



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

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

Website: www.decofi.vn

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Quý 3 năm 2025



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

Địa chỉ: 28 Mạc Đình Chi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh

Website: www.decofi.vn

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn

MỤC LỤC

-----oOo-----

<i>TT</i>	<i>Nội dung</i>	<i>Trang</i>
1	- Bảng cân đối kế toán	2-5
2	- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	6
3	- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7-8
4	- Bảng Thuyết minh báo cáo tài chính	9-32

-----oOo-----



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		905.769.712.022	626.116.868.403
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		15.904.793.817	10.212.436.195
1. Tiền	111	V.01	15.904.793.817	10.212.436.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	5.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		669.723.573.391	428.970.467.702
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	V.03	517.027.940.995	366.216.481.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	153.099.197.972	65.463.388.607
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	5.389.492.045	2.465.791.741
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.793.057.621)	(5.175.194.207)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		171.593.805.533	147.023.892.756
1. Hàng toàn kho	141	V.06	171.593.805.533	147.023.892.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.547.539.281	39.910.071.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	4.802.954.995	2.478.618.743
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		38.715.884.855	37.402.753.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		28.699.431	28.699.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		433.751.146.534	415.020.221.073
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		315.456.350.000	315.291.350.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.05	315.456.350.000	315.291.350.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		66.535.312.371	61.488.259.872
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	58.338.991.063	52.582.291.876
- Nguyên giá	222		92.493.943.706	82.660.945.666
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.154.952.643)	(30.078.653.790)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	434.622.165	850.548.300
- Nguyên giá	225		2.218.272.727	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.783.650.562)	(1.367.724.427)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	7.761.699.143	8.055.419.696
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.644.667.746)	(4.350.947.193)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.07	6.854.093.026	4.712.660.436
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.854.093.026	4.712.660.436
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		44.905.391.137	33.527.950.765
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	44.905.391.137	33.527.950.765
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.339.520.858.556	1.041.137.089.476
C . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		702.615.530.347	556.464.720.460
I. Nợ ngắn hạn	310		699.916.530.347	553.684.201.420
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	226.908.762.405	249.931.167.033
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	115.977.197.235	42.282.366.252
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	24.835.026.069	8.122.073.033
4. Phải trả người lao động	314		7.212.301.565	13.260.893.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	114.859.314.086	46.172.129.765
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.717.021.749	10.934.433.777
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	198.570.503.614	181.040.358.837
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.836.403.624	1.940.778.937
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.699.000.000	2.780.519.040
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	2.000.000.000	2.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	699.000.000	780.519.040
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		636.905.328.209	484.672.369.016
I. Vốn chủ sở hữu	410		636.905.328.209	484.672.369.016
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.18	348.505.300	100.598.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	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	34.822.715.840	30.884.299.382
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	71.745.197.069	53.189.564.334
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.366.613.189	13.805.399.751
- LNST chưa PP kỳ này	421b		60.378.583.880	39.384.164.583
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí vào quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.339.520.858.556	1.041.137.089.476

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc

Dương Thị Ninh

Đương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2025 và lũy kế 09 tháng năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		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	567.018.640.570	335.819.354.608	1.375.333.550.813	949.306.078.475
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		567.018.640.570	335.819.354.608	1.375.333.550.813	949.306.078.475
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	521.826.166.420	314.814.259.524	1.257.255.485.833	872.888.065.231
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		45.192.474.150	21.005.095.084	118.078.064.980	76.418.013.244
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	19.373.764	18.199.034	50.917.394	78.583.854
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.858.205.304	1.692.916.465	11.794.609.973	3.985.221.746
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.858.205.304	1.692.916.465	11.794.609.973	6.147.765.073
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	206.457.741	89.826.914	1.230.520.775	488.575.523
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	12.857.185.860	10.324.723.717	37.758.395.191	36.308.139.403
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		28.289.999.009	8.915.827.022	67.345.456.435	35.714.660.426
12. Thu nhập khác	31	VI.5	7.790.513.315	676.077.995	9.367.340.872	1.377.213.899
13. Chi phí khác	32	VI.6	427.300.000	427.071.289	1.016.066.899	1.026.718.539
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.363.213.315	249.006.706	8.351.273.973	350.495.360
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		35.653.212.324	9.164.833.728	75.696.730.408	36.065.155.786
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	7.141.642.465	1.845.966.745	15.318.146.528	7.828.561.333
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		28.511.569.859	7.318.866.983	60.378.583.880	28.236.594.453
19. Lợi nhuận sau thuế CT mẹ	61		28.511.569.859	7.318.866.983	60.378.583.880	28.236.594.453
20. Lợi nhuận sau cổ đông không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		538	244	916	853
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		538	244	916	853

Người lập biểu


Đặng Thị Ninh

Kế toán trưởng


Dương Đình Tâm



TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

NGUYỄN MINH TÂM

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

Lũy kế 09 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng Năm 2025	Lũy kế 9 tháng Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		75.696.730.408	36.065.155.786
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.785.945.541	4.030.185.535
- Các khoản dự phòng	03		617.863.414	5.175.194.207
- (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	05		(50.917.394)	(2.412.490.870)
- Chi phí lãi vay	06		11.794.609.973	6.147.765.073
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		92.844.231.942	49.005.809.731
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(242.849.100.382)	(57.289.417.736)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(24.569.912.777)	(45.444.467.592)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		121.695.058.879	144.943.297.666
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(13.701.776.624)	(3.437.329.596)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.794.609.973)	(6.147.765.073)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.372.604.799)	(14.313.751.256)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(11.834.041.145)	(2.649.422.118)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(94.582.754.879)	64.666.954.026
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(11.974.430.630)	(16.960.077.234)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	185.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		50.917.394	78.583.854
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(16.923.513.236)	(16.696.493.380)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 9 tháng Năm 2025	Lũy kế 9 tháng Năm 2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		99.750.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.029.902.579.854	437.226.839.594
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.012.110.819.217)	(495.918.473.978)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		(343.134.900)	(343.134.900)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.302.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		117.198.625.737	(59.039.071.834)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		5.692.357.622	(11.068.611.188)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.212.436.195	26.398.852.198
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		15.904.793.817	15.330.241.010

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

[Handwritten signature]



Dặng Thị Ninh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025 và lũy kế 09 tháng năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

+ Trụ sở chính của Công ty tại 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh.
+ Chi nhánh Bình Dương tại ấp Bà Tri, Phường Tân Hiệp, 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

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

20. Bên liên quan

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

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



V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

1. Tiền

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2.129.433.388	1.206.765.386
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.775.360.429	9.005.670.809
Cộng	15.904.793.817	10.212.436.195

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Cộng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-

3. Phải thu khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	517.027.940.995	366.216.481.561
Công ty CP Kho Lạnh Kỷ Nguyên Mới	46.549.192.951	37.516.832.576
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	-	47.457.446.426
Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	7.919.461.796	60.296.314.908
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	83.716.068.336	58.464.385.151
Công ty TNHH DCT Partners VIỆT NAM	14.288.725.461	41.488.186.117
Công ty CP Hàng Hải Bình Định	72.875.515.031	4.094.843.049
Phải thu khách hàng khác	291.678.977.420	116.898.473.334
b. Phải thu bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	517.027.940.995	366.216.481.561

4. Trả trước người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	153.099.197.972	65.463.388.607
Công ty TNHH MTV XD TM DV Nguyên Đan	-	9.322.969.977
Công ty TNHH SX TM Xây Dựng Phú Khải	14.661.304.575	9.150.000.000
Công ty CP Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	15.949.234.884	15.949.234.884
Công ty TNHH Điểm Nổi	9.502.985.655	7.355.212.423
Các đối tượng khác	112.985.672.858	23.685.971.323
b. Trả trước người bán bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	153.099.197.972	65.463.388.607

5. Phải thu khác:

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	5.389.492.045	2.465.791.741
Tạm ứng	4.776.232.771	1.569.191.245
Phải thu khác	613.259.274	896.600.496
b. Dài hạn	315.456.350.000	315.291.350.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View (**)	155.000.000.000	155.000.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	456.350.000	291.350.000
Cộng	320.845.842.045	317.757.141.741

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

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

6. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng giảm giá	Giá gốc	Dự phòng giảm giá
Nguyên liệu, vật liệu	15.215.790.008		9.689.842.274	
Công cụ, dụng cụ	2.147.239.803		1.012.356.316	
Chi phí SXKD dở dang	154.230.775.722		136.321.694.166	
Hàng hóa	-		-	
Cộng	171.593.805.533		147.023.892.756	

7. Tài sản dở dang dài hạn :

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
Cải tạo văn phòng	6.301.163.026	4.712.660.436
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	552.930.000	-
Cộng	6.854.093.026	4.712.660.436

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

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	40.158.709.536	33.917.141.480	5.431.617.434	3.153.477.216	82.660.945.666
Số tăng trong kỳ	-	6.311.057.831	2.249.866.182	1.272.074.027	9.832.998.040
- Mua mới, xây dựng	-	6.311.057.831	2.249.866.182	1.272.074.027	9.832.998.040
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	40.158.709.536	40.228.199.311	7.681.483.616	4.425.551.243	92.493.943.706
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư đầu kỳ	19.333.579.716	6.065.561.895	3.707.903.286	971.608.893	30.078.653.790
Số tăng trong kỳ	1.115.631.324	2.218.771.947	372.154.266	369.741.316	4.076.298.853
- Khấu hao trong kỳ	1.115.631.324	2.218.771.947	372.154.266	369.741.316	4.076.298.853
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	20.449.211.040	8.284.333.842	4.080.057.552	1.341.350.209	34.154.952.643
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	20.825.129.820	27.851.579.585	1.723.714.148	2.181.868.323	52.582.291.876
Tại ngày cuối kỳ	19.709.498.496	31.943.865.469	3.601.426.064	3.084.201.034	58.338.991.063

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 2.456.523.959 đồng
- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 27.434.292.752 đồng

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
- Số tăng trong kỳ	-	-	-
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	10.793.470.889	1.612.896.000	12.406.366.889
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư đầu kỳ	3.951.813.648	399.133.545	4.350.947.193
- Số tăng trong kỳ	160.351.344	133.369.209	293.720.553
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.112.164.992	532.502.754	4.644.667.746
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	6.841.657.241	1.213.762.455	8.055.419.696
Tại ngày cuối kỳ	6.681.305.897	1.080.393.246	7.761.699.143

- 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: 6.681.305.897 đồng

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

Khoản mục	Phương tiện vận tải
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	2.218.272.727
- Số tăng trong kỳ	-
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	2.218.272.727
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	
Số dư đầu kỳ	1.367.724.427
- Số tăng trong kỳ	415.926.135
- Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	1.783.650.562
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	850.548.300
Tại ngày cuối kỳ	434.622.165

11. Chi phí trả trước :

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	4.802.954.995	2.478.618.743
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	615.031.306	413.969.045
- Các khoản khác	4.187.923.689	2.064.649.698
b. Dài hạn	44.905.391.137	33.527.950.765
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	2.951.080.601	580.187.110
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	41.954.310.536	32.947.763.655
Cộng	49.708.346.132	36.006.569.508

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chỉ tiêu	30/09/2025		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	198.570.503.614	198.570.503.614	1.029.920.098.894	1.012.389.954.117	181.040.358.837	181.040.358.837
Vay ngắn hạn	196.836.587.274	196.836.587.274	1.028.755.579.854	1.010.681.762.217	178.762.769.637	178.762.769.637
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (a1)	176.975.652.018	176.975.652.018	1.008.894.644.598	1.010.681.762.217	178.762.769.637	178.762.769.637
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)	19.860.935.256	19.860.935.256	19.860.935.256	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.733.916.340	1.733.916.340	1.164.519.040	1.708.191.900	2.277.589.200	2.277.589.200
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (b1)	991.377.940	991.377.940	536.358.940	1.365.057.000	1.820.076.000	1.820.076.000
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	358.538.400	358.538.400	244.160.100	343.134.900	457.513.200	457.513.200
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	384.000.000	384.000.000	384.000.000		-	-
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	699.000.000	699.000.000	1.147.000.000	1.228.519.040	780.519.040	780.519.040
Vay dài hạn	699.000.000	699.000.000	1.147.000.000	984.358.940	536.358.940	536.358.940
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (b1)	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	699.000.000	699.000.000	1.147.000.000	448.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	244.160.100	244.160.100	244.160.100
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	-	-	-	244.160.100	244.160.100	244.160.100
Tổng cộng	199.269.503.614	199.269.503.614	1.031.067.098.894	1.013.618.473.157	181.820.877.877	181.820.877.877

(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, chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được ghi nhận chi tiết trong hợp đồng số 0098/2025/902-CV. Số dư tại 30/09/2025 là 176.975.652.018 VNĐ



(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000VNĐ, thời hạn vay 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. Tài sản đảm bảo bằng hợp đồng cầm cố tiền gửi số 1094305.25 ngày 19/09/2025 của Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn. Số dư tại 30/09/2025 là 19.860.935.256 VNĐ

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 30/09/2025 là 991.377.940 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 991.377.940 VNĐ)

(b2) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 và SBL010202207046 ngày 26/07/2022, số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 9%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2025 là 358.538.400 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 358.538.400 VNĐ)

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2025 là 1.083.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 VNĐ)

c. Chi tiết thanh toán nợ thuê tài chính :

Đối tượng	Kỳ này			Kỳ trước		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống						
Từ 1 năm đến 5 năm	387.704.574	44.569.674	343.134.900	429.240.300	86.105.400	343.134.900
Trên 5 năm						
Cộng	387.704.574	44.569.674	343.134.900	429.240.300	86.105.400	343.134.900

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

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



13. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	226.908.762.405	226.908.762.405	249.931.167.033	249.931.167.033
Công ty CP ĐT XD Và TM Đồng Tây	-	-	14.389.480.672	14.389.480.672
Công ty CP Thép Nhân Luật Miền Nam	12.943.995.405	12.943.995.405	20.238.526.297	20.238.526.297
Công ty CP Bê Tông Hồng Hà	6.761.367.711	6.761.367.711	13.003.287.751	13.003.287.751
Công ty CP Kết Cấu Thép QH Plus	14.601.342.816	14.601.342.816	6.933.568.740	6.933.568.740
Công ty CP Thép Trung Dũng	23.610.487.560	23.610.487.560	1.198.944.186	1.198.944.186
Công ty TNHH ĐT TM XNT Thép An Phú	11.655.309.974	11.655.309.974	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	157.336.258.939	157.336.258.939	194.167.359.387	194.167.359.387
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	226.908.762.405	226.908.762.405	249.931.167.033	249.931.167.033

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

14. Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	115.977.197.235	115.977.197.235	42.282.366.252	42.282.366.252
Công ty CP Khách sạn Đầu Tư Kim Sơn	-	-	32.800.515.921	32.800.515.921
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Green View	-	-	9.376.263.981	9.376.263.981
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	63.669.140.478	63.669.140.478	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Eco Grand Land	51.984.608.430	51.984.608.430	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	323.448.327	323.448.327	105.586.350	105.586.350
Cộng	115.977.197.235	115.977.197.235	42.282.366.252	42.282.366.252

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
Thuế giá trị gia tăng	2.572.410.198	10.599.433.234	4.646.052.567	8.525.790.865
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.372.604.799	15.318.146.528	4.372.604.799	15.318.146.528
Thuế thu nhập cá nhân	1.177.058.036	5.377.178.765	5.597.024.283	957.212.518
Thuế đất, tiền thuê đất	-	52.542.158	18.666.000	33.876.158
Các loại thuế khác	-	35.221.800	35.221.800	-
Cộng	8.122.073.033	31.382.522.485	14.669.569.449	24.835.026.069

16. Chi phí phải trả:

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	114.474.314.086	46.172.129.765
Chi phí trích trước khác	385.000.000	-
b. Dài hạn	-	-
Cộng	114.859.314.086	46.172.129.765

17. Phải trả khác:

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	262.025.000	43.302.600
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	-	10.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	687.361.849	123.496.277
Cộng	1.717.021.749	10.934.433.777

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	2.000.000.000	2.000.000.000

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	100.598.505.300	29.824.530.535	16.454.821.869	446.877.857.704
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	39.384.164.583	39.384.164.583
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(794.826.635)	(794.826.635)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.059.768.847	(1.059.768.847)	-
- Thường ban điều hành	-	-	-	(794.826.636)	(794.826.636)
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	100.598.505.300	30.884.299.382	53.189.564.334	484.672.369.016
- Tăng vốn trong kỳ này	229.988.910.000	(100.250.000.000)	-	(29.988.910.000)	99.750.000.000
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	60.378.583.880	60.378.583.880
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Thường ban điều hành	-	-	-	(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Số dư cuối kỳ này	529.988.910.000	348.505.300	34.822.715.840	71.745.197.069	636.905.328.209

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

Chi tiêu	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH Sản xuất thương mại và dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	60.000.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Xuất nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	41.194.700.000
- Cổ đông khác	384.946.550.000	198.805.300.000
Cộng	529.988.910.000	300.000.000.000

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

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	229.988.910.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ tức và lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu:

Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.998.891	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng

e. Cổ tức

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp:

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

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

19. Các thông tin khác: không

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

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	567.018.640.570	335.819.354.608	1.375.333.550.813	949.306.078.475
a. Doanh thu				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	561.474.733.210	323.534.370.878	1.356.752.265.440	916.309.418.317
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	5.543.907.360	12.284.983.730	18.581.285.373	32.996.660.158
b. Doanh thu đối với các bên liên quan: (Xem thuyết minh phần VIII.3)				

2. Giá vốn hàng bán:

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	517.818.145.098	304.497.491.044	1.243.552.163.568	845.548.238.401
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.008.021.322	10.316.768.480	13.703.322.265	27.339.826.830
Cộng	521.826.166.420	314.814.259.524	1.257.255.485.833	872.888.065.231

3. Doanh thu hoạt động tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.373.764	18.199.034	50.917.394	78.583.854
Cộng	19.373.764	18.199.034	50.917.394	78.583.854

4. Chi phí tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Lãi tiền vay	3.858.205.304	1.692.916.465	11.794.609.973	6.147.765.073
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-	-	(2.162.543.327)
Cộng	3.858.205.304	1.692.916.465	11.794.609.973	3.985.221.746

5. Thu nhập khác

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản	-	171.363.689	-	171.363.689
Thu nhập khác	7.790.513.315	504.714.306	9.367.340.872	1.205.850.210
Cộng	7.790.513.315	676.077.995	9.367.340.872	1.377.213.899

6. Chi phí khác

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí khác	427.300.000	427.071.289	1.016.066.899	1.026.718.539
Cộng	427.300.000	427.071.289	1.016.066.899	1.026.718.539

7. Chi phí bán hàng

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
CP bằng tiền khác	206.457.741	89.826.914	1.230.520.775	488.575.523
Cộng	206.457.741	89.826.914	1.230.520.775	488.575.523

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

Chỉ tiêu	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
CP nhân viên quản lý	7.361.235.066	6.267.805.375	20.522.510.333	19.273.701.483
CP nguyên liệu, vật liệu, công cụ	909.348.805	430.398.243	2.277.518.124	2.703.472.607
CP khấu hao TSCĐ	335.063.910	277.954.742	908.869.727	813.265.662
CP dịch vụ mua ngoài	725.219.437	650.415.408	2.234.064.969	2.256.117.824
CP bằng tiền khác	3.526.318.642	2.698.149.949	11.815.432.038	11.261.581.827
Cộng	12.857.185.860	10.324.723.717	37.758.395.191	36.308.139.403

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

Chỉ tiêu	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	568.082.833.720	348.147.521.047
Chi phí nhân công	66.806.416.884	52.739.775.250
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.785.945.541	4.030.185.535
Chi phí dịch vụ mua ngoài	645.264.930.302	528.693.514.445
Chi phí khác bằng tiền	21.413.048.657	16.662.843.726
Cộng	1.306.353.175.104	950.273.840.003

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 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
a- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	75.696.730.408	36.065.155.786
- Các khoản điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	894.002.232	6.724.389.404
+ Chi phí không được khấu trừ	894.002.232	6.724.389.404
+ Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	-	3.646.738.524
+ Thu nhập không chịu thuế	-	3.646.738.524
b- Tổng lợi nhuận tính thuế	76.590.732.640	39.142.806.666
c- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
d- Chi phí thuế TNDN hiện hành (bxc)	15.318.146.528	7.828.561.333
e- Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	-
f- Tổng chi phí thuế TNDN (d+e)	15.318.146.528	7.828.561.333

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 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I	Hội đồng quản trị, Ban TGD				
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	690.000.000	221.000.000
2	Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	102.000.000	60.000.000
3	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.HĐQT	Thù lao	202.000.000	30.000.000
4	Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	102.000.000	60.000.000
		Tổng GD	Thu nhập	1.555.552.712	1.317.231.275
5	Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT	Thù lao	102.000.000	60.000.000
		Phó Tổng GD	Thu nhập	1.469.163.291	1.161.239.016
6	Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GD	Thu nhập	100.011.000	264.232.016
II	Ban Kiểm soát				
1	Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	400.000.000	152.000.000
2	Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	102.000.000	72.000.000
2	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	Thù lao	-	55.000.000
3	Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao	24.000.000	24.000.000
4	Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	-
II	Các thành viên chủ chốt khác				
1	Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	Thu nhập	695.439.340	502.569.918
2	Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	778.119.479	614.700.400

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

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	97.361.398.767
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỳ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng Tiền điện, nước thi công	169.091.110.629 195.581.750
3	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỳ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	64.709.144.315 -
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	3.964.579.146
5	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Tạm ứng thi công Thi công xây dựng	60.000.000.000 7.421.658.861
6	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng Tiền điện, nước thi công	181.465.975.697 280.085.953
7	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng	31.883.615.792 -

8	Công ty Cổ phần chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	500.000.000
9	Phạm Hùng Cường	Bên liên quan	Góp vốn	25.000.000.000
10	Nguyễn Minh Tâm	Bên liên quan	Góp vốn	25.000.000.000
11	Chu Quang Huân	Bên liên quan	Góp vốn	20.000.000.000
12	Dương Đình Tâm	Bên liên quan	Góp vốn	10.000.000.000
13	Lê Thanh Tùng	Bên liên quan	Góp vốn	10.000.000.000
14	Lê Nhật Trường	Bên liên quan	Góp vốn	5.000.000.000
15	Dương Duy Khoa	Bên liên quan	Góp vốn	5.000.000.000

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

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	12.634.366.044
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỹ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	46.549.192.951
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	1.453.426.511
4	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	(63.669.140.478)
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Tạm ứng thi công xây dựng	(51.984.608.430)
6	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	14.262.964.844 155.000.000.000
7	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	22.972.790.799 160.000.000.000

4. Thông tin về bộ phận

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

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

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

5. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 30/09/2025, Công ty có thể chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay (xem thuyết minh số V.8, V.9, V.12), thế chấp quyền sử dụng đất tại xã Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương để bảo lãnh cho nghĩa vụ vay vốn của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Nhà Giá phát tại Ngân hàng TMCP Nam Á, Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

6. Rủi ro tính dưng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống		Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	689.818.101.723		2.699.000.000	692.517.101.723
Các khoản vay	198.570.503.614		699.000.000	199.269.503.614
Phải trả người bán	226.908.762.405		-	226.908.762.405
Người mua trả trước	115.977.197.235			115.977.197.235
Chi phí phải trả	114.859.314.086		-	114.859.314.086
Phải trả khác	33.502.324.383		2.000.000.000	35.502.324.383
Số đầu kỳ	551.700.119.883		2.780.519.040	554.480.638.923
Các khoản vay	181.040.358.837		780.519.040	181.820.877.877
Phải trả người bán	249.931.167.033		-	249.931.167.033
Người mua trả trước	42.282.366.252		-	42.282.366.252
Chi phí phải trả	46.172.129.765		-	46.172.129.765
Phải trả khác	32.274.097.996		2.000.000.000	34.274.097.996

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 2024.

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

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Ninh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM





DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1

Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Website: www.decofi.vn

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

From 01/01/2025 to 30/09/2025

The third quarter of 2025

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

Address: 28 Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Website: www.decofi.vn

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn***Table of contents***

-----oOo-----

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



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1

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

Form B 01 – DN/HN

Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**

As at 30 September 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS	100		905,769,712,022	626,116,868,403
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Cash and cash equivalents	110		15,904,793,817	10,212,436,195
1. Cash	111	V.01	15,904,793,817	10,212,436,195
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term investments	120		5,000,000,000	-
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provisions for diminution in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.02	5,000,000,000	-
III. Current accounts receivable	130		669,723,573,391	428,970,467,702
1. Short-term trade receivables	131	V.03	517,027,940,995	366,216,481,561
2. Short-term advances to suppliers	132	V.04	153,099,197,972	65,463,388,607
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.05	5,389,492,045	2,465,791,741
7. Provision for doubtful short-term receivables	137		(5,793,057,621)	(5,175,194,207)
8. Shortage of assets waiting for resolution	139		-	-
IV. Inventories	140		171,593,805,533	147,023,892,756
1. Inventories	141	V.06	171,593,805,533	147,023,892,756
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		43,547,539,281	39,910,071,750
1. Short-term prepaid expenses	151	V.11	4,802,954,995	2,478,618,743
2. Value-added tax deductible	152		38,715,884,855	37,402,753,576
3. Tax and other accounts receivable from the State	153		28,699,431	28,699,431
4. Government bonds trading	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
B. NON-CURRENT ASSETS	200		433,751,146,534	415,020,221,073
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Long-term receivables	210		315,456,350,000	315,291,350,000
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Long-term loan receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.05	315,456,350,000	315,291,350,000
7. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
II. Fixed assets	220		66,535,312,371	61,488,259,872
1. Tangible fixed assets	221	V.08	58,338,991,063	52,582,291,876
- Costs	222		92,493,943,706	82,660,945,666
- Accumulated depreciation	223		(34,154,952,643)	(30,078,653,790)
2. Financial lease assets	224	V.10	434,622,165	850,548,300
- Costs	225		2,218,272,727	2,218,272,727
- Accumulated depreciation	226		(1,783,650,562)	(1,367,724,427)
3. Intangible fixed assets	227	V.09	7,761,699,143	8,055,419,696
- Costs	228		12,406,366,889	12,406,366,889
- Accumulated depreciation	229		(4,644,667,746)	(4,350,947,193)
III. Investment properties	230		-	-
- Costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in progress	240	V.07	6,854,093,026	4,712,660,436
1. Work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242		6,854,093,026	4,712,660,436
V. Long-term investments	250		-	-
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in associates, joint-ventures	252		-	-
3. Investment in other entities	253		-	-
4. Provisions for diminution in value of long-term investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		44,905,391,137	33,527,950,765
1. Long-term prepaid expenses	261	V.11	44,905,391,137	33,527,950,765
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		1,339,520,858,556	1,041,137,089,476

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
C . LIABILITIES (300 = 310 + 330)	300		702,615,530,347	556,464,720,460
I. Current liabilities	310		699,916,530,347	553,684,201,420
1. Short-term trade payables	311	V.13	226,908,762,405	249,931,167,033
2. Short-term advances from customers	312	V.14	115,977,197,235	42,282,366,252
3. Statutory obligations	313	V.15	24,835,026,069	8,122,073,033
4. Payables to employees	314		7,212,301,565	13,260,893,786
5. Short-term accrued expenses	315	V.16	114,859,314,086	46,172,129,765
6. Short-term internal payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenues	318		-	-
9. Short-term other payables	319	V.17	1,717,021,749	10,934,433,777
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.12	198,570,503,614	181,040,358,837
11. Provisions for short-term accounts payable	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		9,836,403,624	1,940,778,937
13. Price stabilisation fund	323		-	-
14. Government bonds under repurchase agreement	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		2,699,000,000	2,780,519,040
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Long-term internal payables in relation to capital of dependent units	334		-	-
5. Long-term internal payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenues	336		-	-
7. Other long-term liabilities	337	V.17	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.12	699,000,000	780,519,040
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Long-term provisions	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
D. OWNERS' EQUITY (400 = 410 + 430)	400		636,905,328,209	484,672,369,016
I. Capital	410		636,905,328,209	484,672,369,016
1. Contributed charter capital	411	V.18	529,988,910,000	300,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		529,988,910,000	300,000,000,000
- Preference shares	411b			
2. Share premium	412	V.18	348,505,300	100,598,505,300
3. Share conversion options on convertible bond	413			
4. Other owners' capital	414			
5. Treasury shares	415			
6. Differences upon asset revaluation	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418	V.18	34,822,715,840	30,884,299,382
9. Enterprise reorganisation assistance fund	419			-
10. Other funds belonging to owners' equity	420			-
11. Undistributed earnings	421	V.18	71,745,197,069	53,189,564,334
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		11,366,613,189	13,805,399,751
- Undistributed earnings of current year	421b		60,378,583,880	39,384,164,583
12. Capital expenditure fund	422			
II. Budget sources and other funds	430		-	
1. Budget sources	431			
2. Funds that form fixed assets	432			
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)	440		1,339,520,858,556	1,041,137,089,476

Prepared by

Đặng Thị Ninh

Chief Accountant

Dương Đình Tâm

Hồ Chí Minh City, 29 October 2025
General Director

NGUYỄN MINH TÂM



CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

The third quarter of 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	The third quarter		The first 9-months	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	567,018,640,570	335,819,354,608	1,375,333,550,813	949,306,078,475
2. Deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10		567,018,640,570	335,819,354,608	1,375,333,550,813	949,306,078,475
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	521,826,166,420	314,814,259,524	1,257,255,485,833	872,888,065,231
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services (20 = 10 - 11)	20		45,192,474,150	21,005,095,084	118,078,064,980	76,418,013,244
6. Finance income	21	VI.3	19,373,764	18,199,034	50,917,394	78,583,854
7. Financial expenses	22	VI.4	3,858,205,304	1,692,916,465	11,794,609,973	3,985,221,746
- In which: Interest expense	23		3,858,205,304	1,692,916,465	11,794,609,973	6,147,765,073
8. Shares of profit/(loss) of associates, joint-ventures	24		-	-	-	-
9. Selling expenses	25	VI.7	206,457,741	89,826,914	1,230,520,775	488,575,523
10. General and administration expenses	26	VI.8	12,857,185,860	10,324,723,717	37,758,395,191	36,308,139,403
11. Operating profit/(loss) {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		28,289,999,009	8,915,827,022	67,345,456,435	35,714,660,426
12. Other income	31	VI.5	7,790,513,315	676,077,995	9,367,340,872	1,377,213,899
13. Other expenses	32	VI.6	427,300,000	427,071,289	1,016,066,899	1,026,718,539
14. Other profit/(loss) (40 = 31 - 32)	40		7,363,213,315	249,006,706	8,351,273,973	350,495,360
15. Accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		35,653,212,324	9,164,833,728	75,696,730,408	36,065,155,786
16. Current corporate income tax expense	51	VI.10	7,141,642,465	1,845,966,745	15,318,146,528	7,828,561,333
17. Deferred tax income/(expense)	52					
18. Net profit/(loss) after tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		28,511,569,859	7,318,866,983	60,378,583,880	28,236,594,453
19. Net profit/(loss) after tax attributable to shareholders of the parent	61		28,511,569,859	7,318,866,983	60,378,583,880	28,236,594,453
20. Net profit/(loss) after tax attributable to non-controlling interests	62					
21. Basic earnings per share	70		538	244	916	853
22. Diluted earnings per share	71		538	244	916	853

Prepared by

Cah
Dương Thị Xinh

Chief Accountant

Zam
Dương Đình Tâm

Ho Chi Minh City, 29 October 2025

General Director

NGUYỄN MINH TÂM



CONSOLIDATED CASH FLOWS STATEMENT

(Indirect method)

The first 9-months for the year 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(Loss) before tax	01		75,696,730,408	36,065,155,786
2. Adjustments for				
- Depreciation and amortisation	02		4,785,945,541	4,030,185,535
- Provisions	03		617,863,414	5,175,194,207
- Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
- (Profits)/losses from investing activities	05		(50,917,394)	(2,412,490,870)
- Interest expense	06		11,794,609,973	6,147,765,073
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit/(loss) before changes in working capital	08		92,844,231,942	49,005,809,731
- (Increase)/decrease in receivables	09		(242,849,100,382)	(57,289,417,736)
- (Increase)/decrease in inventories	10		(24,569,912,777)	(45,444,467,592)
- Increase/(decrease) in payables (exclude interest payables and corporate income tax)	11		121,695,058,879	144,943,297,666
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(13,701,776,624)	(3,437,329,596)
- (Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(11,794,609,973)	(6,147,765,073)
- Corporate income tax paid	15		(4,372,604,799)	(14,313,751,256)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(11,834,041,145)	(2,649,422,118)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(94,582,754,879)	64,666,954,026
II. Cash flows from investing activities				
1. Payments for additions to fixed assets and other long-term assets	21		(11,974,430,630)	(16,960,077,234)
2. Receipts from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	185,000,000
3. Payments for granting loans, purchase of debt instruments of other entities	23		(5,000,000,000)	-
4. Receipts from collecting loans, sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	-
6. Collections on investments in other entities	26		-	-
7. Receipts of interest and dividends	27		50,917,394	78,583,854
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		(16,923,513,236)	(16,696,493,380)

Items	Code	Notes	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from equity issued or capital contributed by owners	31		99,750,000,000	-
2. Payments for capital refunds and shares redemptions	32		-	-
3. Drawdown of borrowings	33		1,029,902,579,854	437,226,839,594
4. Repayment of borrowings	34		(1,012,110,819,217)	(495,918,473,978)
5. Payments to settle financial lease liabilities	35		(343,134,900)	(343,134,900)
6. Dividends paid/Profit distributed	36		-	(4,302,550)
<i>Net cash flows from/(used in) financing activities</i>	40		117,198,625,737	(59,039,071,834)
Net increase/(decrease) in cash for the year	50		5,692,357,622	(11,068,611,188)
Cash [and cash equivalents] at the beginning of the year	60		10,212,436,195	26,398,852,198
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
Cash [and cash equivalents] at the end of the year	70		15,904,793,817	15,330,241,010

Ho Chi Minh City, 29 October 2025

Prepared by  Chief Accountant  General Director 

Đặng Thị Ninh **Dương Đình Tâm** **NGUYỄN MINH TÂM**



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The third quarter of 2025

I. CORPORATE INFORMATION

1. Ownership structure

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

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

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

+ The Company's branch in Binh Duong is located at Ba Tri Hamlet, Tan Hiep Ward, Ho Chi Minh City.

2. Operating field

The Company is operating in construction.

3. Principal activities

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

4. Normal operating cycle

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

5. The Company's structure

List of subsidiaries:

1. Decofi - Hoang An Construction Company Limited

6. Declaration of Comparability of Information in Consolidated Financial Statements

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

II. FISCAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

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

2. Accounting and presentation currency

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

III. ACCOUNTING STANDARD AND SYSTEM

1. Accounting Standards and System

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

2. Declaration of compliance with Accounting Standards and System

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

3. Applicable accounting form

Applicable accounting form: General Journal System

IV. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. Basic of Consolidation

Subsidiaries

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

Associates and joint-ventures

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

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

Transactions eliminated on consolidation

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

Goodwill

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

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

2. Foreign currency transactions

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

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



- Capital contributions are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for capital contribution; and
- Payments for assets or expenses without liabilities initially being recognised is recorded at the buying exchange rates of the commercial banks that process these payments.

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

3. Cash and cash equivalents

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

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

4. Investments

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

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

Investments at the reporting date, if:

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

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

5. Receivables

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

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

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

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

6. Inventories

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

Inventories value is determined by the specific identification method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

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



7. Fixed assets

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

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

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

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

8. Prepaid expenses

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

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

9. Payables

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

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

10. Accruals

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

11. Borrowing costs

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

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

12. Owners' equity

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

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

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

13. Revenue recognition

Goods sold

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

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

Services rendered

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

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

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

Construction contracts

Construction contract revenue can be estimated reliably:

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

Financial income

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

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

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

14. Cost of goods sold recognition

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

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

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

15. Financial expenses recognition

Expenses recorded in financial expenses include:

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

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

16. Selling and General & Administrative expenses recognition

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

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

17. Taxation

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

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

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

18. Segment information

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

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

19. Financial instruments

Initial recognition

Financial asset

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

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

Financial liability

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

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

Off-setting of financial instruments

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

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

Re-evaluation

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

20. Related parties

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

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



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

1. Cash and cash equivalents

Currency: VND

Items	30/09/2025	01/01/2025
Cash on hand	2,129,433,388	1,206,765,386
Cash in bank	13,775,360,429	9,005,670,809
Total	15,904,793,817	10,212,436,195

2. Short-term investments

a) Held-to-maturity investments

Items	30/09/2025		01/01/2025	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Term deposits	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-
Total	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-

3. Receivables from customers

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term	517,027,940,995	366,216,481,561
New Era Cold Storage Joint Stock Company	46,549,192,951	37,516,832,576
Phúc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	47,457,446,426
Dat Gia Real Estate Consulting and Trading Company Limited	7,919,461,796	60,296,314,908
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Company Limited	83,716,068,336	58,464,385,151
DCT Partners Vietnam Company Limited	14,288,725,461	41,488,186,117
Marine Stock Company	72,875,515,031	4,094,843,049
Other customers	291,678,977,420	116,898,473,334
b. Amount due from related parties		
<i>(See Note VIII.3)</i>		
Total	517,027,940,995	366,216,481,561

4. Prepayments to suppliers

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term	153,099,197,972	65,463,388,607
Nguyen Dan Trading Service Company Limited	-	9,322,969,977
Phu Khai Manufacturing Trading Construction Company Limited	14,661,304,575	9,150,000,000
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	15,949,234,884	15,949,234,884
Diem Noi Company Limited	9,502,985,655	7,355,212,423
Other suppliers	112,985,672,858	23,685,971,323
b. Amount due from related parties		
<i>(See Note VIII.3)</i>		
Total	153,099,197,972	65,463,388,607

5. Other receivables

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term	5,389,492,045	2,465,791,741
Advances	4,776,232,771	1,569,191,245
Other receivables	613,259,274	896,600,496
b. Long-term	315,456,350,000	315,291,350,000
Era Development and Construction Investment Company Limited (*)	160,000,000,000	160,000,000,000
Green View Development and Investment Company Limited (**)	155,000,000,000	155,000,000,000
Long-term deposits	456,350,000	291,350,000
Total	320,845,842,045	317,757,141,741

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

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

6. Inventories

Items	30/09/2025		01/01/2025	
	Costs	Provisions	Costs	Provisions
Raw materials	15,215,790,008		9,689,842,274	
Tools and supplies	2,147,239,803		1,012,356,316	
Work in progress	154,230,775,722		136,321,694,166	
Hàng hóa	-		-	
Total	171,593,805,533		147,023,892,756	

7. Long-term construction in progress

Items	30/09/2025	01/01/2025
Office renovation	6,301,163,026	4,712,660,436
Costs of machinery and equipment	552,930,000	-
Total	6,854,093,026	4,712,660,436

8. Tangible fixed assests:

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipments	Total
COSTS					
Opening balance	40,158,709,536	33,917,141,480	5,431,617,434	3,153,477,216	82,660,945,666
Additional	-	6,311,057,831	2,249,866,182	1,272,074,027	9,832,998,040
- <i>New purchases</i>	-	<i>6,311,057,831</i>	<i>2,249,866,182</i>	<i>1,272,074,027</i>	<i>9,832,998,040</i>
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	40,158,709,536	40,228,199,311	7,681,483,616	4,425,551,243	92,493,943,706
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening balance	19,333,579,716	6,065,561,895	3,707,903,286	971,608,893	30,078,653,790
Additional	1,115,631,324	2,218,771,947	372,154,266	369,741,316	4,076,298,853
- <i>Charge for the year</i>	<i>1,115,631,324</i>	<i>2,218,771,947</i>	<i>372,154,266</i>	<i>369,741,316</i>	<i>4,076,298,853</i>
Decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	20,449,211,040	8,284,333,842	4,080,057,552	1,341,350,209	34,154,952,643
NET BOOK VALUE					
Opening balance	20,825,129,820	27,851,579,585	1,723,714,148	2,181,868,323	52,582,291,876
Ending balance	19,709,498,496	31,943,865,469	3,601,426,064	3,084,201,034	58,338,991,063

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND2,456,523,959 which were fully depreciated, but which are still in active use.

- Tangible fixed asset with a carrying value of VND27,434,292,752 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

9. Intangible fixed assets:

Items	Land use right	Computer software	Total
COSTS			
Opening balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
- Additional	-	-	-
- Decrease	-	-	-
Ending balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Opening balance	3,951,813,648	399,133,545	4,350,947,193
- Additional	160,351,344	133,369,209	293,720,553
- Decrease	-	-	-
Ending balance	4,112,164,992	532,502,754	4,644,667,746
NET BOOK VALUE			
Opening balance	6,841,657,241	1,213,762,455	8,055,419,696
Ending balance	6,681,305,897	1,080,393,246	7,761,699,143

- Intangible fixed asset with a carrying value of VND413,700,000 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.
- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND6,681,305,897 which were fully depreciated, but which are still in active use.

10. Financial lease assets:

Items	Means of transportation
COSTS	
Opening balance	2,218,272,727
- Additional	-
- Decrease	-
Ending balance	2,218,272,727
ACCUMULATED DEPRECIATION	
Opening balance	1,367,724,427
- Additional	415,926,135
- Decrease	-
Ending balance	1,783,650,562
NET BOOK VALUE	
Opening balance	850,548,300
Ending balance	434,622,165

11. Prepaid expenses:

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term	4,802,954,995	2,478,618,743
- Tools and supplies	615,031,306	413,969,045
- Other prepaid expenses	4,187,923,689	2,064,649,698
b. Long-term	44,905,391,137	33,527,950,765
- Repair and renovation costs	2,951,080,601	580,187,110
- Tools and supplies	41,954,310,536	32,947,763,655
Total	49,708,346,132	36,006,569,508

12. Borrowings and financial lease liabilities:

Items	30/09/2025		Incurred during the period		01/01/2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
a. Borrowings and financial lease liabilities short-term	198,570,503,614	198,570,503,614	1,029,920,098,894	1,012,389,954,117	181,040,358,837	181,040,358,837
Short-term liabilities	196,836,587,274	196,836,587,274	1,028,755,579,854	1,010,681,762,217	178,762,769,637	178,762,769,637
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	176,975,652,018	176,975,652,018	1,008,894,644,598	1,010,681,762,217	178,762,769,637	178,762,769,637
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch (a2)	19,860,935,256	19,860,935,256	19,860,935,256	-	-	-
Current portion of long-term liabilities	1,733,916,340	1,733,916,340	1,164,519,040	1,708,191,900	2,277,589,200	2,277,589,200
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	991,377,940	991,377,940	536,358,940	1,365,057,000	1,820,076,000	1,820,076,000
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	358,538,400	358,538,400	244,160,100	343,134,900	457,513,200	457,513,200
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b3)	384,000,000	384,000,000	384,000,000		-	-
b. Borrowings and financial lease liabilities long-term	699,000,000	699,000,000	1,147,000,000	1,228,519,040	780,519,040	780,519,040
Long-term liabilities	699,000,000	699,000,000	1,147,000,000	984,358,940	536,358,940	536,358,940
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	-	-	-	536,358,940	536,358,940	536,358,940
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b3)	699,000,000	699,000,000	1,147,000,000	448,000,000	-	-
Financial lease liabilities	-	-	-	244,160,100	244,160,100	244,160,100
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	-	-	-	244,160,100	244,160,100	244,160,100
Total	199,269,503,614	199,269,503,614	1,031,067,098,894	1,013,618,473,157	181,820,877,877	181,820,877,877

(a1) Short-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0098/2025/902-CV dated 16 May 2025, loans term of 12 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: supplementing working capital and issuance of guarantee certificates, according to each loan disbursement application. The collateral is detailed in Contract No. 0098/2025/902-CV. Balance at 30 September 2025 is VND176,975,652,018



(a2) Short-term loans from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch under credit contract No. 1085680.25 dated 27 August 2025, maximum loans limit of VND300,000,000,000, loans term of 6 months, interest rate according to each debt receipt, loan purpose: supplement working capital for construction activities in accordance with business registration and issuance of guarantee certificates, detailed loan purpose according to each debt receipt. Assets secured by deposit mortgage contract No. 1094305.25 dated 19 September 2025 of Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch. Balance as of 30 September 2025 is VND 19,860,935,256

(b1) Long-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0171/2021/902-CV dated 17 March 2021 and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021, maximum loans limit of VND50,000,000,000, loans term of 60 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: investment in construction and expansion of steel structure workshop, investment in machinery and equipment for manufacturing and operating. The loans is secured by mortgage contract No. 0002/2021/902-BD dated 7 January 2021, No. 0033/2021/902-BD dated 5 October 2021, amendment and supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021. Balance as at 30 September 2025 is VND991,377,940 (of which the long-term loan due for payment is VND991,377,940).

(b2) Long-term financial lease liabilities from Sacombank - Leasing Company Limited under financial leasing contract No. SBL010202206030 dated 20 June 2022 and SBL010202207046 dated 26 July 2022, maximum debts limit of VND2,153,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 9%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 30 September 2025 is VND358,538,400 (of which long-term loan due for payment is VND358,538,400)

(b3) Long-term debt to Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch according to financial leasing contract No. 18615/25MN/HDTD dated 1 August 2025, maximum debt amount of VND 1,147,000,000, debt term of 36 months, interest rate of 10.27%/year; Debt purpose: purchase of vehicles for production and business purposes, balance as of 30 September 2025 is VND 1,083,000,000 (of which long-term loan due for payment is VND 384,000,000)

c. The future minimum lease payments:

Items	This period			Previous period		
	Payments	Interest	Principal	Payments	Interest	Principal
Within one year						
From 1 year to 5 years	387,704,574	44,569,674	343,134,900	429,240,300	86,105,400	343,134,900
Over 5 years						
Total	387,704,574	44,569,674	343,134,900	429,240,300	86,105,400	343,134,900

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

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



13. Payables to suppliers:

Items	30/09/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Payables to suppliers short-term	226,908,762,405	226,908,762,405	249,931,167,033	249,931,167,033
Dong Tay Trade and Construction Investment Joint Stock Company	-	-	14,389,480,672	14,389,480,672
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	12,943,995,405	12,943,995,405	20,238,526,297	20,238,526,297
Hong Ha Concrete Joint Stock Company	6,761,367,711	6,761,367,711	13,003,287,751	13,003,287,751
QH Plus Steel Structure Joint Stock Company	14,601,342,816	14,601,342,816	6,933,568,740	6,933,568,740
Trung Dung Steel Joint Stock Company	23,610,487,560	23,610,487,560	1,198,944,186	1,198,944,186
An Phu Steel Investment - Trade - Import Export Company Limited	11,655,309,974	11,655,309,974	-	-
Other suppliers	157,336,258,939	157,336,258,939	194,167,359,387	194,167,359,387
b. Payables to suppliers long-term	-	-	-	-
Total	226,908,762,405	226,908,762,405	249,931,167,033	249,931,167,033

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

14. Advances from customers:

Items	30/09/2025		01/01/2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Advances from customers short-term	115,977,197,235	115,977,197,235	42,282,366,252	42,282,366,252
Kim Son Hotel Investment Joint Stock Company	-	-	32,800,515,921	32,800,515,921
Green View Development and Investment Company Limited	-	-	9,376,263,981	9,376,263,981
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	63,669,140,478	63,669,140,478	-	-
Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	51,984,608,430	51,984,608,430	-	-
Other customers	323,448,327	323,448,327	105,586,350	105,586,350
Total	115,977,197,235	115,977,197,235	42,282,366,252	42,282,366,252

15. Taxes payable to the state Treasury:

a. Payables:

Items	01/01/2025	Payables	Paid	30/09/2025
Value added tax	2,572,410,198	10,599,433,234	4,646,052,567	8,525,790,865
Corporate income tax	4,372,604,799	15,318,146,528	4,372,604,799	15,318,146,528
Personal income tax	1,177,058,036	5,377,178,765	5,597,024,283	957,212,518
Land tax	-	52,542,158	18,666,000	33,876,158
Other taxes	-	35,221,800	35,221,800	-
Total	8,122,073,033	31,382,522,485	14,669,569,449	24,835,026,069

16. Accrued expenses:

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term		
Construction costs	114,474,314,086	46,172,129,765
Other expenses	385,000,000	-
b. Long-term	-	-
Total	114,859,314,086	46,172,129,765

17. Other payables:

Items	30/09/2025	01/01/2025
a. Short-term		
Union fee	262,025,000	43,302,600
Dividends payables	602,634,900	602,634,900
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Winbuild Construction - Investment Joint Stock	-	10,000,000,000
Other payables	687,361,849	123,496,277
Total	1,717,021,749	10,934,433,777

Items	30/09/2025	01/01/2025
b. Long-term		
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	2,000,000,000	2,000,000,000

18. Owners' equity

a. Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5
Balance at 1 January 2024	300,000,000,000	100,598,505,300	29,824,530,535	16,454,821,869	446,877,857,704
- Issuance of new shares	-	-	-	-	-
- Net profit for the year	-	-	-	39,384,164,583	39,384,164,583
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(794,826,635)	(794,826,635)
- Appropriation to investment and development fund	-	-	1,059,768,847	(1,059,768,847)	-
- Remuneration for Executives Board	-	-	-	(794,826,636)	(794,826,636)
Balance at 1 January 2025	300,000,000,000	100,598,505,300	30,884,299,382	53,189,564,334	484,672,369,016
- Issuance of new shares	229,988,910,000	(100,250,000,000)	-	(29,988,910,000)	99,750,000,000
- Net profit for the year	-	-	-	60,378,583,880	60,378,583,880
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,938,416,458	(3,938,416,458)	-
- Remuneration for Executives Board	-	-	-	(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
Balance at 30 September 2025	529,988,910,000	348,505,300	34,822,715,840	71,745,197,069	636,905,328,209

b. Details of owners' equity:

Name	30/09/2025	01/01/2025
- Thai Hung Long Company Limited	85,998,000,000	60,000,000,000
- Hoang Vu Company Limited	59,044,360,000	41,194,700,000
- Other shareholders	384,946,550,000	198,805,300,000
Total	529,988,910,000	300,000,000,000

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

Items	Year 2025	Year 2024
- Share capital		
+ Opening balance	300,000,000,000	300,000,000,000
+ Additional	229,988,910,000	-
+ Decreased	-	-
+ Ending balance	529,988,910,000	300,000,000,000
- Dividends		

d. Shares:

Items	30/09/2025	01/01/2025
- Number of shares registered to be issued	52,998,891	30,000,000
- Number of shares already sold to the public	52,998,891	30,000,000
+ Ordinary shares	52,998,891	30,000,000
+ Preferred shares		
- Number of shares bought back		
+ Ordinary shares		
+ Preferred shares		
- Number of shares outstanding	52,998,891	30,000,000
+ Ordinary shares	52,998,891	30,000,000
+ Preferred shares		

* Par value of outstanding shares: 10,000 VND

e. Dividends:

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

f. The Company's funds:

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

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

18. Other information: not occur



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

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	567,018,640,570	335,819,354,608	1,375,333,550,813	949,306,078,475
a. Revenue				
Construction contract revenue	561,474,733,210	323,534,370,878	1,356,752,265,440	916,309,418,317
Revenue from sale of goods and rendering of services	5,543,907,360	12,284,983,730	18,581,285,373	32,996,660,158
b. Transactions with related parties: (See Note VIII.3)				

2. Cost of sales:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Cost of construction contract	517,818,145,098	304,497,491,044	1,243,552,163,568	845,548,238,401
Cost of goods sold and services rendered	4,008,021,322	10,316,768,480	13,703,322,265	27,339,826,830
Total	521,826,166,420	314,814,259,524	1,257,255,485,833	872,888,065,231

3. Financial income:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Interest income	19,373,764	18,199,034	50,917,394	78,583,854
Total	19,373,764	18,199,034	50,917,394	78,583,854

4. Financial expenses:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Interest expenses	3,858,205,304	1,692,916,465	11,794,609,973	6,147,765,073
Reversals of provisions for diminution in value of investments	-	-	-	(2,162,543,327)
Total	3,858,205,304	1,692,916,465	11,794,609,973	3,985,221,746

5. Other income:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Disposals of fixed assets	-	171,363,689	-	171,363,689
Others	7,790,513,315	504,714,306	9,367,340,872	1,205,850,210
Total	7,790,513,315	676,077,995	9,367,340,872	1,377,213,899

6. Other expense:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Others	427,300,000	427,071,289	1,016,066,899	1,026,718,539
Total	427,300,000	427,071,289	1,016,066,899	1,026,718,539

7. Selling expenses:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Other expenses paid in cash	206,457,741	89,826,914	1,230,520,775	488,575,523
Total	206,457,741	89,826,914	1,230,520,775	488,575,523

8. General & administrative expenses:

Items	Q3.2025	Q3.2024	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Staff expenses	7,361,235,066	6,267,805,375	20,522,510,333	19,273,701,483
Office supply expenses	909,348,805	430,398,243	2,277,518,124	2,703,472,607
Depreciation expenses	335,063,910	277,954,742	908,869,727	813,265,662
Outsourcing services expenses	725,219,437	650,415,408	2,234,064,969	2,256,117,824
Other expenses paid in cash	3,526,318,642	2,698,149,949	11,815,432,038	11,261,581,827
Total	12,857,185,860	10,324,723,717	37,758,395,191	36,308,139,403

9. Manufacturing and operating costs by element:

Items	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Raw material expenses	568,082,833,720	348,147,521,047
Labour costs	66,806,416,884	52,739,775,250
Depreciation expenses	4,785,945,541	4,030,185,535
Outsourcing service expenses	645,264,930,302	528,693,514,445
Other expenses paid in cash	21,413,048,657	16,662,843,726
Total	1,306,353,175,104	950,273,840,003

10. Current corporate income tax expense:

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

Items	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
Corporate income tax expense		
a- calculated on current year taxable income		
- Total accounting profit before tax	75,696,730,408	36,065,155,786
- Adjustments to increase total accounting profit before tax	894,002,232	6,724,389,404
+ Non-deductible expenses	894,002,232	6,724,389,404
- Adjustments to decrease total accounting profit before tax	-	3,646,738,524
+ Tax exempt income	-	3,646,738,524
b- Taxable income	76,590,732,640	39,142,806,666
c- Tax rate	20%	20%
d- Current corporate income tax expense	15,318,146,528	7,828,561,333
e- Additional CIT previous year	-	-
f- Total CIT (d+e)	15,318,146,528	7,828,561,333

11. Deferred corporate income tax expense: not occur

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

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

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

VIII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:

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

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

	Name	Position	Details	The first 9-months for the year 2025	The first 9-months for the year 2024
I	Board of Directors				
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	690,000,000	221,000,000
2	Mr. Ho Viet Trung	Member	Remuneration	102,000,000	60,000,000
3	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	202,000,000	30,000,000
4	Mr. Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	102,000,000	60,000,000
		General Director	Salaries	1,555,552,712	1,317,231,275
		Vice Chairman	Remuneration	102,000,000	60,000,000
5	Mr. Chu Quang Huan	Vice General Director	Salaries	1,469,163,291	1,161,239,016
6	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	Salaries	100,011,000	264,232,016
II	Board of Supervisors				
1	Ms. Tran Thi Binh An	Head of Board of Supervision	Remuneration	400,000,000	152,000,000
2	Ms. Le Thi Minh	Member	Remuneration	102,000,000	72,000,000
3	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	-	55,000,000
4	Ms. Le Thi Tinh	Member	Remuneration	24,000,000	24,000,000
5	Mr. Vu Ngoc Tue	Member	Remuneration	36,000,000	-
II	Other key management personnel				
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	695,439,340	502,569,918
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Salaries	778,119,479	614,700,400

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

	Related Parties	Relationship		Transactions	Amount (VND)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	97,361,398,767
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	169,091,110,629
				Electricity and water f	195,581,750
3	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party		Construction contract revenue	64,709,144,315
4	Eras Da Lat Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	3,964,579,146
5	Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	Related party		Construction advance payment	60,000,000,000
				Construction contract revenue	7,421,658,861

6	Phuc An Gia Company Limited	Related party		Construction contract revenue	181,465,975,697
				Electricity and water fee	280,085,953
7	Green View Development and Investment Company Limited	Related party		Construction contract revenue	31,883,615,792
8	Bao Minh Securities Company	Related party		Service fee	500,000,000
9	Pham Hung Cuong	Related party		Capital contribution	25,000,000,000
10	Nguyen Minh Tam	Related party		Capital contribution	25,000,000,000
11	Chu Quang Huan	Related party		Capital contribution	20,000,000,000
12	Le Thanh Tung	Related party		Capital contribution	10,000,000,000
13	Duong Dinh Tam	Related party		Capital contribution	10,000,000,000
14	Le Nhat Truong	Related party		Capital contribution	5,000,000,000
15	Duong Duy Khoa	Related party		Capital contribution	5,000,000,000

As at 30 September 2025, the balances of account receivables and payables with related parties were as follows:

	Related Parties	Relationship		Transactions	Receivables/(Payables)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	12,634,366,044
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	46,549,192,951
3	Eras Da Lat Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	1,453,426,511
4	Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	Bên liên quan		Construction contract revenue	(63,669,140,478)
4	Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	Related party		Construction contract revenue	(51,984,608,430)
5	Green View Development and Investment Company Limited	Related party		Advance payment for construction	14,262,964,844
				Other receivables	155,000,000,000
6	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party		Advance payment for construction	22,972,790,795
				Other receivables	160,000,000,000



4. Segment information

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

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

5. Collateral

As at 30 September 2025, the Company has pledged assets to secure loans (see notes V.8, V.9, V.12). The land use right in Tan Hiep, Tan Uyen, Binh Duong was pledged to guarantee for the loan of Gia Phat Home Development & Investment Trading Company Limited at Nam A Commercial Joint Stock Bank, the Company does not hold any collateral assets of other entities.

6. Credit risk

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

Receivables from customers

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

Cash in banks

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

7. Liquidity risk

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

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

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

	Up to 1 year		Over 01 year to 05 years	Total
Ending balances	689,818,101,723		2,699,000,000	692,517,101,723
Loans	198,570,503,614		699,000,000	199,269,503,614
Payable to suppliers	226,908,762,405		-	226,908,762,405
Advance from customers	115,977,197,235			115,977,197,235
Accrued expenses	114,859,314,086		-	114,859,314,086
Other payables	33,502,324,383		2,000,000,000	35,502,324,383
Opening balances	551,700,119,883		2,780,519,040	554,480,638,923
Loans	181,040,358,837		780,519,040	181,820,877,877
Payable to suppliers	249,931,167,033		-	249,931,167,033
Advance from customers	42,282,366,252		-	42,282,366,252
Accrued expenses	46,172,129,765		-	46,172,129,765
Other payables	32,274,097,996		2,000,000,000	34,274,097,996

8. Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market risk includes three types: foreign currency risk, interest rate risk and other price risk.

- Foreign currency risk

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



- Interest rate risk

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

- Other price risks

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

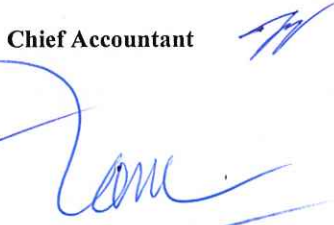
9. Corresponding figures

The prior period corresponding balances are for the year 2024.

10. Going concern assumption

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

Prepared by 
Đặng Thị Ninh

Chief Accountant 
Dương Đình Tâm



General Director


NGUYỄN MINH TÂM

