

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

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

-----oOo-----

Số/No: 193 /2026/CV-DCF

Tp.HCM/HCMC 29/07/2026

**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 Ha Noi 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](http://www.decofi.vn)

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

- Báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026.

*Separate financial statements for the second quarter of 2026*

- 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

Website: [www.decofi.vn](http://www.decofi.vn)

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: [bantgd@decofi.vn](mailto:bantgd@decofi.vn)

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026*

**Quý 2 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](http://www.decofi.vn)

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: [bantgd@decofi.vn](mailto:bantgd@decofi.vn)

**MỤC LỤC**

-----oOo-----

| <i>TT</i> | <i>Nội dung</i>                              | <i>Trang</i> |
|-----------|----------------------------------------------|--------------|
| 1         | - Báo cáo tình hình tài chính riêng          | 2-5          |
| 2         | - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 6            |
| 3         | - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 7-8          |
| 4         | - Bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng    | 9-33         |

-----oOo-----





BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                           | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                 | <b>100</b> |             | <b>1.563.497.905.122</b> | <b>1.246.543.409.561</b> |
| (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160)                   |            |             |                          |                          |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b> | <b>V.01</b> | <b>31.048.473.645</b>    | <b>70.878.992.670</b>    |
| 1. Tiền                                                     | 111        |             | 24.806.357.999           | 45.878.992.670           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112        |             | 6.242.115.646            | 25.000.000.000           |
|                                                             |            |             |                          |                          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b> |             | <b>77.679.449.422</b>    | <b>45.000.000.000</b>    |
| 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        | 77.679.449.422           | 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        |             | -                        | -                        |
|                                                             |            |             |                          |                          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b> |             | <b>1.052.936.748.121</b> | <b>826.732.644.376</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131        | V.03        | 892.280.186.971          | 683.874.934.327          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132        | V.04        | 145.324.450.523          | 140.696.690.035          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng                  | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135        | V.05        | 23.283.264.948           | 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        |             | -                        | -                        |
|                                                             |            |             |                          |                          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b> |             | <b>356.921.958.275</b>   | <b>257.278.041.016</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141        | V.06        | 356.921.958.275          | 257.278.041.016          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                       | 149        |             | -                        | -                        |
|                                                             |            |             |                          |                          |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn               | 151        |             | -                        | -                        |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)          | 153        |             | -                        | -                        |
|                                                             |            |             |                          |                          |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b> |             | <b>44.911.275.659</b>    | <b>46.653.731.499</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161        | V.11        | 2.593.413.219            | 4.092.422.714            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                  | 162        |             | 42.317.862.440           | 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        |             | -                        | -                        |



Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN                                                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1                                                                        | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                                | <b>200</b> |             | <b>439.435.897.460</b> | <b>451.710.561.281</b> |
| (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)                          |            |             |                        |                        |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                     | <b>210</b> |             | <b>315.428.422.204</b> | <b>315.456.350.000</b> |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                                       | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                                       | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                                    | 213        |             |                        |                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                               | 214        |             |                        |                        |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                                 | 215        | V.05        | 315.428.422.204        | 315.456.350.000        |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)                                 | 216        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                               | <b>220</b> |             | <b>73.671.167.993</b>  | <b>74.566.245.035</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                              | 221        | V.08        | 62.812.426.724         | 63.550.917.066         |
| - Nguyên giá                                                             | 222        |             | 102.030.368.507        | 98.077.311.032         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                             | 223        |             | (39.217.941.783)       | (34.526.393.966)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                                        | 224        | V.10        | 2.935.362.679          | 3.351.535.677          |
| - Nguyên giá                                                             | 225        |             | 3.952.964.648          | 5.273.828.284          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                             | 226        |             | (1.017.601.969)        | (1.922.292.607)        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                                               | 227        | V.09        | 7.923.378.590          | 7.663.792.292          |
| - Nguyên giá                                                             | 228        |             | 12.881.566.889         | 12.406.366.889         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                             | 229        |             | (4.958.188.299)        | (4.742.574.597)        |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                                     | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                                     | 231        |             | -                      | -                      |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành (*) | 232        |             | -                      | -                      |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành          | 233        |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                                             | 234        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị 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        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                           | <b>240</b> |             | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                                             | 241        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                             | 242        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                        | <b>250</b> | V.07        | -                      | <b>606.930.000</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn                                  | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                       | 252        |             | -                      | 606.930.000            |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                                      | <b>260</b> |             | <b>12.458.527.108</b>  | <b>12.458.527.108</b>  |
| 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        | V.02        | (2.541.472.892)        | (2.541.472.892)        |



Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                                 | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|---------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                                       | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn              | 265        |             | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266        |             | -                        | -                        |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                        | <b>270</b> |             | <b>37.877.780.155</b>    | <b>48.622.509.138</b>    |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                          | 271        | V.11        | 37.877.780.155           | 48.622.509.138           |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                       | 272        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn          | 273        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                 | 274        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>              | <b>280</b> |             | <b>2.002.933.802.582</b> | <b>1.698.253.970.842</b> |

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>        | <b>300</b> |             | <b>1.322.261.432.154</b> | <b>1.047.249.570.392</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           | <b>310</b> |             | <b>1.317.093.432.154</b> | <b>1.042.790.320.392</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 311        | V.13        | 247.105.842.063          | 307.601.182.620          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 312        | V.14        | 216.862.191.299          | 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        | 10.834.435.108           | 9.578.738.335            |
| 5. Phải trả người lao động                      | 315        |             | 9.025.397.003            | 21.012.422.260           |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 316        | V.16        | 144.265.258.106          | 124.267.060.220          |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                     | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng XD ngắn hạn   | 318        |             | -                        | -                        |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 319        |             | -                        | -                        |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                      | 320        | V.17        | 955.916.759              | 915.573.399              |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 321        | V.12        | 682.549.815.702          | 453.556.902.570          |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 322        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 323        |             | 5.494.576.114            | 7.848.403.624            |
| 14. Quỹ bình ổn giá                             | 324        |             | -                        | -                        |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ  | 325        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                           | <b>330</b> |             | <b>5.168.000.000</b>     | <b>4.459.250.000</b>     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                   | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn             | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn  | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                     | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh            | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                      | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn                | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Phải trả dài hạn khác                        | 338        | V.17        | 2.000.000.000            | 2.000.000.000            |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 339        | V.12        | 3.168.000.000            | 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        |             | -                        | -                        |

Đơn vị tính: VNĐ

| TÀI SẢN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026               | 01/01/2026               |
|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1                                        | 2          | 3           | 4                        | 5                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>680.672.370.428</b>   | <b>651.004.400.450</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        | V.18        | 593.586.800.000          | 529.988.910.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a       |             | 593.586.800.000          | 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        | 38.591.657.598           | 34.822.715.840           |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu         | 419        |             |                          | -                        |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối    | 420        | V.18        | 48.145.407.530           | 85.844.269.310           |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước  | 420a       |             | 10.068.265.062           | 10.304.613.189           |
| - LNST chưa PP kỳ này                    | 420b       |             | 38.077.142.468           | 75.539.656.121           |
|                                          |            |             |                          |                          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b> | <b>440</b> |             | <b>2.002.933.802.582</b> | <b>1.698.253.970.842</b> |

*TP.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026*

**Người lập biểu**

## Kế toán trưởng

**Tổng Giám đốc**

Dặng Thị Xinh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM

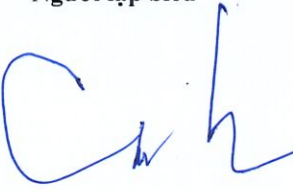


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
Quý 2 năm 2026 và lũy kế 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VND

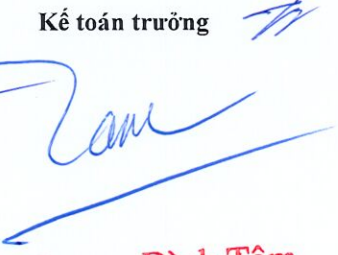
| Chỉ tiêu                                                               | Mã số | Thuyết minh | Quý 2           |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
|                                                                        |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước       |
| 1                                                                      | 2     | 3           | 4               | 5               | 6                                  | 7               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI.1        | 598.578.622.529 | 452.724.320.669 | 1.094.828.588.069                  | 808.314.910.243 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    |             | -               | -               | -                                  | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)      | 10    |             | 598.578.622.529 | 452.724.320.669 | 1.094.828.588.069                  | 808.314.910.243 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | VI.2        | 543.022.508.085 | 410.874.141.615 | 996.924.644.900                    | 735.429.319.413 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)        | 20    |             | 55.556.114.444  | 41.850.179.054  | 97.903.943.169                     | 72.885.590.830  |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư              | 21    |             | -               | -               | -                                  | -               |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 22    | VI.3        | 1.297.639.038   | 13.523.699      | 1.881.992.041                      | 31.543.630      |
| 8. Chi phí tài chính                                                   | 23    | VI.4        | 11.198.713.821  | 4.050.255.733   | 17.965.462.156                     | 7.936.404.669   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                            | 24    |             | 11.198.713.821  | 4.050.255.733   | 17.965.462.156                     | 7.936.404.669   |
| 9. Chi phí bán hàng                                                    | 25    | VI.7        | 277.330.601     | 94.270.749      | 1.323.675.289                      | 1.024.063.034   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    | VI.8        | 15.826.166.353  | 12.711.655.697  | 32.794.503.193                     | 24.901.209.331  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)} | 30    |             | 29.551.542.707  | 25.007.520.574  | 47.702.294.572                     | 39.055.457.426  |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31    | VI.5        | 700.588.816     | 764.373.183     | 1.315.119.089                      | 1.576.827.557   |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32    | VI.6        | 460.120.091     | 408.828.081     | 1.363.670.089                      | 588.766.899     |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                      | 40    |             | 240.468.725     | 355.545.102     | (48.551.000)                       | 988.060.658     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                   | 50    |             | 29.792.011.432  | 25.363.065.676  | 47.653.743.572                     | 40.043.518.084  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                        | 51    | VI.10       | 5.977.101.145   | 5.089.153.135   | 9.576.601.104                      | 8.176.504.063   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                         | 52    |             |                 |                 |                                    |                 |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)       | 60    |             | 23.814.910.287  | 20.273.912.541  | 38.077.142.468                     | 31.867.014.021  |

Người lập biểu



Đặng Thị Ninh

Kế toán trưởng



Dương Đình Tâm

TP.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGUYỄN MINH TÂM



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Lũy kế 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                                                                                          | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế 06 tháng Năm 2026 | Lũy kế 06 tháng Năm 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                 |       |             |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                           | 01    |             | 47.653.743.572           | 40.043.518.084           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                       |       |             |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT                                                               | 02    |             | 4.194.446.851            | 3.085.046.554            |
| - Các khoản dự phòng                                                                              | 03    |             | -                        | 617.863.414              |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             | -                        | -                        |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính                                                          | 05    |             | (2.022.901.132)          | (31.543.630)             |
| - Chi phí lãi vay                                                                                 | 06    |             | 17.965.462.156           | 7.936.404.669            |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                       | 07    |             | -                        | -                        |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                  | 08    |             | 67.790.751.447           | 51.651.289.091           |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (225.932.729.604)        | (17.494.320.972)         |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |             | (99.643.917.259)         | (53.322.213.105)         |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 49.826.388.677           | (8.848.159.564)          |
| - (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | 12.243.738.478           | (10.422.551.597)         |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | -                        | -                        |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                           | 14    |             | (17.965.462.156)         | (7.936.404.669)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                               | 15    |             | (10.315.808.345)         | (4.372.604.799)          |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                           | 16    |             | -                        | -                        |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                          | 17    |             | (12.186.155.296)         | -                        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                     | 20    |             | (236.183.194.058)        | (50.744.965.615)         |
|                                                                                                   |       |             |                          |                          |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                    |       |             |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21    |             | (2.692.439.809)          | (9.197.929.928)          |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22    |             | 140.909.091              | -                        |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                           | 23    |             | (32.679.449.422)         | -                        |
| 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    |             | 1.881.992.041            | 31.543.630               |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                         | 30    |             | (33.348.988.099)         | (9.166.386.298)          |
|                                                                                                   |       |             |                          |                          |



| Chỉ tiêu                                                                               | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế 06 tháng Năm 2026 | Lũy kế 06 tháng Năm 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                     |           |             |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                         | 31        |             | -                        | -                        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                        | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                  | 33        |             | 995.957.990.133          | 600.588.518.557          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                 | 34        |             | (765.718.195.801)        | (516.978.364.361)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                      | 35        |             | (538.131.200)            | (228.756.600)            |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                             | 36        |             | -                        | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                    | <b>40</b> |             | <b>229.701.663.132</b>   | <b>83.381.397.596</b>    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>                                    | <b>50</b> |             | <b>(39.830.519.025)</b>  | <b>23.470.045.683</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                 | <b>60</b> |             | <b>70.878.992.670</b>    | <b>10.212.436.195</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                | 61        |             | -                        | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                                | <b>70</b> |             | <b>31.048.473.645</b>    | <b>33.682.481.878</b>    |

TP.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

*Dặng Thị Ninh*

*Dương Đình Tâm*

*NGUYỄN MINH TÂM*



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2 năm 2026 và lũy kế 06 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 16 ngày 06 tháng 07 năm 2026.

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

#### 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 30/06/2026 là: 374 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. 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

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.



#### 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 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 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.

#### 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 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 kết thúc kỳ kế toán năm.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu 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.





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

### 1. Tiền

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu                        | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 2.385.856.728         | 1.879.170.989         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 22.420.501.271        | 43.999.821.681        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 6.242.115.646         | 25.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>31.048.473.645</b> | <b>70.878.992.670</b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| Chỉ tiêu               | 30/06/2026            |                       | 01/01/2026            |                       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 77.679.449.422        | 77.679.449.422        | 45.000.000.000        | 45.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>            | <b>77.679.449.422</b> | <b>77.679.449.422</b> | <b>45.000.000.000</b> | <b>45.000.000.000</b> |

(\*) 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 899151225021 ngày 15/06/2026, 899231025022 ngày 23/04/2026, 899231025021 ngày 23/04/2026, 899211025021 ngày 23/04/2026, 899011025021 ngày 01/04/2026, 899190925021 ngày 19/03/2026, 899311225022 ngày 31/12/2025, 899311225021 ngày 31/12/2025, 899250626060 ngày 25/06/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 45.000.000.000 VNĐ

(\*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cộng Hòa theo hợp đồng tiền gửi số 537650689 ngày 24/04/2026, 537649759 ngày 24/04/2026, 544936109 ngày 18/06/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 12.079.449.422 VNĐ

(\*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo hợp đồng tiền gửi số 7981739024999 ngày 06/04/2026, 3869098617471 ngày 07/04/2026, 2112780247929 ngày 02/06/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 20.000.000.000 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 26/05/2026, 14540166970021 ngày 06/05/2026. Số dư tại ngày 30/06/2026 là 600.000.000 VNĐ

b) 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                                    | 30/06/2026           |                |                  | 01/01/2026           |                |                  |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------|------------------|
|                                             | % biểu quyết/ sở hữu | Giá gốc        | Giá trị dự phòng | % biểu quyết/ sở hữu | Giá gốc        | Giá trị dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con                      |                      |                |                  |                      |                |                  |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân | 100%                 | 15.000.000.000 | 2.541.472.892    | 100%                 | 15.000.000.000 | 2.541.472.892    |

3. Phải thu khách hàng

| Chỉ tiêu                                       | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                             | <b>892.280.186.971</b> | <b>683.874.934.327</b> |
| Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn | 147.931.617.902        | 72.801.223.173         |
| Công ty CP Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn            | 231.435.570.239        | 203.026.826.404        |
| Công ty TNHH DCT Partners VIỆT NAM             | 90.434.056.559         | -                      |
| Công ty CP Hàng Hải Bình Định                  | 42.669.011.534         | 109.638.169.930        |
| Phải thu khách hàng khác                       | 379.809.930.737        | 298.408.714.820        |
| <b>b. Phải thu bên liên quan</b>               |                        |                        |
| (Xem thuyết minh phần VIII.3)                  |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>892.280.186.971</b> | <b>683.874.934.327</b> |

4. Trả trước người bán ngắn hạn

| Chỉ tiêu                                                    | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                          | <b>145.324.450.523</b> | <b>140.696.690.035</b> |
| 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                      | 7.534.563.879          | 12.531.162.942         |
| Các đối tượng khác                                          | 123.177.901.706        | 99.991.801.817         |
| <b>b. Trả trước người bán bên liên quan</b>                 |                        |                        |
| (Xem thuyết minh phần VIII.3)                               |                        |                        |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>145.324.450.523</b> | <b>140.696.690.035</b> |



5. Phải thu khác:

| Chỉ tiêu                                                 | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                       | <b>23.283.264.948</b>  | <b>10.112.174.335</b>  |
| Tạm ứng                                                  | 6.576.047.226          | 5.075.976.731          |
| Lãi dự thu                                               | -                      | 493.115.415            |
| Phải thu khác                                            | 16.707.217.722         | 4.543.082.189          |
| <b>b. Dài hạn</b>                                        | <b>315.428.422.204</b> | <b>315.456.350.000</b> |
| 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                                  | 428.422.204            | 456.350.000            |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>338.711.687.152</b> | <b>325.568.524.335</b> |

(\*) 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-HDNT/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              | 30/06/2026             |                   | 01/01/2026             |                   |
|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng giảm giá | Giá gốc                | Dự phòng giảm giá |
| Nguyên liệu, vật liệu | 20.763.258.343         |                   | 19.642.343.085         |                   |
| Công cụ, dụng cụ      | 3.086.812.282          |                   | 1.663.012.553          |                   |
| Chi phí SXKD dở dang  | 333.071.887.650        |                   | 235.972.685.378        |                   |
| Hàng hóa              |                        |                   | -                      |                   |
| <b>Cộng</b>           | <b>356.921.958.275</b> |                   | <b>257.278.041.016</b> |                   |

7. Tài sản dở dang dài hạn :

| Chỉ tiêu                        | 30/06/2026 | 01/01/2026         |
|---------------------------------|------------|--------------------|
| Chi phí đầu tư máy móc thiết bị | -          | 606.930.000        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>-</b>   | <b>606.930.000</b> |

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

| Khoản mục                     | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị      | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Dụng cụ quản lý      | Tổng cộng              |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                       |                       |                                    |                      |                        |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>           | <b>46.596.714.314</b> | <b>40.357.989.824</b> | <b>6.570.650.651</b>               | <b>4.551.956.243</b> | <b>98.077.311.032</b>  |
| Số tăng trong kỳ              | -                     | 805.779.615           | 2.657.318.644                      | 681.935.186          | 4.145.033.445          |
| - Mua mới, xây dựng           | -                     | 198.849.615           | 1.336.455.008                      | 681.935.186          | 2.217.239.809          |
| - Xây dựng cơ bản hoàn thành  | -                     | 606.930.000           | -                                  | -                    | 606.930.000            |
| - Tăng khác                   |                       |                       | 1.320.863.636                      |                      | 1.320.863.636          |
| Số giảm trong kỳ              | -                     | -                     | 191.975.970                        | -                    | 191.975.970            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                     | -                     | 191.975.970                        | -                    | 191.975.970            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>46.596.714.314</b> | <b>41.163.769.439</b> | <b>9.035.993.325</b>               | <b>5.233.891.429</b> | <b>102.030.368.507</b> |
|                               |                       |                       |                                    |                      |                        |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b> |                       |                       |                                    |                      |                        |
| <b>Số dư đầu kỳ</b>           | <b>20.821.088.148</b> | <b>9.102.490.111</b>  | <b>3.114.208.209</b>               | <b>1.488.607.498</b> | <b>34.526.393.966</b>  |
| Số tăng trong kỳ              | 1.280.254.614         | 1.671.113.625         | 1.652.438.849                      | 279.716.699          | 4.883.523.787          |
| - Khấu hao trong kỳ           | 1.280.254.614         | 1.671.113.625         | 331.575.213                        | 279.716.699          | 3.562.660.151          |
| - Tăng khác                   | -                     | -                     | 1.320.863.636                      | -                    | 1.320.863.636          |
| Số giảm trong kỳ              | -                     | -                     | 191.975.970                        | -                    | 191.975.970            |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                     | -                     | 191.975.970                        | -                    | 191.975.970            |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>22.101.342.762</b> | <b>10.773.603.736</b> | <b>4.574.671.088</b>               | <b>1.768.324.197</b> | <b>39.217.941.783</b>  |
|                               |                       |                       |                                    |                      |                        |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                       |                       |                                    |                      |                        |
| 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              | 24.495.371.552        | 30.390.165.703        | 4.461.322.237                      | 3.465.567.232        | 62.812.426.724         |

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 2.829.144.248 đồng
- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 26.786.427.272 đồng



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

| Khoản mục                     | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng      |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                   |                      |                |
| 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 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b> |                   |                      |                |
| Số dư đầu kỳ                  | 4.165.615.440     | 576.959.157          | 4.742.574.597  |
| - Số tăng trong kỳ            | 106.900.896       | 108.712.806          | 215.613.702    |
| - Số giảm trong kỳ            | -                 | -                    | -              |
| Số dư cuối kỳ                 | 4.272.516.336     | 685.671.963          | 4.958.188.299  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                   |                      |                |
| Tại ngày đầu kỳ               | 6.627.855.449     | 1.035.936.843        | 7.663.792.292  |
| Tại ngày cuối kỳ              | 6.520.954.553     | 1.402.424.037        | 7.923.378.590  |

- 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: 6.520.954.553 đồng

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

| Khoản mục                     | Phương tiện vận tải |
|-------------------------------|---------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                     |
| Số dư đầu kỳ                  | 5.273.828.284       |
| - Số tăng trong kỳ            | -                   |
| - Số giảm trong kỳ            | 1.320.863.636       |
| Giảm khác                     | 1.320.863.636       |
| Số dư cuối kỳ                 | 3.952.964.648       |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b> |                     |
| Số dư đầu kỳ                  | 1.922.292.607       |
| - Số tăng trong kỳ            | 416.172.998         |
| - Số giảm trong kỳ            | 1.320.863.636       |
| Giảm khác                     | 1.320.863.636       |
| Số dư cuối kỳ                 | 1.017.601.969       |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                     |
| Tại ngày đầu kỳ               | 3.351.535.677       |
| Tại ngày cuối kỳ              | 2.935.362.679       |

11. Chi phí chờ phân bổ :

| Chỉ tiêu                     | 30/06/2026            | 01/01/2026            |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>           | <b>2.593.413.219</b>  | <b>4.092.422.714</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 516.501.305           | 671.576.775           |
| - Các khoản khác             | 2.076.911.914         | 3.420.845.939         |
| <b>b. Dài hạn</b>            | <b>37.877.780.155</b> | <b>48.622.509.138</b> |
| - Chi phí sửa chữa, cải tạo  | 4.242.086.765         | 5.847.368.610         |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 33.635.693.390        | 42.775.140.528        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>40.471.193.374</b> | <b>52.714.931.852</b> |

12. Vay và nợ thuê tài chính:

| Chỉ tiêu                                                                           | 30/06/2026             |                        | 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  |
| <b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>                                        | <b>682.549.815.702</b> | <b>682.549.815.702</b> | <b>995.249.240.133</b> | <b>766.256.327.001</b> | <b>453.556.902.570</b> | <b>453.556.902.570</b> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                | <b>681.875.536.802</b> | <b>681.875.536.802</b> | <b>995.012.990.133</b> | <b>764.911.086.861</b> | <b>451.773.633.530</b> | <b>451.773.633.530</b> |
| - Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (a1)                                             | 247.370.175.995        | 247.370.175.995        | 313.370.422.559        | 348.267.726.173        | 282.267.479.609        | 282.267.479.609        |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)                  | 194.038.801.622        | 194.038.801.622        | 213.411.906.127        | 181.879.258.426        | 162.506.153.921        | 162.506.153.921        |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn (a3)                     | 33.114.576.441         | 33.114.576.441         | 37.188.678.703         | 11.074.102.262         | 7.000.000.000          | 7.000.000.000          |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Cộng Hòa (a4)                           | 207.351.982.744        | 207.351.982.744        | 431.041.982.744        | 223.690.000.000        | -                      | -                      |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                                     | <b>674.278.900</b>     | <b>674.278.900</b>     | <b>236.250.000</b>     | <b>1.345.240.140</b>   | <b>1.783.269.040</b>   | <b>1.783.269.040</b>   |
| - Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông                                                  | -                      | -                      | -                      | 536.358.940            | 536.358.940            | 536.358.940            |
| - CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b1)                 | 15.403.900             | 15.403.900             | -                      | 228.756.200            | 244.160.100            | 244.160.100            |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b2)        | 192.000.000            | 192.000.000            | -                      | 192.000.000            | 384.000.000            | 384.000.000            |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng (b3) | 157.500.000            | 157.500.000            | 236.250.000            | 78.750.000             | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (b4)             | 309.375.000            | 309.375.000            | -                      | 309.375.000            | 618.750.000            | 618.750.000            |
|                                                                                    |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| <b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                         | <b>3.168.000.000</b>   | <b>3.168.000.000</b>   | <b>945.000.000</b>     | <b>236.250.000</b>     | <b>2.459.250.000</b>   | <b>2.459.250.000</b>   |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                 | <b>1.311.750.000</b>   | <b>1.311.750.000</b>   | <b>945.000.000</b>     | <b>236.250.000</b>     | <b>603.000.000</b>     | <b>603.000.000</b>     |
| - Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông                                                  | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b2)        | 603.000.000            | 603.000.000            | -                      | -                      | 603.000.000            | 603.000.000            |
| - Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng (b3) | 708.750.000            | 708.750.000            | 945.000.000            | 236.250.000            | -                      | -                      |





|                                                                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>                                       | <b>1.856.250.000</b>   | <b>1.856.250.000</b>   | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>1.856.250.000</b>   | <b>1.856.250.000</b>   |
| - CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b1)     | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      |
| - Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (b4) | 1.856.250.000          | 1.856.250.000          | -                      | -                      | 1.856.250.000          | 1.856.250.000          |
|                                                                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| <b>Tổng cộng</b>                                                       | <b>685.717.815.702</b> | <b>685.717.815.702</b> | <b>996.194.240.133</b> | <b>766.492.577.001</b> | <b>456.016.152.570</b> | <b>456.016.152.570</b> |

(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 30/06/2026 là 247.370.175.996 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 30/06/2026 là 194.038.801.622 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 30/06/2026 là 33.114.576.441 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 30/06/2026 là 207.351.982.744 VNĐ

(b1) 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 30/06/2026 là 15.403.900 VNĐ ( trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 15.403.900 VNĐ )

(b2) 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 30/06/2026 là 795.000.000 VNĐ ( trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 192.000.000 VNĐ )

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng theo hợp đồng cho thuê tài chính số 3811/26MN/HĐTD ngày 02/04/2026, số tiền nợ tối đa 945.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 12%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/06/2026 là 866.250.000 VNĐ ( trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 157.500.000 VNĐ )

(b4) 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 30/06/2026 là 2.165.625.000 VNĐ ( trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 309.375.000 VNĐ )



### 13. Phải trả người bán

| Chỉ tiêu                                                                 | 30/06/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                          | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>                          | <b>247.105.842.063</b> | <b>247.105.842.063</b> | <b>307.601.182.620</b> | <b>307.601.182.620</b> |
| Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông                                  | 457.822.018            | 457.822.018            | 21.339.403.267         | 21.339.403.267         |
| Công ty CP Xây dựng và Thiết kế Bắc Trung Nam                            | 18.425.989.813         | 18.425.989.813         | 19.965.408.059         | 19.965.408.059         |
| Công ty CP Thép Trung Dũng                                               | 3.759.297.542          | 3.759.297.542          | 42.819.951.174         | 42.819.951.174         |
| CN Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam Tại Thành Phố Hồ Chí Minh | 15.591.904.985         | 15.591.904.985         |                        | -                      |
| Phải trả cho các đối tượng khác                                          | 208.870.827.705        | 208.870.827.705        | 223.476.420.120        | 223.476.420.120        |
| <b>b. Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>                           | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>247.105.842.063</b> | <b>247.105.842.063</b> | <b>307.601.182.620</b> | <b>307.601.182.620</b> |

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

### 14. Người mua trả tiền trước

| Chỉ tiêu                                                               | 30/06/2026             |                        | 01/01/2026             |                        |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                        | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>                        | <b>216.862.191.299</b> | <b>216.862.191.299</b> | <b>118.010.037.364</b> | <b>118.010.037.364</b> |
| Trường Tiểu Học, Trung Học Cơ Sở Và Trung Học Phổ Thông Quốc Tế Á Châu | 76.775.875.856         | 76.775.875.856         | -                      | -                      |
| 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                                            | 79.401.584.336         | 79.401.584.336         | 48.732.842.132         | 48.732.842.132         |
| Phải trả cho các đối tượng khác                                        | 21.284.020.627         | 21.284.020.627         | 7.996.375.949          | 7.996.375.949          |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>216.862.191.299</b> | <b>216.862.191.299</b> | <b>118.010.037.364</b> | <b>118.010.037.364</b> |

### 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    | 30/06/2026            |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 555.396.616          | 3.694.407.234         | 2.442.562.678         | 1.807.241.172         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 7.413.038.521        | 9.599.770.961         | 10.315.808.345        | 6.697.001.137         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.610.303.198        | 5.378.316.113         | 4.658.426.512         | 2.330.192.799         |
| Thuế đất, tiền thuê đất    | -                    | 102.663.000           | 102.663.000           | -                     |
| Các loại thuế khác         | -                    | 5.324.433             | 5.324.433             | -                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>9.578.738.335</b> | <b>18.780.481.741</b> | <b>17.524.784.968</b> | <b>10.834.435.108</b> |

**16. Chi phí phải trả:**

| Chỉ tiêu                       | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>             |                        |                        |
| Trích trước chi phí công trình | 144.265.258.106        | 123.530.786.213        |
| Trích trước lãi vay            | -                      | 466.274.007            |
| Chi phí trích trước khác       | -                      | 270.000.000            |
| <b>b. Dài hạn</b>              | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                    | <b>144.265.258.106</b> | <b>124.267.060.220</b> |

**17. Phải trả khác:**

| Chỉ tiêu                              | 30/06/2026         | 01/01/2026         |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                    |                    |                    |
| Kinh phí công đoàn                    | 71.460.200         | 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     | 116.821.659        | 87.805.899         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>955.916.759</b> | <b>915.573.399</b> |

| Chỉ tiêu                     | 30/06/2026           | 01/01/2026           |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>b. Dài hạn</b>            |                      |                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.000.000.000        | 2.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>2.000.000.000</b> | <b>2.000.000.000</b> |



# 18. Vốn chủ sở hữu

## a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                                                   | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần   | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào các quỹ | Cộng                   |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| A                                                 | 1                      | 2                      | 3                     | 4                                             | 5                      |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                        | <b>300.000.000.000</b> | <b>100.598.505.300</b> | <b>30.876.258.334</b> | <b>53.197.605.382</b>                         | <b>484.672.369.016</b> |
| - Lãi trong năm trước                             | -                      | -                      | -                     | 75.539.656.121                                | 75.539.656.121         |
| <b>Phân phối lợi nhuận năm 2024</b>               |                        |                        |                       |                                               |                        |
| - Quỹ đầu tư phát triển                           | -                      | -                      | 3.938.416.458         | (3.938.416.458)                               | -                      |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | -                      | -                      | -                     | (5.907.624.687)                               | (5.907.624.687)        |
| - Thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2024         | -                      | -                      | -                     | (1.988.000.000)                               | (1.988.000.000)        |
| Tạm trích thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2025 | -                      | -                      | -                     | (1.062.000.000)                               | (1.062.000.000)        |
| Chi phí phát hành cổ phần                         | -                      | (250.000.000)          | -                     | -                                             | (250.000.000)          |
| Tăng vốn trong năm (*)                            | 229.988.910.000        | (100.000.000.000)      | -                     | (29.988.910.000)                              | 100.000.000.000        |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                          | <b>529.988.910.000</b> | <b>348.505.300</b>     | <b>34.814.674.792</b> | <b>85.852.310.358</b>                         | <b>651.004.400.450</b> |
| - Lãi trong kỳ này                                | -                      | -                      | -                     | 38.077.142.468                                | 38.077.142.468         |
| <b>Phân phối lợi nhuận năm 2025</b>               |                        |                        |                       |                                               |                        |
| - Quỹ đầu tư phát triển                           | -                      | -                      | 3.776.982.806         | (3.776.982.806)                               | -                      |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | -                      | -                      | -                     | (6.043.172.490)                               | (6.043.172.490)        |
| - Thù lao HĐQT, BKS                               | -                      | -                      | -                     | (2.366.000.000)                               | (2.366.000.000)        |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu                       | 63.597.890.000         | -                      | -                     | (63.597.890.000)                              | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>                          | <b>593.586.800.000</b> | <b>348.505.300</b>     | <b>38.591.657.598</b> | <b>48.145.407.530</b>                         | <b>680.672.370.428</b> |

## b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

| Chỉ tiêu                                                      | 30/06/2026             | 01/01/2026             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Công ty TNHH Sản xuất thương mại và dịch vụ Thái Hưng Long  | 96.317.760.000         | 85.998.000.000         |
| - Công ty TNHH Sản xuất Xuất nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ | 66.129.680.000         | 59.044.360.000         |
| - Ông Phạm Hùng Cường                                         | 50.233.340.000         | 44.851.200.000         |
| - Cổ đông khác                                                | 380.906.020.000        | 340.095.350.000        |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>593.586.800.000</b> | <b>529.988.910.000</b> |

**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<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến<br>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       | 63.597.890.000                  | 229.988.910.000                 |
| + Vốn góp giảm trong kỳ       | -                               | -                               |
| + Vốn góp cuối kỳ             | 593.586.800.000                 | 529.988.910.000                 |
| - Cổ tức và lợi nhuận đã chia |                                 |                                 |

**d. Cổ phiếu:**

| Chỉ tiêu                                 | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 59.358.680 | 52.998.891 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 59.358.680 | 52.998.891 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 59.358.680 | 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        | 59.358.680 | 52.998.891 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 59.358.680 | 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 chủ 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 RIÊNG**

| Chỉ tiêu                                                                     | Quý 2/2026             | Quý 2/2025             | Lũy kế 06 tháng kỳ này   | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                        | <b>598.578.622.529</b> | <b>452.724.320.669</b> | <b>1.094.828.588.069</b> | <b>808.314.910.243</b>   |
| <b>a. Doanh thu</b>                                                          |                        |                        |                          |                          |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                                                  | 542.817.842.984        | 446.873.472.065        | 998.552.391.523          | 795.277.532.230          |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ                                     | 55.760.779.545         | 5.850.848.604          | 96.276.196.546           | 13.037.378.013           |
| <b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan: (Xem thuyết minh phần VIII.3)</b> |                        |                        |                          |                          |

**2. Giá vốn hàng bán:**

| Chỉ tiêu                             | Quý 2/2026             | Quý 2/2025             | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng        | 492.542.669.546        | 406.795.120.488        | 909.071.335.745        | 725.734.018.470          |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 50.479.838.539         | 4.079.021.127          | 87.853.309.155         | 9.695.300.943            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>543.022.508.085</b> | <b>410.874.141.615</b> | <b>996.924.644.900</b> | <b>735.429.319.413</b>   |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính:**

| Chỉ tiêu                           | Quý 2/2026           | Quý 2/2025        | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 1.297.639.038        | 13.523.699        | 1.611.711.450          | 31.543.630               |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | -                    | -                 | 270.280.591            | -                        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.297.639.038</b> | <b>13.523.699</b> | <b>1.881.992.041</b>   | <b>31.543.630</b>        |

**4. Chi phí tài chính:**

| Chỉ tiêu     | Quý 2/2026            | Quý 2/2025           | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|--------------|-----------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền vay | 11.198.713.821        | 4.050.255.733        | 17.965.462.156         | 7.936.404.669            |
| <b>Cộng</b>  | <b>11.198.713.821</b> | <b>4.050.255.733</b> | <b>17.965.462.156</b>  | <b>7.936.404.669</b>     |

**5. Thu nhập khác**

| Chỉ tiêu                     | Quý 2/2026         | Quý 2/2025         | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Thanh lý, nhượng bán tài sản | 140.909.091        | -                  | 140.909.091            | -                        |
| Thu nhập khác                | 559.679.725        | 764.373.183        | 1.174.209.998          | 1.576.827.557            |
| <b>Cộng</b>                  | <b>700.588.816</b> | <b>764.373.183</b> | <b>1.315.119.089</b>   | <b>1.576.827.557</b>     |

6. Chi phí khác

| Chỉ tiêu              | Quý 2/2026         | Quý 2/2025         | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí thanh lý TSCĐ | -                  | -                  | -                      | -                        |
| Chi phí khác          | 460.120.091        | 408.828.081        | 1.363.670.089          | 588.766.899              |
|                       |                    |                    |                        |                          |
| <b>Cộng</b>           | <b>460.120.091</b> | <b>408.828.081</b> | <b>1.363.670.089</b>   | <b>588.766.899</b>       |

7. Chi phí bán hàng

| Chỉ tiêu          | Quý 2/2026         | Quý 2/2025        | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|-------------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| CP bằng tiền khác | 277.330.601        | 94.270.749        | 1.323.675.289          | 1.024.063.034            |
|                   |                    |                   |                        |                          |
| <b>Cộng</b>       | <b>277.330.601</b> | <b>94.270.749</b> | <b>1.323.675.289</b>   | <b>1.024.063.034</b>     |

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

| Chỉ tiêu                          | Quý 2/2026            | Quý 2/2025            | Lũy kế 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| CP nhân viên quản lý              | 9.650.807.338         | 6.963.852.577         | 18.768.627.279         | 13.161.275.267           |
| CP nguyên liệu, vật liệu, công cụ | 1.059.576.880         | 724.110.255           | 2.166.679.295          | 1.368.169.319            |
| CP khấu hao TSCĐ                  | 717.840.608           | 301.692.114           | 1.345.326.204          | 573.805.817              |
| CP dịch vụ mua ngoài              | 711.267.240           | 833.681.556           | 1.558.405.330          | 1.508.845.532            |
| CP bằng tiền khác                 | 3.686.674.287         | 3.888.319.195         | 8.955.465.085          | 8.289.113.396            |
|                                   |                       |                       |                        |                          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>15.826.166.353</b> | <b>12.711.655.697</b> | <b>32.794.503.193</b>  | <b>24.901.209.331</b>    |

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

| Chỉ tiêu                         | Lũy kế 06 tháng kỳ này   | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 233.244.627.731          | 361.161.039.626          |
| Chi phí nhân công                | 62.260.462.022           | 41.602.635.481           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.194.446.851            | 3.085.046.554            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 724.572.463.365          | 380.495.884.578          |
| Chi phí khác bằng tiền           | 19.074.295.543           | 16.068.579.701           |
|                                  |                          |                          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.043.346.295.512</b> | <b>802.413.185.940</b>   |



**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 06 tháng kỳ này | Lũy kế 06 tháng kỳ trước |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| a- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành    |                        |                          |
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                | 47.653.743.572         | 40.043.518.084           |
| - Các khoản điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 229.261.947            | 839.002.232              |
| + Chi phí không được khấu trừ                                      | 229.261.947            | 839.002.232              |
| + 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                                        | 47.883.005.519         | 40.882.520.316           |
| c- Thuế suất thuế TNDN                                             | 20%                    | 20%                      |
| d- Chi phí thuế TNDN hiện hành (bxc)                               | 9.576.601.104          | 8.176.504.063            |
| e- Thuế TNDN bổ sung các năm trước                                 | -                      | -                        |
| f- Tổng chi phí thuế TNDN (d+e)                                    | 9.576.601.104          | 8.176.504.063            |

**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<br>30/06/2026 | Từ 01/01/2025 đến<br>30/06/2025 |
|------------|-------------------------------------|--------------------|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>I</b>   | <b>Hội đồng quản trị, Ban TGD</b>   |                    |          |                                 |                                 |
| 1          | Ông Phạm Hùng Cường                 | Chủ tịch HĐQT      | Thù lao  | 1.880.000.000                   | 600.000.000                     |
| 2          | Ông Hồ Viết Trung                   | TV.HĐQT            | Thù lao  | 66.000.000                      | 66.000.000                      |
| 3          | Ông Nguyễn Bá Thọ                   | TV.HĐQT            | Thù lao  | 24.000.000                      | 166.000.000                     |
| 4          | Ông Đặng Hồng Minh                  | TV.HĐQT            | Thù lao  | 42.000.000                      | -                               |
| 5          | Ông Nguyễn Minh Tâm                 | TV.HĐQT            | Thù lao  | 66.000.000                      | 66.000.000                      |
|            |                                     | Tổng GĐ            | Thu nhập | 4.073.472.151                   | 1.103.563.286                   |
| 6          | Ông Chu Quang Huân                  | Phó CT.HĐQT        | Thù lao  | 66.000.000                      | 66.000.000                      |
|            |                                     | Phó Tổng GĐ        | Thu nhập | 3.915.900.172                   | 984.378.847                     |
| 7          | Ông Trần Thuận Lợi                  | Phó Tổng GĐ        | Thu nhập | 1.371.600.758                   | -                               |
| <b>II</b>  | <b>Ban Kiểm soát</b>                |                    |          |                                 |                                 |
| 1          | Bà Trần Thị Bình An                 | Trưởng BKS         | Thù lao  | 420.000.000                     | 340.000.000                     |
| 2          | Bà Lê Thị Minh                      | TV.BKS             | Thù lao  | 66.000.000                      | 66.000.000                      |
| 3          | Bà Lê Thị Tình                      | TV.BKS             | Thù lao  | -                               | 24.000.000                      |
| 4          | Ông Vũ Ngọc Tuệ                     | TV.BKS             | Thù lao  | 66.000.000                      | -                               |
| <b>III</b> | <b>Các thành viên chủ chốt khác</b> |                    |          |                                 |                                 |
| 1          | Ông Lê Thanh Tùng                   | Giám đốc tài chính | Thu nhập | 1.939.947.733                   | 457.907.718                     |
| 2          | Ông Dương Đình Tâm                  | Kế toán trưởng     | Thu nhập | 1.946.497.733                   | 534.688.968                     |

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<br>(VNĐ) |
|---|----------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------------|
| 1 | Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết       | Bên liên quan | Thi công xây dựng  | 69.414.995.325             |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View | Bên liên quan | Thi công xây dựng  | 6.091.746.721              |
|   |                                              |               |                    | -                          |

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<br>thu/(phải trả) (VNĐ) |
|---|----------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------------|
| 1 | Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết | Bên liên quan | Thi công xây dựng  | 54.886.068.219                             |
| 2 | Công ty TNHH MTV XD Decofi Hoàng Ân    | Công ty con   | Thuê thi công      | (13.123.587.703)                           |



|   |                                                   |               |                                    |                                   |
|---|---------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| 2 | Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỹ<br>Nguyễn Mới         | Bên liên quan | Thi công xây dựng                  | 25.652.359.300<br>-               |
| 3 | Công ty TNHH SX - TM Và Dịch Vụ<br>Thái Hưng Long | Bên liên quan | Tạm ứng thi công                   | (201.702.219)                     |
| 4 | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển<br>Green View   | Bên liên quan | Thi công xây dựng<br>Phải thu khác | 20.842.051.303<br>155.000.000.000 |

#### 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 30/06/2026 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                     |
|---------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Số cuối kỳ</b>   | <b>1.311.527.395.840</b> | <b>5.168.000.000</b> | <b>1.316.695.395.840</b> |
| Các khoản vay       | 682.549.815.703          | 3.168.000.000        | 685.717.815.703          |
| Phải trả người bán  | 247.105.842.062          | -                    | 247.105.842.062          |
| Người mua trả trước | 216.862.191.299          | -                    | 216.862.191.299          |
| Chi phí phải trả    | 9.025.397.003            | -                    | 9.025.397.003            |
| Phải trả khác       | 155.984.149.773          | 2.000.000.000        | 157.984.149.773          |
| <b>Số đầu kỳ</b>    | <b>1.034.881.784.168</b> | <b>4.459.250.000</b> | <b>1.039.341.034.168</b> |
| Các khoản vay       | 453.556.902.570          | 2.459.250.000        | 456.016.152.570          |
| Phải trả người bán  | 307.601.182.620          | -                    | 307.601.182.620          |
| 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       | 134.701.239.354          | 2.000.000.000        | 136.701.239.354          |

#### 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 29 tháng 07 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*Dặng Thị Ninh*

*Dương Đình Tâm*



**NGUYỄN MINH TÂM**