

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

Số/No: **80** /2026/CV-DCF

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

-----oOo-----

Tp.HCM/HCMC 29/04/2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN **INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi : - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**/*The State Securities Commission*
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**/*The Hanoi Stock Exchange*

1. Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1**
Name of company: DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1

- Mã chứng khoán/Stock symbol : DCF
- Địa chỉ trụ sở : 28 Mạc Đĩnh Chi – Phường Sài Gòn - TP.HCM
Address of headoffice: 28 Mac Dinh Chi St., Ward Sai Gon, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/Telephone : 028.38230276 - Fax: 028.38225050
- Webside : www.decofi.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of published information:*

- Báo cáo tài chính Công ty Hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1.

Consolidated Financial Statements of Design and Construction Joint Stock Company No. 1.

- Để thực hiện việc công bố thông tin theo đúng quy định, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 gửi đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công văn công bố thông tin.

In order to comply with regulations on information disclosure, Design and Construction Joint Stock Company No. 1 sends a letter of information disclosure to the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange.

3. Thông tin này đã được Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <https://www.decofi.vn/vi/download/Bao-cao-tai-chinh/>

This information has been published by Design and Construction Joint Stock Company No. 1 on the company's website at the following link: <https://www.decofi.vn/vi/download/Bao-cao-tai-chinh/>

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We are committed to ensuring that the information published here is true and accurate, and we assume full legal responsibility for the content of the information we have published.

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 trân trọng thông báo.
Design and Construction Joint Stock Company No. 1 respectfully announces.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above;*
- Lưu/*Archived.*

Đại diện tổ chức

Organization Representative

Người thực hiện công bố thông tin

Authorized person to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên/

Sign and write your full name.)



Huỳnh Thị Ngọc Thịnh



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

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: www.decofi.vn

Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn

MỤC LỤC

-----oOo-----

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

-----oOo-----

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.033.924.417.832	1.034.825.001.148
I. Nợ ngắn hạn	310		1.029.465.167.832	1.030.365.751.148
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	203.696.024.563	295.176.613.376
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	209.669.726.373	118.010.037.364
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	4.332.895.588	9.578.738.335
5. Phải trả người lao động	315		19.030.497.011	21.012.422.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	111.579.331.441	124.267.060.220
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng XD ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	1.178.298.399	915.573.399
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	474.483.818.343	453.556.902.570
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.576.114	7.848.403.624
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.459.250.000	4.459.250.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	2.000.000.000	2.000.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	2.459.250.000	2.459.250.000
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		656.857.460.141	651.004.400.450
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529.988.910.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412	V.18	348.505.300	348.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	38.599.698.646	34.822.715.840
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	87.920.346.195	85.844.269.310
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		73.658.114.014	10.304.613.189
- LNST chưa PP kỳ này	420b		14.262.232.181	75.539.656.121
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.690.781.877.973	1.685.829.401.598

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ninh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VNĐ

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MINH TÂM



Dương Đình Tâm

Đặng Thị Ninh

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

Lũy kế 03 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

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

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

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dạng Thị Ninh

Dương Đình Tâm



NGUYỄN MINH TÂM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thiết kế số 1 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 792/QĐ/BNN-TCCB ngày 21 tháng 03 năm 2003 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Danh sách các công ty con:

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 do Bộ tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu, và thu tiền.

Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

20. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền

Đơn vị tính: VND

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

(*) 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 VND

3. Phải thu khách hàng

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

4. Trả trước người bán ngắn hạn

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

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

5. Phải thu khác:

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

7. Tài sản dở dang dài hạn :

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

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

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

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



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

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

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

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

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

11. Chi phí chờ phân bổ :

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

12. Vay và nợ thuế tài chính:

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

- (a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0098/2025/902-CV ngày 16/05/2025; hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi chi tiết trong hợp đồng và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 13/05/2023; số 02/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 28/06/2023, số 03/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 29/06/2023, số 04/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 22/09/2023, số 05/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 15/11/2023, số 06/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 04/01/2024, số 07/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 09/05/2024, số 08/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 27/06/2024, số 09/SĐ-0242/2023/902-CV ngày 10/01/2025. Số dư tại 31/03/2026 là 72.687.164.064 VNĐ
- (a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ) số 1097048.25 ngày 26/09/2025, 1113921.25 ngày 13/11/2025, 1117228.25 ngày 26/11/2025 và 1127993.25 ngày 22/12/2025, Các hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1109651.25 ngày 31/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025, 1001735.26 ngày 08/01/2026, 1000775.26 ngày 06/01/2026. Số dư tại 31/03/2026 là 187.665.785.785 VNĐ
- (a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 328988.25.280.22779790.TD ngày 08/10/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 250.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại 31/03/2026 là 7.000.000.000 VNĐ
- (a4) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Cộng Hòa theo hợp đồng tín dụng số COH.DN.2740.100126 ngày 13/01/2026, với hạn mức cho vay tối đa là 600.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số COH.BĐDN.321.1001126 ngày 15/01/2026. Số dư tại 31/03/2026 là 206.249.024.194 VNĐ
- (b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/03/2026 là 0 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 0 VNĐ)

- (b2) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 và SBL010202207046 ngày 26/07/2022, số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 9%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 129.781.800 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 129.781.800 VNĐ)
- (b3) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 891.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 288.000.000 VNĐ)
- (c) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP.HCM theo hợp đồng cho thuê tài chính số 73.25.27/CTTC ngày 20/08/2025, số tiền nợ tối đa 2.475.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 7,6%/năm; Mục đích nợ: mua vận thăng lồng phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/03/2026 là 2.320.312.500 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 464.062.500 VNĐ)

c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính :

Đối tượng	Kỳ này			Kỳ trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Từ 1 năm đến 5 năm	320.550.724	51.484.924	269.065.800	517.718.607	60.205.407	457.513.200
Trên 5 năm						
Cộng	320.550.724	51.484.924	269.065.800	517.718.607	60.205.407	457.513.200

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

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



13. Phải trả người bán

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

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

14. Người mua trả tiền trước

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

a. Phải nộp

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

16. Chi phí phải trả:

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

17. Phải trả khác:

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

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



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

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

d. Cổ phiếu:

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

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng

e. Cổ tức

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp:

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

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

19. Các thông tin khác: không

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

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

2. Giá vốn hàng bán:

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính:

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

4. Chi phí tài chính:

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

5. Thu nhập khác

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

6. Chi phí khác

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

7. Chi phí bán hàng

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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

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

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

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

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

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

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

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo chuyển tiền tệ trong tương lai : không
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng trong tương lai : không



VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Thông tin về bộ phận

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

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

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

5. Tài sản đảm bảo

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

6. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

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

7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

8. Rủi ro thị trường

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

- Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

- Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty. Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

- Rủi ro về giá khác

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

9. Thông tin so sánh

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

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

TP.HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ninh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM

