hội đồng quản trị, Ban TGĐ				
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.790.000.000	510.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV. HĐQT	Thù lao	24.000.000	130.000.000
Ông Đặng Hồng Minh	TV. HĐQT	Thù lao	12.000.000	-
Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	30.000.000
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
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
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	895.284.171	-
Ban Kiểm soát				
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	360.000.000	280.000.000
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	30.000.000
Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao	-	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	-
Các thành viên chủ chốt khác				
Ông Lê Thanh Tùng	GĐ Tài Chính	Thu nhập	1.556.052.644	283.215.104
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	1.557.552.644	359.996.354

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 1 năm 2026 và lũy kế 03 tháng năm 2026

2. Thông tin về các bên liên quan:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch Quý 1/2026	Giá trị khoản phải thu/ phải trả (VNĐ)
a	Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	30.297.016.538	31.333.683.373
b	Công ty CP kho lạnh Kỷ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	25.652.359.300
c	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	14.262.964.844
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư	-	155.000.000.000
d	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	22.972.790.795
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư	-	160.000.000.000
e	Công ty TNHH MTV XD Decofi Hoàng Ân	Công ty con	Thuê thi công	-	(13.123.587.703)
f	Công ty TNHH SXTM và DV Thái Hưng Long	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	(201.702.219)

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":

4. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

6. Những thông tin khác:

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

DECOFI

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1

Address: No 28, Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: www.decofi.vn

Email: bantgd@decofi.vn

SEPARATE

FINANCIAL STATEMENTS

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

The First quarter of 2026

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

Table of contents

-----oOo-----

No	*Contents*	*Pages*
1	*- Separate Balance Sheet*	2-6
2	*- Separate Income Statement*	7
3	*- Separate Cash Flows Statement*	8-9
4	*- Notes to The Separate Financial Statements*	10-33

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	March 31, 2026	January 01, 2026
A - CURRENT ASSETS	**100**		**1,257,371,075,316**	**1,246,543,409,561**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**V.01**	**11,299,425,298**	**70,878,992,670**
1. Cash	111		11,299,425,298	45,878,992,670
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. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.05	11,112,452,727	10,112,174,335
6. Provision for doubtful short-term receivables	136		(7,951,154,321)	(7,951,154,321)
7. 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	142		-	-
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 biological assets (*)	153	-	-	-
VI. Other current assets	**160**		**45,068,240,968**	**46,653,731,499**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.10	2,712,653,357	4,092,422,714

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	March 31, 2026	January 01, 2026
2. Value-added tax deductible	162	V.12	42,355,587,611	42,561,308,785
3. Tax and other accounts receivable from the State	163		-	-
4. Government bonds trading	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-
B - NON-CURRENT ASSETS	**200**		**445,835,371,901**	**451,710,561,281**
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. Operating capital in dependent units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Other long-term receivables	215	V.05	315,456,350,000	315,456,350,000
6. Allowance for doubtful long-term receivables (*)	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**74,410,585,365**	**74,566,245,035**
1. Tangible fixed assets	221	V.07	63,164,526,292	63,550,917,066
- Costs	222		99,438,166,040	98,077,311,032
- Accumulated depreciation	223		(36,273,639,748)	(34,526,393,966)
2. Financial lease assets	224	V.09	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.08	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		-	-

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	March 31, 2026	January 01, 2026
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**		**606,930,000**	**606,930,000**
1. Work in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252	V.11	606,930,000	606,930,000
VI. Long-term investments	**260**		**12,458,527,108**	**12,458,527,108**
1. Investments in subsidiaries	261	V.02	15,000,000,000	15,000,000,000
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	-	(2,541,472,892)	(2,541,472,892)
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.10	42,902,979,428	48,622,509,138
2. Deferred tax assets	272		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	273		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	**280**		**1,703,206,447,217**	**1,698,253,970,842**
C - LIABILITIES	**300**	-	1,046,348,987,076	1,047,249,570,392
I. Current liabilities	**310**		**1,041,889,737,076**	**1,042,790,320,392**
1. Short-term trade payables	311	V.14	216,120,593,807	307,601,182,620
2. Short-term advances from customers	312	V.15	209,669,726,373	118,010,037,364
3. Dividends and profit payable	313	-	-	-
4. Statutory obligations	314	V.16	4,332,895,588	9,578,738,335
5. Payables to employees	315		19,030,497,011	21,012,422,260

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	March 31, 2026	January 01, 2026
6. Short-term accrued expenses	316	V.17	111,579,331,441	124,267,060,220
7. Short-term internal payables	317		-	-
8. Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
9. Short-term unearned revenues	319		-	-
10. Short-term other payables	320	V.18	1,178,298,399	915,573,399
11. Short-term borrowings and financial lease liabilities	321	V.13	474,483,818,343	453,556,902,570
12. Provisions for short-term accounts payable	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323		5,494,576,114	7,848,403,624
14. Price stabilisation fund	324		-	-
15. 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 internal payables in relation to capital of dependent units	335		-	-
6. Long-term internal payables	336		-	-
7. Long-term unearned revenues	337	-	-	-
8. Other long-term liabilities	338	V.18	2,000,000,000	2,000,000,000
9. Long-term borrowings and financial lease liabilities	339	V.13	2,459,250,000	2,459,250,000
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preference shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Long-term provisions	343		-	-
14. Science and technology development fund	344		-	-
D -. OWNERS' EQUITY	**400**	V.19	656,857,460,141	651,004,400,450
1. Owner's contributed capita	411		529,988,910,000	529,988,910,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		529,988,910,000	529,988,910,000

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at March 31, 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	March 31, 2026	January 01, 2026
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		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		38,591,657,598	34,814,674,792
9. Other funds belonging to owners' equity	419		-	-
10. Undistributed earnings	420		87,928,387,243	85,852,310,358
- Undistributed earnings by the end of prior year	420a		73,666,155,062	10,312,654,237
- Undistributed earnings of current year	420b		14,262,232,181	75,539,656,121
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)	**440**		**1,703,206,447,217**	**1,698,253,970,842**

Ho Chi Minh City, April 28, 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

Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Minister of Finance

SEPARATE INCOME STATEMENT

For First quarter of 2026

Currency: VND

Items		Code	Notes	The First quarter		The Cumulative for First quarter of 2026	
				Current year	Previous year	Current year	Previous year
1.	Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.01	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.03	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.04	584,353,003	18,019,931	584,353,003	18,019,931
8.	Financial expenses	*23*	VI.05	6,766,748,335	3,886,148,936	6,766,748,335	3,886,148,936
	- Including: Interest expense	*24*		6,766,748,335	3,886,148,936	6,766,748,335	3,886,148,936
9.	Selling expenses	25	VI.08	1,046,344,688	929,792,285	1,046,344,688	929,792,285
10	General and administration expenses	26	VI.08	16,968,336,840	11,571,690,220	16,968,336,840	11,571,690,220
11.	**Net operating profit/(loss) {30=20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**18,150,751,865**	**14,665,800,266**	**18,150,751,865**	**14,665,800,266**
12.	Other income	31	VI.06	614,530,273	812,454,374	614,530,273	812,454,374
13	Other expenses	32	VI.07	903,549,998	175,000,000	903,549,998	175,000,000
14	**Net other profit/(loss) (40 = 31 - 32)**	**40**		**(289,019,725)**	**637,454,374**	**(289,019,725)**	**637,454,374**
15.	**Net accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)**	**50**	**VI.10**	**17,861,732,140**	**15,303,254,640**	**17,861,732,140**	**15,303,254,640**
16.	Current corporate income tax expense	51	VI.10	3,599,499,959	3,087,350,928	3,599,499,959	3,087,350,928
17.	Deferred income tax expense	52		-	-		
18.	**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**
19.	Basic earnings per share	70		269	407	269	407
20.	Diluted earnings per share	71		269	407	269	407

Ho Chi Minh City, April 28, 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 03 – DN

Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Minister of Finance

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT (INDIRECT METHOD)

For First quarter of 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
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)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	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.	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)**
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		-	-

Items	Code	Notes	From 01/01/2026 to 31/03/2026	From 01/01/2025 to 31/03/2025
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**		**70,878,992,670**	**10,207,177,762**
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
Cash [and cash equivalents] at the end of the year	**70**	**V.01**	**11,299,425,298**	**11,249,214,594**

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

Prepared by	Chief Accountant	General Director
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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For 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 15 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 Separate 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.

1. Fiscal year

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

2.

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

III. ACCOUNTING STANDARD AND SYSTEM

1. Accounting Standards and System

The Company has been applying the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System for enterprises issued in accordance with Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and circulars guilding for implementation Accounting Standard of Ministry of Finance for the preparation and presentation of financial statements.

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 separate 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. 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 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.

2. 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.

3. 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.

4.

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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.).

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

V. Supplementary information to items diclosed in the Separate Balance Sheet

1. Cash and cash equivalents

Items	March 31, 2026	January 01, 2026
Cash on hand	2,812,895,897	1,879,170,989
Non-term bank deposits	8,486,529,401	43,999,821,681
Cash equivalents (*)	-	25,000,000,000
Total	**11,299,425,298**	**70,878,992,670**

2. Investments

a) Business securities

b) Held-to-maturity investment

Items	March 31, 2026		January 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.

c) Equity investments in other entities (details for each investment according to the capital holding ratio and voting rights ratio)

Items	March 31, 2026			January 01, 2026		
	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment
Investments in subsidiaries						
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	100%	-	15,000,000,000	100%	-	15,000,000,000

d) Provision for impairment of long-term financial investments and doubtful receivables.

Chỉ tiêu	March 31, 2026	January 01, 2026
Opening balance	**10,492,627,213**	**4,704,016,219**
Provision made during the period	-	8,793,347,934
Reversal during the period	-	3,004,736,940
Closing balance	**10,492,627,213**	**10,492,627,213**

3. Receivables from customers

Items	March 31, 2026	January 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		
Total	**709,153,958,743**	**683,874,934,327**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

4. Prepayments to suppliers

Items	March 31, 2026	January 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		
Total	**158,950,522,444**	**140,696,690,035**

5. Other receivables

Items	March 31, 2026	January 01, 2026
a. Short-term	**11,058,918,260**	**10,112,174,335**
Short-term deposits	4,328,848,857	4,328,848,857
Advances	6,036,330,100	5,075,976,731
Other receivables	693,739,303	707,348,747
b. Long-term	**315,456,350,000**	**315,291,350,000**
Era Development and Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	160,000,000,000
Green View Development and Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	155,000,000,000
Long-term deposits	456,350,000	291,350,000
Total	**326,515,268,260**	**325,403,524,335**

(*) 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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

6. Inventories

Items	March 31, 2026		January 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. 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**	**6,570,650,651**	**4,551,956,243**	**98,077,311,032**
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	-	-	-	-	-
- Disposals	-	-	-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	**46,596,714,314**	**40,404,989,824**	**7,884,505,659**	**4,551,956,243**	**99,438,166,040**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening balance	**20,821,088,148**	**9,102,490,111**	**3,114,208,209**	**1,488,607,498**	**34,526,393,966**
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
- Reclassification	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-
- Reclassification	-	-	-	-	-
- Disposals	-		-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	**21,461,215,455**	**9,928,034,321**	**3,259,191,831**	**1,625,198,141**	**36,273,639,748**
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 27,335,009,922 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

8. 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.

9. 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**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

10. Prepaid expenses:

Items	March 31, 2026	January 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**

11. Long-term construction in progress

Items	March 31, 2026	January 01, 2026
Costs of machinery and equipment	606,930,000	606,930,000
Total	**606,930,000**	**606,930,000**

12. Other assets

Items	March 31, 2026	January 01, 2026
a. Short-term	**42,355,587,611**	**42,561,308,785**
Value Added Tax deductible on goods and services	42,355,587,611	42,561,308,785
b. Long-term		
Total	**42,355,587,611**	**42,561,308,785**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

13. Borrowings and financial lease liabilities:

Items	March 31, 2026		Incurred during the period		January 01, 2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
a. Borrowings and financial lease liabilities short-term	**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 (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-term	**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**

Information about short-term loan contracts

(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.

Information about Long-term loan contracts

(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).

(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)

Information about Long-term Finance Lease Contracts

(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)

(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)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

14. Payables to suppliers:

Items	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Payables to suppliers short-term	**216,120,593,807**	**216,120,593,807**	**307,601,182,620**	**307,601,182,620**
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703
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	150,291,764,816	150,291,764,816	231,692,235,684	231,692,235,684
b. Payables to suppliers long-term	-	-	-	-
Total	**216,120,593,807**	**216,120,593,807**	**307,601,182,620**	**307,601,182,620**

15. Advances from customers:

Items	March 31, 2026		January 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
b. Long-term advances from customers				
Total	**209,669,726,373**	**209,669,726,373**	**118,010,037,364**	**118,010,037,364**

16. Taxes payable to the state Treasury:

Items	January 01, 2026	Payables	Paid	March 31, 2026
a. Payables:	**9,578,738,335**	**7,417,635,173**	**12,663,477,920**	**4,332,895,588**
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 and fees	-	-	-	-
b. Receivable:				
Total	**9,578,738,335**	**7,417,635,173**	**12,663,477,920**	**4,332,895,588**

17. Accrued expenses:

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

18. Other payables:

Items	March 31, 2026	January 01, 2026
a. Short-term	**1,178,298,399**	**915,573,399**
Union fee	270,874,200	60,132,600
Must pay severance allowance	58,435,149	58,435,149
Dividends payables	602,634,900	602,634,900
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Other payables	81,354,150	29,370,750
b. Long-term	**2,000,000,000**	**2,000,000,000**
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	**3,178,298,399**	**2,915,573,399**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

19. 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 January 01, 2025	**300,000,000,000**	**100,598,505,300**	**30,876,258,334**	**53,197,605,382**	**484,672,369,016**
- Net profit for the year	-	-	-	75,539,656,121	75,539,656,121
Distribution of profit for 2024					
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,938,416,458	(3,938,416,458)	-
- Remuneration for Executives Board	-	-	-	(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
- Provisional appropriation of remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from	-	-	-	(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 January 01, 2026	**529,988,910,000**	**348,505,300**	**34,814,674,792**	**85,852,310,358**	**651,004,400,450**
- Net profit for the year	-	-	-	14,262,232,181	14,262,232,181
Distribution of profit for 2025					
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(6,043,172,490)	(6,043,172,490)
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,776,982,806	(3,776,982,806)	-
- Remuneration for Executives Board	-	-	-	(2,366,000,000)	(2,366,000,000)
Balance at March 31, 2026	**529,988,910,000**	**348,505,300**	**38,591,657,598**	**87,928,387,243**	**656,857,460,141**

b. Details of owners' equity:

Name	March 31, 2026		January 01, 2026	
	Contribute capital	Proportion	Contribute capital	Proportion
- Thai Hung Long Company Limited	85,998,000,000	16.23%	85,998,000,000	16.23%
- Hoang Vu Company Limited	59,044,360,000	11.14%	59,044,360,000	11.14%
- Mr Pham Hung Cuong	44,851,200,000	8.46%	44,851,200,000	8.46%
- Other shareholders	340,095,350,000	64.17%	340,095,350,000	64.17%
Total	**529,988,910,000**	**100%**	**529,988,910,000**	**100%**

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

Items	March 31, 2026	Year 2025
- 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	March 31, 2026	January 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*

đ. Dividends:

e. The Company's funds:

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

VI. Supplementary information to items diclosed in the separate income statement

1. Revenue from sale of goods and rendering of services (Code 1)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
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
Total	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**	**496,249,965,540**	**355,590,589,574**

2. Revenue deductions (Code 2)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
Revenue from sale of goods and rendering of services	-	-	-	-
Construction contract revenue	-	-	-	-
Other revenue	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

3. Cost of sales (Code 11)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 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 rendered	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**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

4. Financial income (Code 21)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 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**

5. Financial expenses (Code 22)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
Interest expenses	6,766,748,335	3,886,148,936	6,766,748,335	3,886,148,936
Total	**6,766,748,335**	**3,886,148,936**	**6,766,748,335**	**3,886,148,936**

6. Other income (Code 31)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
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**

7. Other expense (Code 32)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 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**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

8. Selling expenses and corporate management expenses

	Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
a.	**Selling expenses:**	1,046,344,688	929,792,285	1,046,344,688	929,792,285
	Other expenses paid in cash	1,046,344,688	929,792,285	1,046,344,688	929,792,285
b.	**General & administrative expenses:**	16,968,336,840	11,571,690,220	16,968,336,840	11,571,690,220
	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
c.	**Deductions in selling expenses and business administration expenses**				

9. Manufacturing and operating costs by element:

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

10. Current corporate income tax expense (Code 51)

Items	The First quarter of 2026	The First quarter of 2025	The Cumulative for First quarter of 2026	The Cumulative for First quarter of 2025
Total accounting profit before tax	17,861,732,140	15,303,254,640	17,861,732,140	15,303,254,640
Adjusting increase or decrease in total accounting profit before tax	-	-	135,767,657	133,500,000
- Adjustments to increase total accounting profit before tax	135,767,657	133,500,000	135,767,657	133,500,000
+ Non-deductible expenses	135,767,657	133,500,000	135,767,657	133,500,000
- Adjustments to decrease total accounting profit before tax	-	-	-	-
+ Tax exempt income	-	-	-	-
Taxable income	17,997,499,797	15,436,754,640	17,997,499,797	15,436,754,640
Tax rate	20%	20%	20%	20%
Current corporate income tax expense	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**
Total CIT	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**	**3,599,499,959**	**3,087,350,928**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

VII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:

1. 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	Content	The First quarter of 2026	The Firrst quarter of 2025
I	**Board of Directors**				
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	1,790,000,000	510,000,000
2	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	24,000,000	130,000,000
3	Mr. Dang Hong Minh	Member	Remuneration	12,000,000	-
4	Mr. Ho Viet Trung	Member	Remuneration	36,000,000	30,000,000
5	Mr. Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	36,000,000	30,000,000
		General Director	Income	3,097,703,600	686,392,818
6	Mr. Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	36,000,000	30,000,000
		Vice General Director	Income	3,024,255,600	609,878,847
7	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	Income	895,284,171	-
II	**Board of Supervision**				
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	-
III	**Other key management personnel**				
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Income	1,556,052,644	283,215,104
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Income	1,557,552,644	359,996,354

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For First quarter of 2026

2. Information about the parties involved

	Related Parties	Relationship	Transactions	Transaction value	Receivables/Payables Amount (VND)
				The First quarter of 2026	
a	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party	Construction contract revenue	30,297,016,538	31,333,683,373
b	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue	-	25,652,359,300
c	Green View Development and Investment Company Limited	Related party	Share transfer	-	14,262,964,844
			Capital contribution	-	155,000,000,000
d	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party	Construction contract revenue	-	22,972,790,795
			Capital contribution	-	160,000,000,000
e	Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Subsidiary	Hire for construction	-	(13,123,587,703)
f	Thai Hung Long Manufacturing, Trading and Services Co., Ltd	Related party	Construction advance payment	-	(201,702,219)

3. Present assets, revenues, and business results by segment (according to business sectors or geographical areas) in accordance with the provisions of Accounting Standard No. 28 'Segment Reporting

4. Comparative information (changes in the financial statement information from previous accounting periods)

5. Information about going concern

6. Other information

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

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