



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

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: www.decofi.vn

Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Quý 4 Năm 2025

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

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

Website: www.decofi.vn

Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Email: bantgd@decofi.vn**MỤC LỤC**

-----oOo-----

<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	9-31

-----oOo-----

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.248.208.390.846	626.082.910.539
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.878.992.670	10.207.177.762
1. Tiền	111		45.878.992.670	10.207.177.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		45.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	45.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		828.397.625.661	428.970.467.702
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	683.874.934.327	366.216.481.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	140.696.690.035	65.463.388.607
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	9.619.058.920	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		257.278.041.016	147.023.892.756
1. Hàng tồn kho	141	V.6	257.278.041.016	147.023.892.756
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.653.731.499	39.881.372.319
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	4.092.422.714	2.478.618.743
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.12	42.561.308.785	37.402.753.576
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		451.710.561.281	427.478.748.181
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
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.5	315.456.350.000	315.291.350.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		74.566.245.035	61.488.259.872
1. TSCĐ hữu hình	221	V.7	63.550.917.066	52.582.291.876
- Nguyên giá	222		98.077.311.032	81.550.112.701
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(34.526.393.966)	(28.967.820.825)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.9	3.351.535.677	850.548.300
- Nguyên giá	225		5.273.828.284	2.218.272.727
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		(1.922.292.607)	(1.367.724.427)
3. TSCĐ vô hình	227	V.8	7.663.792.292	8.055.419.696
- Nguyên giá	228		12.406.366.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.742.574.597)	(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		606.930.000	4.712.660.436
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	606.930.000	4.712.660.436
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.458.527.108	12.458.527.108
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2	15.000.000.000	15.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.541.472.892)	(2.541.472.892)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		48.622.509.138	33.527.950.765
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	48.622.509.138	33.527.950.765
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.699.918.952.127	1.053.561.658.720

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.046.167.834.520	568.889.289.704
I. Nợ ngắn hạn	310		1.041.708.584.520	566.108.770.664
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	307.601.182.620	262.355.736.277
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	118.010.037.364	42.282.366.252
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.963.276.470	8.122.073.033
4. Phải trả người lao động	314		5.190.130.260	13.260.893.786
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	139.623.078.213	46.172.129.765
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	915.573.399	10.934.433.777
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	453.556.902.570	181.040.358.837
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.848.403.624	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		4.459.250.000	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.18	2.000.000.000	2.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	2.459.250.000	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		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		653.751.117.607	484.672.369.016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	TM	31/12/2025	01/01/2025
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	653.751.117.607	484.672.369.016
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		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		34.814.674.792	30.876.258.334
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		88.599.027.515	53.197.605.382
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		13.362.654.237	13.813.440.799
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		75.236.373.278	39.384.164.583
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
- Nguồn kinh phí	431A		-	-
- Chi sự nghiệp	431B		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.699.918.952.127	1.053.561.658.720

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Dương Thị Ninh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN MINH TÂM



BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH
Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiêu	Mã số	TM	Quý 4/2025		Lũy kế đến cuối Quý 4/2025	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	594.378.135.479	377.098.992.436	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		594.378.135.479	377.098.992.436	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	554.808.057.502	344.388.079.601	1.812.063.543.335	1.217.276.144.832
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.570.077.977	32.710.912.835	157.648.142.957	109.128.926.079
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.712.127.574	19.388.639	7.763.044.968	97.972.493
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	6.752.243.372
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	8.914.786.699
8. Chi phí bán hàng	25	VI.8	252.797.211	106.373.962	1.483.317.986	594.949.485
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	25.218.957.826	16.460.229.556	62.977.353.017	52.227.255.869
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		18.064.993.224	13.937.789.420	85.410.449.659	49.652.449.846
11. Thu nhập khác	31	VI.6	963.560.161	494.163.688	10.330.901.033	1.871.377.587
12. Chi phí khác	32	VI.7	436.816.637	477.490.445	1.452.883.536	1.504.208.984
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		526.743.524	16.673.243	8.878.017.497	367.168.603
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	VI.10	18.591.736.748	13.954.462.663	94.288.467.156	50.019.618.449
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	3.733.947.350	2.806.892.533	19.052.093.878	10.635.453.866
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		14.857.789.398	11.147.570.130	75.236.373.278	39.384.164.583

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Dương Thị Ninh

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

NGUYỄN MINH TÂM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIẢN TIẾP)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu		Mã số	TM	01/01/2025 đến 31/12/2025	01/01/2024 đến 31/12/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		94.288.467.156	50.019.618.449
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao tài sản cố định	02		6.504.768.725	5.529.277.654
	- Các khoản dự phòng	03		617.863.414	3.012.650.880
	- (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		(7.763.044.968)	(269.336.182)
	- Chi phí lãi vay	06		15.540.067.263	8.914.786.699
	- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.188.121.590	67.206.997.500
	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(405.368.576.582)	(355.430.908.052)
	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(110.254.148.260)	(98.778.483.392)
	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		204.596.714.724	246.867.947.468
	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(16.708.362.344)	(17.659.098.849)
	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(15.540.067.263)	(8.914.786.699)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.627.122.021)	(15.790.524.652)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.846.041.145)	(372.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(260.559.481.301)	(182.870.856.676)
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		(15.477.023.452)	(17.717.379.260)
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		(45.000.000.000)	-
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			150.000.000.000
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.763.044.968	97.972.493
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(52.713.978.484)	132.565.593.233
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 của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	7731		1.455.786.442.732	635.880.998.874



Chỉ tiêu		Mã số	TM	01/01/2025 đến 31/12/2025	01/01/2024 đến 31/12/2024
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.180.369.765.950)	(601.300.335.684)
5.	Tiền trả nợ thuê tài chính	35		(1.221.402.089)	(457.513.200)
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		373.945.274.693	34.118.847.440
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		60.671.814.908	(16.186.416.003)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.207.177.762	26.393.593.765
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	70.878.992.670	10.207.177.762

TP.HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Cnh

Dặng Thị Ninh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

am

Dương Đình Tâm

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



am

NGUYỄN MINH TÂM



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 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.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31/12/2025 là 344 người (tại ngày 31/12/2024 là 226 người)

Danh sách các công ty con:

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu, và thu tiền.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư... Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Báo cáo bộ phận

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

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

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

19. Bên liên quan

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

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



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

01. Tiền

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	1.879.170.989	1.206.765.386
- Tiền gửi ngân hàng	43.999.821.681	9.000.412.376
- Các khoản tương đương tiền (*)	25.000.000.000	-
Cộng	70.878.992.670	10.207.177.762

(*) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2025 là các khoản tiền gửi VND có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm

02. Các khoản đầu tư tài chính

- a) Chứng khoán kinh doanh
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	45.000.000.000	45.000.000.000		
Cộng	45.000.000.000	45.000.000.000		

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31/12/2025 là các khoản tiền gửi VND có kỳ hạn không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8%/năm

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

Chỉ tiêu	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị vốn góp
Đầu tư vào công ty con			15.000.000.000			15.000.000.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%		15.000.000.000	100%		15.000.000.000

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

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
Số dư đầu năm	7.716.667.099	4.704.016.219
Trích lập trong kỳ	617.863.414	6.017.387.820
Hoàn nhập trong kỳ		3.004.736.940
Số dư cuối kỳ	8.334.530.513	7.716.667.099

03. Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	683.874.934.327	366.216.481.561
CÔNG TY CỔ PHẦN KHO LẠNH KỶ NGUYỄN MỚI	26.659.380.290	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	-	60.296.314.908
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ MỸ - QUY NHƠN	72.801.223.173	58.464.385.151
CÔNG TY TNHH DCT PARTNERS VIỆT NAM	-	41.488.186.117
CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN	203.026.826.404	-
CÔNG TY CỔ PHẦN HÀNG HẢI BÌNH ĐỊNH	109.638.169.930	4.094.843.049
KHÁCH HÀNG KHÁC	271.749.334.530	116.898.473.334
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Tổng:	683.874.934.327	366.216.481.561

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

04. Trả trước cho người bán

Chỉ tiêu		31/12/2025	01/01/2025
a)	Trả trước cho người bán ngắn hạn	140.696.690.035	65.463.388.607
	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XD TM DV NGUYỄN ĐAN	-	9.322.969.977
	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI XÂY DỰNG PHÚ KHẢI	4.072.126.678	9.150.000.000
	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI AN HIỆP PHÁT	14.611.984.938	15.949.234.884
	CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ĐIỂM NỔI	9.502.985.655	7.355.212.423
	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG ĐỨC KHANG MINH	13.561.740.338	-
	KHÁCH HÀNG KHÁC	98.947.852.426	23.685.971.323
b)	Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
	Tổng:	140.696.690.035	65.463.388.607

05. Phải thu khác

Chỉ tiêu		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	Ngắn hạn	9.619.058.920	-	2.465.791.741	-
	- Ký cược, ký quỹ	4.328.848.857	-	827.405.130	-
	- Tạm ứng	5.075.976.731	-	1.569.191.245	-
	- Phải thu khác.	214.233.332	-	69.195.366	-
b)	Dài hạn	315.456.350.000	-	315.291.350.000	-
	- Công ty TNHH Đầu tư XD và Phát triển Kỹ Nguyên (*)	160.000.000.000	-	160.000.000.000	-
	- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)	155.000.000.000	-	155.000.000.000	-
	- Ký cược, ký quỹ	456.350.000	-	291.350.000	-
	Cộng	325.075.408.920	-	317.757.141.741	-

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

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

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

06. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường	-		-	
- Nguyên liệu, vật liệu	19.642.343.085		9.689.842.274	
- Công cụ, dụng cụ	1.663.012.553		1.012.356.316	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	235.972.685.378		136.321.694.166	
Cộng	257.278.041.016	-	147.023.892.756	-

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	40.158.709.536	33.917.141.480	4.320.784.469	3.153.477.216	-	81.550.112.701
Số tăng trong năm	6.438.004.778	6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	-	16.527.198.331
- Mua mới, xây dựng		6.440.848.344	2.249.866.182	1.398.479.027	-	10.089.193.553
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	6.438.004.778					6.438.004.778
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác					-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	46.596.714.314	40.357.989.824	6.570.650.651	4.551.956.243	-	98.077.311.032
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	19.333.579.716	6.065.561.895	2.597.070.321	971.608.893	-	28.967.820.825
Số tăng trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	-	5.558.573.141
- Khấu hao trong năm	1.487.508.432	3.036.928.216	517.137.888	516.998.605	-	5.558.573.141
- Tăng khác					-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác				-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	20.821.088.148	9.102.490.111	3.114.208.209	1.488.607.498	-	34.526.393.966
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	20.825.129.820	27.851.579.585	1.723.714.148	2.181.868.323	-	52.582.291.876
Số dư cuối quý 31/12/2025	25.775.626.166	31.255.499.713	3.456.442.442	3.063.348.745	-	63.550.917.066

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 2.496.025.726 đồng

- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 26.895.149.981 đồng

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm	10.793.470.889	-	-	1.612.896.000		12.406.366.889
Số tăng trong năm						
- Mua mới					-	-
- Tăng khác					-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	10.793.470.889	-	-	1.612.896.000	-	12.406.366.889
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	3.951.813.648			399.133.545		4.350.947.193
Số tăng trong năm	213.801.792			177.825.612		391.627.404
- Khấu hao trong năm	213.801.792			177.825.612		391.627.404
- Tăng khác		-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư cuối quý 31/12/2025	4.165.615.440	-	-	576.959.157	-	4.742.574.597
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	6.841.657.241	-	-	1.213.762.455	-	8.055.419.696
Số dư cuối quý 31/12/2025	6.627.855.449	-	-	1.035.936.843	-	7.663.792.292

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 413.700.000 đồng
- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 6.627.855.449 đồng

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư đầu năm			2.218.272.727			2.218.272.727
Số tăng trong năm			3.055.555.557			3.055.555.557
Số giảm trong năm			-			-
Số dư cuối quý 31/12/2025			5.273.828.284			5.273.828.284
Giá trị hao mòn lũy kế			-			-
Số dư đầu năm			1.367.724.427			1.367.724.427
Số tăng trong năm			554.568.180			554.568.180
Số giảm trong năm			-			-
Số dư cuối quý 31/12/2025	-	-	1.922.292.607	-	-	1.922.292.607
Giá trị còn lại			-			-
- Tại ngày đầu năm			850.548.300			850.548.300
Số dư cuối quý 31/12/2025			3.351.535.677			3.351.535.677

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

10. Chi phí trả trước

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	Chi phí trả trước ngắn hạn	4.092.422.714	2.478.618.743
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	671.576.775	413.969.045
	- Các khoản chi phí khác	3.420.845.939	2.064.649.698
b)	Chi phí trả trước dài hạn	48.622.509.138	33.527.950.765
	- Chi phí trả trước dài hạn về SXKD	5.847.368.610	580.187.110
	- Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	42.775.140.528	32.947.763.655
	Cộng	52.714.931.852	36.006.569.508

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
	Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	606.930.000	-
	Cải tạo văn phòng HCM	-	4.712.660.436
	Cộng	606.930.000	4.712.660.436

12. Tài sản khác

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	42.561.308.785	37.402.753.576
	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá, dịch vụ	42.561.308.785	37.402.753.576
		-	
b)	Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	-	
	Cộng	42.561.308.785	37.402.753.576

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

13. Vay và nợ thuê tài chính

Chỉ tiêu	31/12/2025		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	453.556.902.570	453.556.902.570	1.453.183.822.883	1.180.667.279.150	181.040.358.837	181.040.358.837
Vay ngắn hạn	451.773.633.530	451.773.633.530	1.451.400.553.843	1.178.389.689.950	178.762.769.637	178.762.769.637
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (a1)	282.267.479.609	282.267.479.609	1.281.894.399.922	1.178.389.689.950	178.762.769.637	178.762.769.637
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)	162.506.153.921	162.506.153.921	162.506.153.921		-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đông Sài Gòn (a3)	7.000.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000		-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.783.269.040	1.783.269.040	1.783.269.040	2.277.589.200	2.277.589.200	2.277.589.200
Ngân Hàng TMCP Nam Á - CN An Đông (b1)	536.358.940	536.358.940	536.358.940	1.820.076.000	1.820.076.000	1.820.076.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	244.160.100	244.160.100	244.160.100	457.513.200	457.513.200	457.513.200
- Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	384.000.000	384.000.000	384.000.000			
- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	618.750.000	618.750.000	618.750.000			
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.459.250.000	2.459.250.000	4.385.888.889	2.707.157.929	780.519.040	780.519.040
Vay dài hạn	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	1.080.358.940	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 TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b3)	603.000.000	603.000.000	1.147.000.000	544.000.000	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	1.856.250.000	1.856.250.000	3.238.888.889	1.626.798.989	244.160.100	244.160.100
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b2)	-	-		244.160.100	244.160.100	244.160.100
- Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (c)	1.856.250.000	1.856.250.000	3.238.888.889	1.382.638.889	-	-
Cộng	456.016.152.570	456.016.152.570	1.457.569.711.772	1.183.374.437.079	181.820.877.877	181.820.877.877



Thông tin về các hợp đồng vay ngắn hạn:

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP 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 31/12/2025 là 282.267.479.609 VNĐ

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1085680.25 ngày 27/08/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 300.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 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 TMCP Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn. Số dư tại 31/12/2025 là 162.506.153.921 VNĐ

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 328988.25.280.22779790.TD ngày 08/10/2025, với hạn mức cho vay tối đa là 250.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Số dư tại 31/12/2025 là 7.000.000.000 VNĐ

Thông tin về các hợp đồng vay dài hạn:

(b1) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng dư nợ giảm dần số 0171/2021/902-CV ngày 17/03/2021 và các thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021, Số tiền vay tối đa 50.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: đầu tư xây dựng, mở rộng xưởng kết cấu thép, đầu tư máy móc thiết bị phục vụ sản xuất kinh doanh. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0002/2021/902-BĐ ngày 07/01/2021, hợp đồng thế chấp tài sản số 0033/2021/902-BĐ ngày 05/10/2021, thỏa thuận sửa đổi bổ sung số 01/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 05/10/2021; số 02/SĐ-0171/2021/902-CV ngày 29/02/2021. Số dư tại 31/12/2025 là **536.358.940 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 536.358.940 VNĐ)

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng TMCP Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 987.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 384.000.000 VNĐ)

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

(b2) Nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo 2 hợp đồng cho thuê tài chính:

- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến 31/12/2022, từ ngày 01/01/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202207046 ngày 26/07/2022, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất là 9%/năm đến ngày 31/01/2023, từ ngày 01/02/2023 lãi suất thay đổi theo công bố của ngân hàng; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ; số dư tại thời điểm 31/12/2025 là **244.160.100 VNĐ** (Trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 244.160.100 VNĐ)

(c) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP.HCM theo hợp đồng cho thuê tài chính số 73.25.27/CTTC ngày 20/08/2025, số tiền nợ tối đa 2.475.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 7,6%/năm; Mục đích nợ: mua vận thăng lồng phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 2.475.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 618.750.000 VNĐ)

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

14. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	31/12/2025		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	307.601.182.620	307.601.182.620	262.355.736.277	262.355.736.277
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG DECOFI - HOÀNG AN	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703	13.123.587.703
CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP NHÂN LUẬT MIỀN NAM	13.439.627.971	13.439.627.971	20.238.526.297	20.238.526.297
CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP TRUNG DŨNG	42.819.951.174	42.819.951.174	1.198.944.186	1.198.944.186
CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁC	238.218.015.772	238.218.015.772	227.794.678.091	227.794.678.091
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn				
Cộng	307.601.182.620	307.601.182.620	262.355.736.277	262.355.736.277

15 Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	118.010.037.364	42.282.366.252
CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN ĐẦU TƯ KIM SƠN	-	32.800.515.921
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN GREEN VIEW	-	9.376.263.981
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PHÚC AN GIA	21.880.108.803	-
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ECO GRAND LAND	39.400.710.480	-
CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ AQUA	48.732.842.132	-
KHÁCH HÀNG KHÁC	7.996.375.949	105.586.350
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	
Cộng	118.010.037.364	42.282.366.252

16 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Chỉ tiêu	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2025
a)	Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế)	8.122.073.033	39.260.076.165	38.418.872.728	8.963.276.470
	- Thuế giá trị gia tăng	2.572.410.198	12.152.641.343	14.169.654.925	555.396.616
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.372.604.799	19.052.093.878	16.627.122.021	6.797.576.656
	- Thuế thu nhập cá nhân	1.177.058.036	7.967.576.986	7.534.331.824	1.610.303.198
	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	52.542.158	52.542.158	-
	- Các loại thuế, phí khác	-	35.221.800	35.221.800	-
b)	Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế)	-	-	-	-
	Cộng	8.122.073.033	39.260.076.165	38.418.872.728	8.963.276.470

17 Chi phí phải trả

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	Ngắn hạn	139.623.078.213	46.172.129.765
	- Trích trước chi phí công trình	123.530.786.213	46.172.129.765
	- Trích trước chi phí khác	16.092.292.000	
b)	Dài hạn	-	
	- Các khoản khác (chi tiết từng khoản)		
	Cộng	139.623.078.213	46.172.129.765

18 Phải trả khác

	Chỉ tiêu	31/12/2025	01/01/2025
a)	Ngắn hạn	915.573.399	10.934.433.777
	- Kinh phí công đoàn phải nộp	60.132.600	43.302.600
	- Phải trả trợ cấp thôi việc	58.435.149	58.435.149
	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	602.634.900	602.634.900
	- Công ty CP Kết Cấu Thép Decofi	165.000.000	165.000.000
	- Công ty CP Đầu Tư - Xây Dựng Winbuild		10.000.000.000
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	29.370.750	65.061.128
b)	Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)	2.000.000.000	2.000.000.000
	- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
	Cộng	2.915.573.399	12.934.433.777

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

19. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	100.598.505.300	29.816.489.487	16.462.862.917	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	30.876.258.334	53.197.605.382	484.672.369.016
- Tăng vốn trong năm nay	229.988.910.000	(100.250.000.000)		(29.988.910.000)	99.750.000.000
- Lãi trong năm nay				75.236.373.278	75.236.373.278
- 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:					-
Số dư cuối quý 31/12/2025	529.988.910.000	348.505.300	34.814.674.792	88.599.027.515	653.751.117.607

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp (31/12/2025)	Tỷ lệ	Vốn góp (01/01/2025)	Tỷ lệ
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Thái Hưng Long	85.998.000.000	16,2%	60.000.000.000	20,0%
Công ty TNHH Sản xuất Xuất Nhập khẩu Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hoàng Vũ	59.044.360.000	11,1%	41.194.700.000	13,7%
Cổ đông khác	384.946.550.000	72,6%	198.805.300.000	66,3%
Cộng	529.988.910.000	100%	300.000.000.000	100%

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

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	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 năm	229.988.910.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	529.988.910.000	300.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d) Cổ phiếu

Chỉ tiêu	31/12/2025	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 (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	52.998.891	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH)		

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

đ) Cổ tức

e) Các quỹ của doanh nghiệp

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

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 1)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	39.428.426.038	9.730.302.487	58.009.711.411	42.726.962.645
Doanh thu hợp đồng xây dựng	554.949.709.441	367.368.689.949	1.911.701.974.881	1.283.678.108.266
Cộng	594.378.135.479	377.098.992.436	1.969.711.686.292	1.326.405.070.911

02. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 2)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ		-		
Doanh thu hợp đồng xây dựng		-		
Doanh thu khác		-		
Cộng	-	-		

03. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Giá vốn bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	36.240.678.119	8.077.577.609	49.944.000.384	35.417.404.439
Giá vốn hợp đồng xây dựng	518.567.379.383	336.310.501.992	1.762.119.542.951	1.181.858.740.393
Cộng	554.808.057.502	344.388.079.601	1.812.063.543.335	1.217.276.144.832

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.569.500	19.388.639	71.486.894	97.972.493
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.691.558.074		7.691.558.074	
Cộng	7.712.127.574	19.388.639	7.763.044.968	97.972.493

05. Chi phí tài chính (Mã số 22)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
- Chi phí lãi vay	3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	8.914.786.699
- Dự phòng các khoản đầu tư			-	(2.162.543.327)
Cộng	3.745.457.290	2.225.908.536	15.540.067.263	6.752.243.372

06. Thu nhập khác (Mã số 31)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Thanh lý, nhượng bán tài sản				171.363.689
Thu nhập khác:	963.560.161	494.163.688	10.330.901.033	1.700.013.898
Cộng	963.560.161	494.163.688	10.330.901.033	1.871.377.587

07. Chi phí khác (Mã số 32)

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Chi phí khác	436.816.637	477.490.445	1.452.883.536	1.504.208.984
Cộng	436.816.637	477.490.445	1.452.883.536	1.504.208.984



BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

	Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
a)	Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	252.797.211	106.373.962	1.483.317.986	594.949.485
	Chi phí bằng tiền khác	252.797.211	106.373.962	1.483.317.986	594.949.485
b)	Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	25.218.957.826	16.460.229.556	62.977.353.017	52.227.255.869
	Chi phí nhân viên	16.046.539.688	10.300.389.862	36.569.050.021	29.574.091.345
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.387.500.366	517.560.253	3.665.018.490	3.221.032.860
	Chi phí khấu hao TSCĐ	361.982.043	279.625.344	1.270.851.770	1.092.891.006
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	576.038.055	1.550.999.303	2.810.103.024	3.807.117.127
	- Chi phí khác bằng tiền	6.846.897.674	3.811.654.794	18.662.329.712	14.532.123.531
c)	Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				

09. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
	- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, nhiên liệu, công cụ	211.901.110.770	205.786.341.429	779.983.944.490	553.946.235.440
	- Chi phí nhân công	49.088.789.796	27.104.876.714	115.895.206.680	80.649.958.261
	- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.718.823.184	1.499.092.119	6.504.768.725	5.529.277.654
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	352.475.335.657	173.822.208.946	997.740.265.959	697.820.148.928
	- Chi phí khác bằng tiền	12.091.228.120	5.848.790.573	33.504.276.777	25.972.984.856
	Cộng	627.275.287.527	414.061.309.781	1.933.628.462.631	1.363.918.605.139

11/2/2025

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

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

Chỉ tiêu	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2025	Lũy kế đến 31/12/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	18.591.736.748	13.954.462.663	94.288.467.156	50.019.618.449
Các khoản điều chỉnh tăng giảm lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	78.000.000	80.000.000	972.002.232	3.157.650.880
- Các khoản điều chỉnh tăng	78.000.000	80.000.000	972.002.232	5.320.194.207
+ Chi phí không được trừ	78.000.000	80.000.000	972.002.232	5.320.194.207
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-	2.162.543.327
+ Thu nhập không chịu thuế				2.162.543.327
Tổng lợi nhuận tính thuế TNDN	18.669.736.748	14.034.462.663	95.260.469.388	53.177.269.329
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	3.733.947.350	2.806.892.533	19.052.093.878	10.635.453.866
Tổng chi phí thuế TNDN:	3.733.947.350	2.806.892.533	19.052.093.878	10.635.453.866

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

VII. Những thông tin khác

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

Họ và tên	Chức danh	Nội dung	Quý 4/2025	Lũy kế đến 31/12/2025	Quý 4/2024	Lũy kế đến 31/12/2024
Hội đồng quản trị, Ban TGD						
Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	90.000.000	780.000.000	90.000.000	311.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV. HĐQT	Thù lao	36.000.000	238.000.000	30.000.000	60.000.000
Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
	Tổng GD	Thu nhập	459.963.598	2.015.516.310	350.594.970	1.667.826.245
Ông Chu Quang Huân	Phó CT HĐQT	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	90.000.000
	Phó Tổng GD	Thu nhập	415.000.000	1.884.163.291	312.496.154	1.473.735.170
Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GD	Thu nhập	306.022.755	406.033.755		264.232.016
Ban Kiểm soát						
Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	60.000.000	460.000.000	60.000.000	212.000.000
Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	138.000.000	30.000.000	102.000.000
Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.BKS	Thù lao		-	-	55.000.000
Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao		24.000.000	-	24.000.000
Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	36.000.000	72.000.000	-	-
Các thành viên chủ chốt khác						
Ông Lê Thanh Tùng	GD Tài Chính	Thu nhập	182.005.897	877.445.237	160.234.232	662.804.150
Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	182.005.897	960.125.376	160.234.232	774.934.632

BẢNG THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Quý 4 năm 2025 và lũy kế 12 tháng năm 2025

VII Những thông tin khác

2. Thông tin về các bên liên quan:

TT	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch		Giá trị khoản phải thu/ phải trả (VNĐ)
				Quý 4/2025	Lũy kế đến 31/12/2025	
a	Công ty TNHH Biển Quê hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	15.752.723.453	113.114.122.220	17.455.748.836
b	Công ty CP kho lạnh Kỹ nguyên mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	10.537.204.045	179.628.314.674	26.659.380.290
		Bên liên quan	Tiền điện, nước thi công	39.139.188	234.720.938	-
		Bên liên quan	Thanh lý dụng cụ	23.310.000	23.310.000	(25.641.000)
c	Công ty CP chứng khoán Bảo Minh	Bên liên quan	Phí dịch vụ	80.000.000	580.000.000	-
d	Công ty Cổ phần Đầu tư Eras Đà Lạt	Bên liên quan	Thi công xây dựng	2.742.181.166	6.706.760.312	2.536.280.346
e	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	31.883.615.792	14.262.964.844
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư		-	155.000.000.000
f	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Eco Grand Land	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng		60.000.000.000	
			Thi công xây dựng	11.651.757.361	19.073.416.222	(39.400.710.480)
g	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Phúc An Gia	Bên liên quan	Thi công xây dựng	117.850.451.044	299.316.426.741	(21.880.108.803)
		Bên liên quan	Tiền điện, nước thi công	182.663.485	462.749.438	-
h	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỹ Nguyên	Bên liên quan	Thi công xây dựng	-	64.709.144.315	22.972.790.795
		Bên liên quan	Góp vốn đầu tư		-	160.000.000.000
i	Công ty TNHH MTV XD Decofi Hoàng Ân	Công ty con	Thuê thi công		-	(13.123.587.703)
j	Công ty TNHH SXTM và DV Thái Hưng Long	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thi công xây dựng	201.702.219	201.702.219	(201.702.219)
k	Phạm Hùng Cường	Bên liên quan	Góp vốn		25.000.000.000	
l	Nguyễn Minh Tâm	Bên liên quan	Góp vốn		25.000.000.000	
m	Chu Quang Huân	Bên liên quan	Góp vốn		20.000.000.000	
n	Lê Thanh Tùng	Bên liên quan	Góp vốn		10.000.000.000	
o	Dương Đình Tâm	Bên liên quan	Góp vốn		10.000.000.000	
p	Lê Nhật Trường	Thành viên góp vốn	Góp vốn		5.000.000.000	
q	Dương Duy Khoa	Thành viên góp vốn	Góp vốn		5.000.000.000	

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

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

6. Những thông tin khác:

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Dương Thị Ninh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

31/31
Dương Đình Tâm

TP Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



NGUYỄN MINH TÂM



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1

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

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: www.decofi.vn

Email: bantgd@decofi.vn

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

From 01/01/2025 to 31/12/2025

The Fourth quarter of 2025

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

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

Tel: (028) 3823 0276 - 3827 4711

Website: www.decofi.vnEmail: bantgd@decofi.vn***Table of contents***

-----oOo-----

<i>No</i>	<i>Contents</i>	<i>Pages</i>
1	- <i>Separate Balance Sheet</i>	2-5
2	- <i>Separate Income Statement</i>	6
3	- <i>Separate Cash Flows Statement</i>	7-8
4	- <i>Notes to The Separate Financial Statements</i>	9-31

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	December 31, 2025	January 01, 2025
A - CURRENT ASSETS (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1,248,208,390,846	626,082,910,539
I. Cash and cash equivalents	110		70,878,992,670	10,207,177,762
1. Cash	111	V.1	45,878,992,670	10,207,177,762
2. Cash equivalents	112		25,000,000,000	-
II. Short-term investments	120		45,000,000,000	-
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.2	45,000,000,000	-
III. Current accounts receivable	130		828,397,625,661	428,970,467,702
1. Short-term trade receivables	131	V.3	683,874,934,327	366,216,481,561
2. Short-term advances to suppliers	132	V.4	140,696,690,035	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.5	9,619,058,920	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			257,278,041,016	147,023,892,756
1. Inventories	141	V.6	257,278,041,016	147,023,892,756
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		46,653,731,499	39,881,372,319
1. Short-term prepaid expenses	151	V.10	4,092,422,714	2,478,618,743
2. Value-added tax deductible	152	V.12	42,561,308,785	37,402,753,576
3. Tax and other accounts receivable from the State	153		-	-
4. Government bonds trading	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-
B - NON-CURRENT ASSETS (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		451,710,561,281	427,478,748,181
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		-	-

SEPARATE BALANCE SHEET*As at December 31, 2025**Currency: VND*

Items	Code	Notes	December 31, 2025	January 01, 2025
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Long-term loan receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.5	315,456,350,000	315,291,350,000
7. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
II. Fixed assets	220		74,566,245,035	61,488,259,872
1. Tangible fixed assets	221	V.7	63,550,917,066	52,582,291,876
- Costs	222		98,077,311,032	81,550,112,701
- Accumulated depreciation	223		(34,526,393,966)	(28,967,820,825)
2. Financial lease assets	224	V.9	3,351,535,677	850,548,300
- Costs	225		5,273,828,284	2,218,272,727
- Accumulated depreciation	226		(1,922,292,607)	(1,367,724,427)
3. Intangible fixed assets	227	V.8	7,663,792,292	8,055,419,696
- Costs	228		12,406,366,889	12,406,366,889
- Accumulated depreciation	229		(4,742,574,597)	(4,350,947,193)
III. Investment properties	230		-	-
- Costs	231		-	-
- Accumulated depreciation			-	-
IV. Long-term assets in progress	240	V.07	606,930,000	4,712,660,436
1. Work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	V.2	606,930,000	4,712,660,436
V. Long-term investments	250	V.2	12,458,527,108	12,458,527,108
1. Investments in subsidiaries	251		15,000,000,000	15,000,000,000
2. Investments in associates, joint-ventures	252		-	-
3. Investment in other entities	253		-	-
4. Provisions for diminution in value of long-term investments	254		(2,541,472,892)	(2,541,472,892)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		48,622,509,138	33,527,950,765
1. Long-term prepaid expenses	261	V.10	48,622,509,138	33,527,950,765
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		1,699,918,952,127	1,053,561,658,720

SEPARATE BALANCE SHEET*As at December 31, 2025*

Currency: VND

Items	Code	Notes	December 31, 2025	January 01, 2025
C - LIABILITIES (300 = 310 + 330)	300		1,046,167,834,520	568,889,289,704
I. Current liabilities	310		1,041,708,584,520	566,108,770,664
1. Short-term trade payables	311	V.14	307,601,182,620	262,355,736,277
2. Short-term advances from customers	312	V.15	118,010,037,364	42,282,366,252
3. Statutory obligations	313	V.16	8,963,276,470	8,122,073,033
4. Payables to employees	314		5,190,130,260	13,260,893,786
5. Short-term accrued expenses	315	V.17	139,623,078,213	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.18	915,573,399	10,934,433,777
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.13	453,556,902,570	181,040,358,837
11. Provisions for short-term accounts payable	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	322		7,848,403,624	1,940,778,937
13. Price stabilisation fund	323		-	-
14. Government bonds under repurchase agreement	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		4,459,250,000	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.18	2,000,000,000	2,000,000,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.13	2,459,250,000	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		-	-

2487
 NG TY
 PHÂN
 LƯỢNG V
 ẾT KẾ
 Ồ 1
 Ỗ HỒ CH

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	December 31, 2025	January 01, 2025
D -. OWNERS' EQUITY (400 = 410 + 430)	400		653,751,117,607	484,672,369,016
I. Owners' equity	410	V.19	653,751,117,607	484,672,369,016
1. Share capital	411		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		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		34,814,674,792	30,876,258,334
9. Enterprise reorganisation assistance fund	419			-
10. Other funds belonging to owners' equity	420			-
11. Undistributed earnings	421		88,599,027,515	53,197,605,382
- Undistributed earnings by the end of prior year	421a		13,362,654,237	13,813,440,799
- Undistributed earnings of current year	421b		75,236,373,278	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		1,699,918,952,127	1,053,561,658,720

Prepared by

Chief Accountant

Ho Chi Minh City, January 29, 2026

General Director

Dương Thị Ninh

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM



DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.1

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

Form B 02 – DN

Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance

SEPARATE INCOME STATEMENT

For Fourth quarter of 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	The Fourth quarter		The Cumulative for Fourth quarter of 2025	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	1	VI.1	594,378,135,479	377,098,992,436	1,969,711,686,292	1,326,405,070,911
2. Deductions	2		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10		594,378,135,479	377,098,992,436	1,969,711,686,292	1,326,405,070,911
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.3	554,808,057,502	344,388,079,601	1,812,063,543,335	1,217,276,144,832
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services (20 = 10 - 11)	20		39,570,077,977	32,710,912,835	157,648,142,957	109,128,926,079
6. Finance income	21	VI.4	7,712,127,574	19,388,639	7,763,044,968	97,972,493
7. Financial expenses	22	VI.5	3,745,457,290	2,225,908,536	15,540,067,263	6,752,243,372
- Including: Interest expense	23		3,745,457,290	2,225,908,536	15,540,067,263	8,914,786,699
8. Selling expenses	25	VI.8	252,797,211	106,373,962	1,483,317,986	594,949,485
9. General and administration expenses	26	VI.8	25,218,957,826	16,460,229,556	62,977,353,017	52,227,255,869
10. Net operating profit/(loss) {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		18,064,993,224	13,937,789,420	85,410,449,659	49,652,449,846
11. Other income	31	VI.6	963,560,161	494,163,688	10,330,901,033	1,871,377,587
12. Other expenses	32	VI.7	436,816,637	477,490,445	1,452,883,536	1,504,208,984
13. Net other profit/(loss) (40 = 31 - 32)	40		526,743,524	16,673,243	8,878,017,497	367,168,603
14. Net accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)	50	VI.10	18,591,736,748	13,954,462,663	94,288,467,156	50,019,618,449
15. Deferred income tax expense	51	VI.10	3,733,947,350	2,806,892,533	19,052,093,878	10,635,453,866
16. Deferred income tax expense	52					
17. Net profit/(loss) after tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		14,857,789,398	11,147,570,130	75,236,373,278	39,384,164,583

Prepared by

Chief Accountant

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

Dương Đình Tâm

6/31

Dương Đình Tâm

NGUYỄN MINH TÂM

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

THÀNH PHỐ HO CHI MINH

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT (INDIRECT METHOD)

For Fourth quarter of 2025

Currency: VND

Items	Code	Notes	From 01/01/2025 to 31/12/2025	From 01/01/2024 to 31/12/2024
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(Loss) before tax	01		94,288,467,156	50,019,618,449
2. Adjustments for				
- Depreciation and amortisation	02		6,504,768,725	5,529,277,654
- Provisions	03		617,863,414	3,012,650,880
- Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
- (Profits)/losses from investing activities	05		(7,763,044,968)	(269,336,182)
- Interest expense	06		15,540,067,263	8,914,786,699
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit/(loss) before changes in working capital	08		109,188,121,590	67,206,997,500
- (Increase)/decrease in receivables	09		(405,368,576,582)	(355,430,908,052)
- (Increase)/decrease in inventories	10		(110,254,148,260)	(98,778,483,392)
- Increase/(decrease) in payables (exclude interest payables and corporate income tax)	11		204,596,714,724	246,867,947,468
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(16,708,362,344)	(17,659,098,849)
- (Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(15,540,067,263)	(8,914,786,699)
- Corporate income tax paid	15		(16,627,122,021)	(15,790,524,652)
	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(9,846,041,145)	(372,000,000)
Net cash flows from/(used in) operating activities	20		(260,559,481,301)	(182,870,856,676)
II. Cash flows from investing activities				
1. Payments for additions to fixed assets and other long-term assets	21		(15,477,023,452)	(17,717,379,260)
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		(45,000,000,000)	-
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		-	150,000,000,000
7. Receipts of interest and dividends	27		7,763,044,968	97,972,493
Net cash flows from/(used in) investing activities	30		(52,713,978,484)	132,565,593,233
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		1,455,786,442,732	635,880,998,874
4. Repayment of borrowings	34		(1,180,369,765,950)	(601,300,335,684)

Items	Code	Notes	From 01/01/2025 to 31/12/2025	From 01/01/2024 to 31/12/2024
5. Payments to settle financial lease liabilities	35		(1,221,402,089)	(457,513,200)
6. Dividends paid/Profit distributed	36		-	(4,302,550)
<i>Net cash flows from/(used in) financing activities</i>	40		373,945,274,693	34,118,847,440
Net increase/(decrease) in cash for the year	50		60,671,814,908	(16,186,416,003)
Cash [and cash equivalents] at the beginning of the year	60		10,207,177,762	26,393,593,765
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
Cash [and cash equivalents] at the end of the year	70	V.1	70,878,992,670	10,207,177,762

Ho Chi Minh City, January 29, 2026

Prepared by

Chief Accountant

General Director



Đặng Thị Ninh



Dương Đình Tâm




NGUYỄN MINH TÂM



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Fourth 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 15 October 2025.

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

2. Operating field

The Company is operating in construction.

3. Principal activities

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

4. Normal operating cycle

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

5. The Company's structure

The number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 344 (As at 31 December 2024 was 226)

List of subsidiaries:

1. Decofi - Hoang An Construction Company Limited

6. Declaration of Comparability of Information in Separate Financial Statements

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

II.**1. Fiscal year**

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

2. 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 separate financial statements are prepared and presented in accordance with all regulations of each standard and circulars guiding for implementation of the Accounting Standards and the current applicable Accounting System.

3. Applicable accounting form

Applicable accounting form: General Journal System

IV. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. Foreign currency transactions

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

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

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

2. Cash and cash equivalents

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

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

3. Investments

Equity investments in other entities reflect investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the investee. Equity investments in other entities are stated at costs less provisions for 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.

4.

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

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

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

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

5. Inventories

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

Inventories value is determined by the specific identification method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

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

6. Fixed assets

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

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

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

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

7. Prepaid expenses

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

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

8. Payables

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

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

9. Accruals

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

10. Borrowing costs

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

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

11. Owners' equity

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

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

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

12. Revenue recognition

Goods sold

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

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

Services rendered

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

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

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

Construction contracts

Construction contract revenue can be estimated reliably:

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

Financial income

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

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

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

13. Cost of goods sold recognition

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

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

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

14. Financial expenses recognition

Expenses recorded in financial expenses include:

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

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

15. Selling and General & Administrative expenses recognition

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

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

16. Taxation

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

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

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

17. Segment information

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

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

18. Financial instruments

Initial recognition

Financial 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.

19. Related parties

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

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



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***V. Supplementary information to items disclosed in the Separate Balance Sheet****1. Cash and cash equivalents***Currency: VND*

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
Cash on hand	1,879,170,989	1,206,765,386
Cash in bank	43,999,821,681	9,000,412,376
Cash equivalents (*)	25,000,000,000	
Total	70,878,992,670	10,207,177,762

(*) Cash equivalents as of 31 December 2025 include term deposits in VND at commercial banks with the original maturity of three months or less and earn interest at the average rates from 4.75% per annum.

2. Investments**a) Business securities****b) Held-to-maturity investment**

Items	December 31, 2025		January 01, 2025	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Term deposits (*)	45,000,000,000	45,000,000,000		
Total	45,000,000,000	45,000,000,000		

(*) Term deposits as of 31 December 2025 include bank deposits in VND at commercial banks with maturities of no more than 12 months and earn interest at the average rates from 5.8% per annum.

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

Items	December 31, 2025			January 01, 2025		
	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment	Voting right (%)	Effective interest (%)	Cost of investment
Investments in subsidiaries						
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	100%	-	15,000,000,000	100%	-	15,000,000,000

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

Chỉ tiêu	December 31, 2025	January 01, 2025
Opening balance	7,716,667,099	4,704,016,219
Provision made during the period	617,863,414	6,017,387,820
Reversal during the period		3,004,736,940
Closing balance	8,334,530,513	7,716,667,099

3. Receivables from customers

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	683,874,934,327	366,216,481,561
New Era Cold Storage Joint Stock Company	26,659,380,290	37,516,832,576
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	47,457,446,426
Dat Gia Real Estate Consulting and Trading Company Limited		60,296,314,908
Phu My - Quy Nhon Investment Construction Company Limited	72,801,223,173	58,464,385,151
DCT Partners Vietnam Company Limited		41,488,186,117
Kim Son Investment Hotel Joint Stock Company	203,026,826,404	
Marine Stock Company	109,638,169,930	4,094,843,049
Other customers	271,749,334,530	116,898,473,334
b. Amount due from related parties		
Total	683,874,934,327	366,216,481,561

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***4. Prepayments to suppliers**

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	140,696,690,035	65,463,388,607
Nguyen Dan Trading Service Company Limited	-	9,322,969,977
Phu Khai Manufacturing Trading Construction Company Limited	4,072,126,678	9,150,000,000
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	14,611,984,938	15,949,234,884
Diem Noi Company Limited	9,502,985,655	7,355,212,423
Duc Khang Minh Construction Company Limited	13,561,740,338	
Other suppliers	98,947,852,426	23,685,971,323
b. Amount due from related parties		
Total	140,696,690,035	65,463,388,607

5. Other receivables

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	9,619,058,920	2,465,791,741
Short-term deposits	4,328,848,857	827,405,130
Advances	5,075,976,731	1,569,191,245
Other receivables	214,233,332	69,195,366
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	325,075,408,920	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.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***6. Inventories**

Items	December 31, 2025		January 01, 2025	
	Costs	Provisions	Costs	Provisions
Raw materials	19,642,343,085		9,691,710,674	
Tools and supplies	1,663,012,553		1,010,487,916	
Work in progress	235,972,685,378		136,321,694,166	
Total	257,278,041,016		147,023,892,756	

7. Tangible fixed assets:

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipments	Total
COSTS					
Opening balance	40,158,709,536	33,917,141,480	4,320,784,469	3,153,477,216	81,550,112,701
Additional	6,438,004,778	6,440,848,344	2,249,866,182	1,398,479,027	16,527,198,331
- New purchases		6,440,848,344	2,249,866,182	1,398,479,027	10,089,193,553
- Transfers from construction in progress	6,438,004,778	-			6,438,004,778
Decrease	-		-	-	-
- Disposals	-		-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	46,596,714,314	40,357,989,824	6,570,650,651	4,551,956,243	98,077,311,032
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening balance	19,333,579,716	6,065,561,895	2,597,070,321	971,608,893	28,967,820,825
Additional	1,487,508,432	3,036,928,216	517,137,888	516,998,605	5,558,573,141
- Charge for the year	1,487,508,432	3,036,928,216	517,137,888	516,998,605	5,558,573,141
- Reclassification	-	-	-	-	-
Decrease	-	-	-	-	-
- Reclassification	-	-	-	-	-
- Disposals	-		-	-	-
- Other decrease	-	-	-	-	-
Ending balance	20,821,088,148	9,102,490,111	3,114,208,209	1,488,607,498	34,526,393,966
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	25,775,626,166	31,255,499,713	3,456,442,442	3,063,348,745	63,550,917,066

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

- Tangible fixed asset with a carrying value of VND 26,895,149,981 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***8. Intangible fixed assets:**

Items	Land use right	Computer software	Total
COSTS			
Opening balance	10,793,470,889	1,612,896,000	12,406,366,889
- Additional	-		-
- 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	213,801,792	177,825,612	391,627,404
- Decrease	-	-	-
Ending balance	4,165,615,440	576,959,157	4,742,574,597
NET BOOK VALUE			
Opening balance	6,841,657,241	1,213,762,455	8,055,419,696
Ending balance	6,627,855,449	1,035,936,843	7,663,792,292

- Intangible fixed asset with a carrying value of VND 413,700,000 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND 6,627,855,449 which were fully depreciated, but which are still in active use.

9. Financial lease assets:

Items	Means of transportation
COSTS	
Opening balance	2,218,272,727
- Additional	3,055,555,557
- Decrease	-
Ending balance	5,273,828,284
ACCUMULATED DEPRECIATION	
Opening balance	1,367,724,427
- Additional	554,568,180
- Decrease	-
Ending balance	1,922,292,607
NET BOOK VALUE	
Opening balance	850,548,300
Ending balance	3,351,535,677

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***10. Prepaid expenses:**

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	4,092,422,714	2,478,618,743
- Tools and supplies	671,576,775	413,969,045
- Other prepaid expenses	3,420,845,939	2,064,649,698
b. Long-term	48,622,509,138	33,527,950,765
- Repair and renovation costs	5,847,368,610	580,187,110
- Tools and supplies	42,775,140,528	32,947,763,655
Total	52,714,931,852	36,006,569,508

11. Long-term construction in progress

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
Costs of machinery and equipment	606,930,000	
Office renovation		4,712,660,436
Total	606,930,000	4,712,660,436

12. Other assets

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term		
Value Added Tax deductible on goods and services	42,561,308,785	37,402,753,576
b. Long-term		
Total	42,561,308,785	37,402,753,576

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***13. Borrowings and financial lease liabilities:**

Items	December 31, 2025		Incurred during the period		January 01, 2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
a. Borrowings and financial lease liabilities short-term	453,556,902,570	453,556,902,570	1,453,183,822,883	1,180,667,279,150	181,040,358,837	181,040,358,837
Short-term liabilities	451,773,633,530	451,773,633,530	1,451,400,553,843	1,178,389,689,950	178,762,769,637	178,762,769,637
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	282,267,479,609	282,267,479,609	1,281,894,399,922	1,178,389,689,950	178,762,769,637	178,762,769,637
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch (a2)	162,506,153,921	162,506,153,921	162,506,153,921			
- Military Commercial Joint Stock Bank (a3)	7,000,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000		-	-
Current portion of long-term liabilities	1,783,269,040	1,783,269,040	1,783,269,040	2,277,589,200	2,277,589,200	2,277,589,200
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (b1)	536,358,940	536,358,940	536,358,940	1,820,076,000	1,820,076,000	1,820,076,000
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	244,160,100	244,160,100	244,160,100	457,513,200	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			
- Vietcombank Financial Leasing Co., Ltd (c)	618,750,000	618,750,000	618,750,000			
b. Borrowings and financial lease liabilities long-term	2,459,250,000	2,459,250,000	4,385,888,889	2,707,157,929	780,519,040	780,519,040
Long-term liabilities	603,000,000	603,000,000	1,147,000,000	1,080,358,940	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)	603,000,000	603,000,000	1,147,000,000	544,000,000		
Financial lease liabilities	1,856,250,000	1,856,250,000	3,238,888,889	1,626,798,989	244,160,100	244,160,100
- Sacombank - Leasing Company Limited (b2)	-	-	-	244,160,100	244,160,100	244,160,100
- Vietcombank Financial Leasing Co., Ltd (c)	1,856,250,000	1,856,250,000	3,238,888,889	1,382,638,889		
Total	456,016,152,570	456,016,152,570	1,457,569,711,772	1,183,374,437,079	181,820,877,877	181,820,877,877

Information about short-term loan contracts

(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 31 December 2025 is VND282,267,479,609

(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 31 December 2025 is VND 162,506,153,921

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

Information about Long-term loan contracts

(b1) Long-term loans from Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch under credit contract No. 0171/2021/902-CV dated 17 March 2021 and amendment, supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021, maximum loans limit of VND50,000,000,000, loans term of 60 months, interest rate according to each loan disbursement application, loans purpose: investment in construction and expansion of steel structure workshop, investment in machinery and equipment for manufacturing and operating. The loans is secured by mortgage contract No. 0002/2021/902-BD dated 7 January 2021, No. 0033/2021/902-BD dated 5 October 2021, amendment and supplement agreements No. 01/SĐ-0171/2021/902-CV dated 5 October 2021; No. 02/SĐ-0171/2021/902-CV dated 29 February 2021. Balance as at 31 December 2025 is VND536,358,940 (of which the long-term loan due for payment is VND536,358,940).

(b3) Long-term debt to Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch according to financial leasing contract No. 18615/25MN/HDTD dated 1 August 2025, maximum debt amount of VND 1,147,000,000, debt term of 36 months, interest rate of 10.27%/year; Debt purpose: purchase of vehicles for production and business purposes, balance as of 31 December 2025 is VND 987,000,000 (of which long-term loan due for payment is VND 384,000,000)

Information about Long-term Finance Lease Contracts

(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 31 December 2025 is VND 244,160,000 (of which long-term loan due for payment is VND 244,160,100)

(c) Long-term financial lease liabilities from Vietcombank Financial Leasing Co., Ltd under financial leasing contract No. 73.25.27/CTTC dated 20 August 2025, maximum debts limit of VND2,475,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 7.6%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 31 December 2025 is VND2,475,000,000 (of which long-term loan due for payment is VND618,750,000)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***14. Payables to suppliers:**

Items	December 31, 2025		January 01, 2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Payables to suppliers short-term	307,601,182,620	307,601,182,620	262,355,736,277	262,355,736,277
Decofi - Hoang An Construction Company Limited	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703	13,123,587,703
Nhan Luat Mien Nam Steel Joint Stock Company	13,439,627,971	13,439,627,971	20,238,526,297	20,238,526,297
Trung Dung Steel Joint Stock Company	42,819,951,174	42,819,951,174	1,198,944,186	1,198,944,186
Other suppliers	238,218,015,772	238,218,015,772	227,794,678,091	227,794,678,091
b. Payables to suppliers long-term	-	-	-	-
Total	307,601,182,620	307,601,182,620	262,355,736,277	262,355,736,277

15. Advances from customers:

Items	December 31, 2025		January 01, 2025	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Advances from customers short-term	118,010,037,364	118,010,037,364	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	21,880,108,803	21,880,108,803		
Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	39,400,710,480	39,400,710,480	-	-
Aqua City Company Limited	48,732,842,132	48,732,842,132		
Other customers	7,996,375,949	7,996,375,949	105,586,350	105,586,350
b. Long-term advances from customers				
Total	118,010,037,364	118,010,037,364	42,282,366,252	42,282,366,252

16. Taxes payable to the state Treasury:

Items	January 01, 2025	Payables	Paid	December 31, 2025
a. Payables:	8,122,073,033	39,260,076,165	38,418,872,728	8,963,276,470
Value added tax	2,572,410,198	12,152,641,343	14,169,654,925	555,396,616
Corporate income tax	4,372,604,799	19,052,093,878	16,627,122,021	6,797,576,656
Personal income tax	1,177,058,036	7,967,576,986	7,534,331,824	1,610,303,198
Land tax	-	52,542,158	52,542,158	-
Other taxes and fees	-	35,221,800	35,221,800	-
b. Receivable:				
Total	8,122,073,033	39,260,076,165	38,418,872,728	8,963,276,470

17. Accrued expenses:

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	139,623,078,213	46,172,129,765
Construction costs	123,530,786,213	46,172,129,765
Other expenses	16,092,292,000	-
b. Long-term	-	-
Total	139,623,078,213	46,172,129,765

18. Other payables:

Items	December 31, 2025	January 01, 2025
a. Short-term	915,573,399	10,934,433,777
Union fee	60,132,600	43,302,600
Must pay severance allowance	58,435,149	58,435,149
Dividends payables	602,634,900	602,634,900
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Winbuild Construction - Investment Joint Stock Company	-	10,000,000,000
Other payables	29,370,750	65,061,128
b. Long-term	2,000,000,000	2,000,000,000
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	2,915,573,399	12,934,433,777

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***19. Owners' equity****a. Increase and decrease in owners' equity**

	Issued share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5
Balance at January 01, 2024	300,000,000,000	100,598,505,300	29,816,489,487	16,462,862,917	446,877,857,704
- 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)
- Decreased in investment and development fund					-
Balance at January 01, 2025	300,000,000,000	100,598,505,300	30,876,258,334	53,197,605,382	484,672,369,016
- 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				75,236,373,278	75,236,373,278
- 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	-	-	-		-
Balance at December 31, 2025	529,988,910,000	348,505,300	34,814,674,792	88,599,027,515	653,751,117,607

b. Details of owners' equity:

Name	Decemberr 31, 2025		January 01, 2025	
	Contribute capital	Proportion	Contribute capital	Proportion
- Thai Hung Long Company Limited	85,998,000,000	16.2%	60,000,000,000	20.0%
- Hoang Vu Company Limited	59,044,360,000	11.1%	41,194,700,000	13.7%
- Other shareholders	384,946,550,000	72.6%	198,805,300,000	66.3%
Total	529,988,910,000	100%	300,000,000,000	100%

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	Decemberr 31, 2025	January 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

đ. Dividends:**e. The Company's funds:**

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***VI. Supplementary information to items disclosed in the separate income statement****1. Revenue from sale of goods and rendering of services (Code 1)**

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Revenue from sale of goods and rendering of services	39,428,426,038	9,730,302,487	58,009,711,411	42,726,962,645
Construction contract revenue	554,949,709,441	367,368,689,949	1,911,701,974,881	1,283,678,108,266
Total	594,378,135,479	377,098,992,436	1,969,711,686,292	1,326,405,070,911

2. Revenue deductions (Code 2)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Revenue from sale of goods and rendering of services				
Construction contract revenue				
Other revenue				
Total	-	-	-	-

3. Cost of sales (Code 11)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Cost of goods sold and services rendered	36,240,678,119	8,077,577,609	49,944,000,384	35,417,404,439
Cost of construction contract	518,567,379,383	336,310,501,992	1,762,119,542,951	1,181,858,740,393
Total	554,808,057,502	344,388,079,601	1,812,063,543,335	1,217,276,144,832

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***4. Financial income (Code 21)**

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Interest income	20,569,500	19,388,639	71,486,894	97,972,493
Other financial income	7,691,558,074		7,691,558,074	
Total	7,712,127,574	19,388,639	7,763,044,968	97,972,493

5. Financial expenses (Code 22)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Interest expenses	3,745,457,290	2,225,908,536	15,540,067,263	8,914,786,699
Provisions and reversals of provisions for diminution in value of investments			-	(2,162,543,327)
Total	3,745,457,290	2,225,908,536	15,540,067,263	6,752,243,372

6. Other income (Code 31)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Sale of scrap				171,363,689
Others	963,560,161	494,163,688	10,330,901,033	1,700,013,898
Total	963,560,161	494,163,688	10,330,901,033	1,871,377,587

7. Other expense (Code 32)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Others	436,816,637	477,490,445	1,452,883,536	1,504,208,984
Total	436,816,637	477,490,445	1,452,883,536	1,504,208,984

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***8. Selling expenses and corporate management expenses**

	Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
a.	Selling expenses:	252,797,211	106,373,962	1,483,317,986	594,949,485
	Other expenses paid in cash	252,797,211	106,373,962	1,483,317,986	594,949,485
b.	General & administrative expenses:	25,218,957,826	16,460,229,556	62,977,353,017	52,227,255,869
	Staff expenses	16,046,539,688	10,300,389,862	36,569,050,021	29,574,091,345
	Office supply expenses	1,387,500,366	517,560,253	3,665,018,490	3,221,032,860
	Depreciation expenses	361,982,043	279,625,344	1,270,851,770	1,092,891,006
	Outsourcing services expenses	576,038,055	1,550,999,303	2,810,103,024	3,807,117,127
	Other expenses paid in cash	6,846,897,674	3,811,654,794	18,662,329,712	14,532,123,531
c.	Deductions in selling expenses and business administration expenses				

9. Manufacturing and operating costs by element:

	Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
	Raw material expenses	211,901,110,770	205,786,341,429	779,983,944,490	553,946,235,440
	Labour costs	49,088,789,796	27,104,876,714	115,895,206,680	80,649,958,261
	Depreciation expenses	1,718,823,184	1,499,092,119	6,504,768,725	5,529,277,654
	Outsourcing service expenses	352,475,335,657	173,822,208,946	997,740,265,959	697,820,148,928
	Other expenses paid in cash	12,091,228,120	5,848,790,573	33,504,276,777	25,972,984,856
	Total	627,275,287,527	414,061,309,781	1,933,628,462,631	1,363,918,605,139

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)

For Fourth quarter of 2025

10. Current corporate income tax expense (Code 51)

Items	The Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
Total accounting profit before tax	18,591,736,748	13,954,462,663	94,288,467,156	50,019,618,449
Adjusting increase or decrease in total accounting profit before tax			972,002,232	3,157,650,880
- Adjustments to increase total accounting profit before tax	78,000,000	80,000,000	972,002,232	5,320,194,207
+ Non-deductible expenses	78,000,000	80,000,000	972,002,232	5,320,194,207
- Adjustments to decrease total accounting profit before tax	-	-	-	2,162,543,327
+ Tax exempt income				2,162,543,327
Taxable income	18,669,736,748	14,034,462,663	95,260,469,388	53,177,269,329
Tax rate	20%	20%	20%	20%
Current corporate income tax expense	3,733,947,350	2,806,892,532	19,052,093,878	10,635,453,866
Total CIT	3,733,947,350	2,806,892,532	19,052,093,878	10,635,453,866

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***VII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:**

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

	Name	Position	Content	The Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	The Fourth quarter of 2024	The Cumulative for Fourth quarter of 2024
I	Board of Directors						
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	90,000,000	780,000,000	90,000,000	311,000,000
2	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	36,000,000	238,000,000	30,000,000	60,000,000
3	Mr. Ho Viet Trung	Member	Remuneration	36,000,000	138,000,000	30,000,000	90,000,000
4	Mr. Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	36,000,000	138,000,000	30,000,000	90,000,000
		General Director	Income	459,963,598	2,015,516,310	350,594,970	1,667,826,245
5	Mr. Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	36,000,000	138,000,000	30,000,000	90,000,000
		Vice General Director	Income	415,000,000	1,884,163,291	312,496,154	1,473,735,170
6	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	Income	306,022,755	406,033,755		264,232,016
II	Board of Supervision						
1	Ms. Tran Thi Binh An	Head of Board of Supervision	Remuneration	60,000,000	460,000,000	60,000,000	212,000,000
2	Ms. Le Thi Minh	Member	Remuneration	36,000,000	138,000,000	30,000,000	102,000,000
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	72,000,000		-
III	Other key management personnel						
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Income	182,005,897	877,445,237	160,234,232	662,804,150
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Income	182,005,897	960,125,376	160,234,232	774,934,632

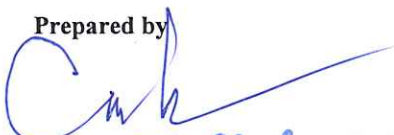
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (Next)*For Fourth quarter of 2025***VII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:**

2. Information about the parties involved

	Related Parties	Relationship	Transactions	Transaction value		Receivables/Payables Amount (VND)
				The Fourth quarter of 2025	The Cumulative for Fourth quarter of 2025	
a	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party	Construction contract revenue	15,752,723,453	113,114,122,220	17,455,748,836
b	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue	10,537,204,045	179,628,314,674	26,659,380,290
			Electricity, water cost	39,139,188	234,720,938	-
			Disposal of tools	23,310,000	23,310,000	(25,641,000)
c	Bao Minh Securities Company	Related party	Consulting fees	80,000,000	580,000,000	-
d	Eras Da Lat Joint Stock Company	Related party	Construction contract revenue	2,742,181,166	6,706,760,312	2,536,280,346
e	Green View Development and Investment Company Limited	Related party	Share transfer	-	31,883,615,792	14,262,964,844
			Capital contribution		-	155,000,000,000
f	Eco Grand Land Investment and Development Company Limited	Related party	Construction advance payment		60,000,000,000	
			Construction contract revenue	11,651,757,361	19,073,416,222	(39,400,710,480)
g	Phuc An Gia Company Limited	Related party	Construction contract revenue	117,850,451,044	299,316,426,741	(21,880,108,803)
			Electricity, water cost	182,663,485	462,749,438	-
h	Era Development and Construction Investment Company Limited	Related party	Construction contract revenue	-	64,709,144,315	22,972,790,795
			Capital contribution		-	160,000,000,000
i	Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Subsidiary	Hire for construction		-	(13,123,587,703)
j	Thai Hung Long Manufacturing, Trading and Services Co., Ltd	Related party	Construction advance payment	201,702,219	201,702,219	(201,702,219)
k	Pham Hung Cuong	Related party	Capital contribution	25,000,000,000	25,000,000,000	
l	Nguyen Minh Tam	Related party	Capital contribution	25,000,000,000	25,000,000,000	
m	Chu Quang Huan	Related party	Capital contribution	20,000,000,000	20,000,000,000	
n	Le Thanh Tung	Related party	Capital contribution	10,000,000,000	10,000,000,000	
o	Duong Dinh Tam	Related party	Capital contribution	10,000,000,000	10,000,000,000	
p	Le Nhat Truong	Capital contributor	Capital contribution	5,000,000,000	5,000,000,000	
q	Duong Duy Khoa	Capital contributor	Capital contribution	5,000,000,000	5,000,000,000	

3. Present assets, revenues, and business results by segment (according to business sectors or geographical areas) in accordance with the provisions of Accounting Standard No. 28 'Segment Reporting'
4. Comparative information (changes in the financial statement information from previous accounting periods)
5. Information about going concern
6. Other information

Prepared by



Dương Đình Tâm

Chief Accountant



31/31

Dương Đình Tâm



Ho Chi Minh City, January 29, 2026

General Director

NGUYỄN MINH TÂM