DECOFI

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

Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh
Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Quý 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 (DECOFI)
DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No.1
Địa chỉ: 28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh
Website: www.decofi.vn
Điện thoại: (028) 3823 0276 - 3827 4711
Email: bantgd@decofi.vn

MỤC LỤC

-----oOo-----

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.640.449.785.419**	**1.246.543.409.561**
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	**98.261.147.285**	**70.968.055.170**
1. Tiền	111		98.261.147.285	45.878.992.670
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.089.062.500
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**76.354.927.109**	**45.404.520.833**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.02	76.354.927.109	45.404.520.833
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.077.032.626.358**	**826.239.061.043**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	869.342.850.622	683.874.934.327
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	148.274.895.748	140.696.690.035
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	67.366.034.309	9.618.591.002
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(7.951.154.321)	(7.951.154.321)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**348.828.236.520**	**257.278.041.016**
1. Hàng tồn kho	141	V.06	348.828.236.520	257.278.041.016
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**39.972.848.147**	**46.653.731.499**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	3.098.185.737	4.092.422.714
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		36.859.918.902	42.561.308.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		14.743.508	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**438.437.596.391**	**451.710.561.281**
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**871.354.221**	**456.350.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.05	871.354.221	456.350.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**74.693.567.741**	**74.566.245.035**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	64.032.753.777	63.550.917.066
- Nguyên giá	222		106.014.965.498	98.077.311.032
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(41.982.211.721)	(34.526.393.966)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	2.847.222.225	3.351.535.677
- Nguyên giá	225		3.055.555.557	5.273.828.284
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(208.333.332)	(1.922.292.607)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	7.813.591.739	7.663.792.292
- Nguyên giá	228		12.881.566.889	12.406.366.889
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(5.067.975.150)	(4.742.574.597)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành (*)	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	V.07	-	**606.930.000**
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	606.930.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**327.458.527.108**	**327.458.527.108**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.02	15.000.000.000	15.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.02	315.000.000.000	315.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.02	(2.541.472.892)	(2.541.472.892)

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**35.414.147.321**	**48.622.509.138**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	35.414.147.321	48.622.509.138
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.078.887.381.810**	**1.698.253.970.842**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C . NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**1.367.983.334.138**	**1.047.249.570.392**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.362.815.334.138**	**1.042.790.320.392**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	264.343.733.566	307.601.182.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	227.847.293.768	118.010.037.364
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		602.634.900	602.634.900
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	17.577.291.463	9.578.738.335
5. Phải trả người lao động	315		9.640.546.109	21.012.422.260
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	141.635.244.176	124.267.060.220
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng XD ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	616.110.481	312.938.499
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	695.057.903.561	453.556.902.570
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		5.494.576.114	7.848.403.624
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**5.168.000.000**	**4.459.250.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	2.000.000.000	2.000.000.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	3.168.000.000	2.459.250.000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
D . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**710.904.047.672**	**651.004.400.450**
1. Vốn góp của chủ sỡ hữu	411	V.18	593.586.800.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		593.586.800.000	529.988.910.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412	V.18	348.505.300	348.505.300
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chêch lệch tỷ giá hối đối	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	38.591.657.598	34.814.674.792
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.18	78.377.084.774	85.852.310.358
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		10.068.265.062	10.312.654.237
- LNST chưa PP kỳ này	420b		68.308.819.712	75.539.656.121
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2.078.887.381.810**	**1.698.253.970.842**

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

M.S.D.N: 0301241... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 3 năm 2026 và lũy kế 09 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	**779.940.191.713**	**567.018.640.570**	**1.874.768.779.782**	**1.375.333.550.813**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		779.940.191.713	567.018.640.570	1.874.768.779.782	1.375.333.550.813
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	711.062.239.250	521.826.166.420	1.707.986.884.150	1.257.255.485.833
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		**68.877.952.463**	**45.192.474.150**	**166.781.895.632**	**118.078.064.980**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.493.631.068	19.373.764	4.638.626.193	50.917.394
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	14.099.663.469	3.858.205.304	33.217.949.831	11.794.609.973
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*14.099.663.469*	*3.858.205.304*	*33.217.949.831*	*11.794.609.973*
9 Chi phí bán hàng	25	VI.7	1.663.770.777	206.457.741	2.987.446.066	1.230.520.775
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	16.076.608.270	12.857.185.860	48.847.941.606	37.758.395.191
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)}	30		**39.531.541.015**	**28.289.999.009**	**86.367.184.322**	**67.345.456.435**
12 Thu nhập khác	31	VI.5	1.198.097.692	7.790.513.315	2.513.216.781	9.367.340.872
13 Chi phí khác	32	VI.6	915.415.371	427.300.000	2.279.085.460	1.016.066.899
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		**282.682.321**	**7.363.213.315**	**234.131.321**	**8.351.273.973**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		**39.814.223.336**	**35.653.212.324**	**86.601.315.643**	**75.696.730.408**
16 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	8.870.689.195	7.141.642.465	18.292.495.931	15.318.146.528
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		**30.943.534.141**	**28.511.569.859**	**68.308.819.712**	**60.378.583.880**

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1
28 Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 03 - DN
(Ban hành theo TT số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Lũy kế 09 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng Năm 2026	Lũy kế 09 tháng Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. *Lợi nhuận trước thuế*	***01***		**86.601.315.643**	**75.696.730.408**
2. *Điều chỉnh cho các khoản*				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		6.259.235.003	4.785.945.541
- Các khoản dự phòng	03		-	617.863.414
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đối do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính	05		(2.154.557.696)	(50.917.394)
- Chi phí lãi vay	06		33.217.949.831	11.794.609.973
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. *Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	**08**		**123.923.942.781**	**92.844.231.942**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(245.521.923.161)	(242.849.100.382)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(91.550.195.504)	(24.569.912.777)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		75.083.269.429	121.695.058.879
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		14.202.598.794	(13.701.776.624)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(33.217.949.831)	(11.794.609.973)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.074.769.799)	(4.372.604.799)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.186.155.296)	(11.834.041.145)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(180.341.182.587)**	**(94.582.754.879)**
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		(5.779.627.709)	(11.974.430.630)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		140.909.091	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30.950.406.276)	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.013.648.605	50.917.394
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(34.575.476.289)**	**(16.923.513.236)**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế 09 tháng Năm 2026	Lũy kế 09 tháng Năm 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	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	33		1.585.265.532.282	1.030.286.579.854
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.341.902.058.691)	(1.012.494.819.217)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.153.722.600)	(343.134.900)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**242.209.750.991**	**117.198.625.737**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**27.293.092.115**	**5.692.357.622**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**70.968.055.170**	**10.207.177.762**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**98.261.147.285**	**15.899.535.384**

-

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Đương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

M.S.D.N: 0301287198 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ THIẾT KẾ SỐ 1 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 năm 2026 và lũy kế 09 tháng đầu năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103001711 ngày 14 tháng 07 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số doanh nghiệp 0301248798 thay đổi lần 16 ngày 06 tháng 07 năm 2026.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30/09/2026 là: 388 người (tại ngày 31/12/2025 là 344 người).

Danh sách các công ty con:

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: trên máy tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với tiền tệ sử dụng trong kế toán được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế phát sinh, trên cơ sở sau:
- Các khoản nợ phải thu phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi chỉ định khách hàng thanh toán;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch;
- Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu, và thu tiền.
Các khoản đầu tư tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 01 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 01 năm được phân loại là tài sản dài hạn.

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
- Có thời hạn thanh toán dưới 01 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

- Đối với Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: Doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với Phần Công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kế thúc kỳ kế toán năm.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Báo cáo bộ phận

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

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

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

19. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	2.029.829.654	1.879.170.989
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.231.317.631	43.999.821.681
Các khoản tương đương tiền (*)	-	25.089.062.500
Cộng	**98.261.147.285**	**70.968.055.170**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	75.712.451.803	75.712.451.803	45.000.000.000	45.000.000.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	642.475.306	642.475.306	404.520.833	404.520.833
Cộng	**76.354.927.109**	**76.354.927.109**	**45.404.520.833**	**45.404.520.833**

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn đang được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay theo các Hợp đồng cầm cố tài sản số 899151225021 ngày 15/06/2026, 899231025022 ngày 23/04/2026, 899231025021 ngày 23/04/2026, 899211025021 ngày 23/04/2026, 899011025021 ngày 01/04/2026, 899190925021 ngày 19/09/2026, 899311225022 ngày 30/06/2026, 899311225021 ngày 30/06/2026, 899250626060 ngày 25/06/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 45.000.000.000 VNĐ

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Cộng Hòa theo hợp đồng tiền gửi số 537650689 ngày 24/04/2026, 537649759 ngày 24/04/2026, 544936109 ngày 18/06/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 12.079.449.422 VNĐ

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo hợp đồng tiền gửi số 7981739024999 ngày 06/04/2026, 3869098617471 ngày 07/04/2026, 2112780247929 ngày 02/06/2026, 2454428683833 ngày 30/07/2026 5049216592574 ngày 19/08/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 18.033.002.381 VNĐ

(*) Tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo hợp đồng tiền gửi số 14540166970013 ngày 26/05/2026, 14540166970021 ngày 06/05/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 600.000.000 VNĐ

b) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Chỉ tiêu	30/09/2026			01/01/2026		
	% biểu quyết/ sở hữu	Giá gốc	Giá trị dự phòng	% biểu quyết/ sở hữu	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Xây dựng Decofi - Hoàng Ân	100%	15.000.000.000	2.541.472.892	100%	15.000.000.000	2.541.472.892
Cộng		**15.000.000.000**	**2.541.472.892**		**15.000.000.000**	**2.541.472.892**
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên (*)		160.000.000.000	-		160.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View (**)		155.000.000.000	-		155.000.000.000	-
Cộng		**315.000.000.000**	-		**315.000.000.000**	-

(*) Góp vốn hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Kỷ Nguyên theo hợp đồng hợp tác số 06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 20/06/2024 và phụ lục hợp đồng số PL01-06/2024/HĐHT/KN-DCF ngày 18/11/2024 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. 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.

(**) 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.

3. Phải thu khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**869.342.850.622**	**683.874.934.327**
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	100.850.872.851	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Phú Mỹ - Quy Nhơn	110.496.374.817	72.801.223.173
Công ty CP Khách Sạn Đầu Tư Kim Sơn	173.698.937.361	203.026.826.404
Công ty TNHH DCT Partners VIỆT NAM	157.180.177.698	-
Công ty CP Hàng Hải Bình Định	35.195.288.400	109.638.169.930
Phải thu khách hàng khác	291.921.199.495	298.408.714.820
b. Phải thu bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	**869.342.850.622**	**683.874.934.327**

4. Trả trước người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**148.274.895.748**	**140.696.690.035**
Công ty CP Đầu Tư Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại An Hiệp Phát	14.611.984.938	14.611.984.938
Công ty TNHH Xây Dựng Đức Khang Minh	-	13.561.740.338
Công ty CP Cơ Điện Xây Dựng Việt Thanh	-	12.531.162.942
Công ty TNHH Đầu tư Smart Mapping	23.923.340.496	-
Các đối tượng khác	109.739.570.314	99.991.801.817
b. Trả trước người bán bên liên quan		
(Xem thuyết minh phần VIII.3)		
Cộng	**148.274.895.748**	**140.696.690.035**

5. Phải thu khác:

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**67.366.034.309**	**9.618.591.002**
Tạm ứng	8.624.730.142	5.075.976.731
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	49.941.011.863	4.328.848.857
Phải thu khác	8.800.292.304	213.765.414
b. Dài hạn	**871.354.221**	**456.350.000**
Ký quỹ, ký cược dài hạn	871.354.221	456.350.000
Cộng	**68.237.388.530**	**10.074.941.002**

6. Hàng tồn kho

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng giảm giá	Giá gốc	Dự phòng giảm giá
Nguyên liệu, vật liệu	36.424.677.680		19.642.343.085	
Công cụ, dụng cụ	3.193.691.470		1.663.012.553	
Chi phí SXKD dở dang	309.209.867.370		235.972.685.378	
Hàng hóa			-	
Cộng	**348.828.236.520**		**257.278.041.016**	

7. Tài sản dở dang dài hạn :

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí đầu tư máy móc thiết bị	-	606.930.000
Cộng	-	**606.930.000**

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

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**46.596.714.314**	**40.357.989.824**	**6.570.650.651**	**4.551.956.243**	**98.077.311.032**
Số tăng trong kỳ	-	3.055.467.515	3.558.227.735	1.515.935.186	8.129.630.436
- Mua mới, xây dựng	-	*2.448.537.515*	*1.339.955.008*	*1.515.935.186*	*5.304.427.709*
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	*606.930.000*	-	-	*606.930.000*
- Tăng khác			*2.218.272.727*		*2.218.272.727*
Số giảm trong kỳ	-	-	191.975.970	-	191.975.970
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*191.975.970*	-	*191.975.970*
Số dư cuối kỳ	**46.596.714.314**	**43.413.457.339**	**9.936.902.416**	**6.067.891.429**	**106.014.965.498**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư đầu kỳ	**20.821.088.148**	**9.102.490.111**	**3.114.208.209**	**1.488.607.498**	**34.526.393.966**
Số tăng trong kỳ	1.920.381.921	2.544.254.427	2.744.939.531	438.217.846	7.647.793.725
- Khấu hao trong kỳ	*1.920.381.921*	*2.544.254.427*	*526.666.804*	*438.217.846*	*5.429.520.998*
- Tăng khác	-	-	*2.218.272.727*	-	*2.218.272.727*
Số giảm trong kỳ	-	-	191.975.970	-	191.975.970
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*191.975.970*	-	*191.975.970*
Số dư cuối kỳ	**22.741.470.069**	**11.646.744.538**	**5.667.171.770**	**1.926.825.344**	**41.982.211.721**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**25.775.626.166**	**31.255.499.713**	**3.456.442.442**	**3.063.348.745**	**63.550.917.066**
Tại ngày cuối kỳ	**23.855.244.245**	**31.766.712.801**	**4.269.730.646**	**4.141.066.085**	**64.032.753.777**

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết còn sử dụng: 5.104.768.088 đồng
- Giá trị còn lại của tài sản cố định đem đi cầm cố thế chấp các khoản vay: 26.217.844.622 đồng

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**10.793.470.889**	**1.612.896.000**	**12.406.366.889**
- Số tăng trong kỳ	-	475.200.000	475.200.000
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**10.793.470.889**	**2.088.096.000**	**12.881.566.889**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ			
Số dư đầu kỳ	**4.165.615.440**	**576.959.157**	**4.742.574.597**
- Số tăng trong kỳ	160.351.344	165.049.209	325.400.553
- Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**4.325.966.784**	**742.008.366**	**5.067.975.150**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**6.627.855.449**	**1.035.936.843**	**7.663.792.292**
Tại ngày cuối kỳ	**6.467.504.105**	**1.346.087.634**	**7.813.591.739**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ VH dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 413.700.000 đồng
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.467.504.105 đồng

10. Tăng, giảm TSCĐ thuê tài chính :

Khoản mục	Phương tiện vận tải
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**5.273.828.284**
- Số tăng trong kỳ	-
- Số giảm trong kỳ	2.218.272.727
Giảm khác	*2.218.272.727*
Số dư cuối kỳ	**3.055.555.557**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	
Số dư đầu kỳ	**1.922.292.607**
- Số tăng trong kỳ	504.313.452
- Số giảm trong kỳ	2.218.272.727
Giảm khác	*2.218.272.727*
Số dư cuối kỳ	**208.333.332**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**3.351.535.677**
Tại ngày cuối kỳ	**2.847.222.225**

11. Chi phí chờ phân bổ :

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**3.098.185.737**	**4.092.422.714**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	854.211.952	671.576.775
- Các khoản khác	2.243.973.785	3.420.845.939
b. Dài hạn	**35.414.147.321**	**48.622.509.138**
- Chí phí sửa chữa, cải tạo	3.591.468.975	5.847.368.610
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	31.822.678.346	42.775.140.528
Cộng	**38.512.333.058**	**52.714.931.852**

12. Vay và nợ thuê tài chính:

Chỉ tiêu	30/09/2026		Phát sinh trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**695.057.903.561**	**695.057.903.561**	**1.584.556.782.282**	**1.343.055.781.291**	**453.556.902.570**	**453.556.902.570**
Vay ngắn hạn	**694.728.466.061**	**694.728.466.061**	**1.584.320.532.282**	**1.341.365.699.751**	**451.773.633.530**	**451.773.633.530**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông (a1)	221.145.809.692	221.145.809.692	462.501.618.150	523.623.288.067	282.267.479.609	282.267.479.609
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam - CN Sài Gòn (a2)	178.101.047.648	178.101.047.648	320.954.106.836	305.359.213.109	162.506.153.921	162.506.153.921
- Ngân hàng thương mại cổ phần Quân Đội - CN Đông Sài Gòn (a3)	56.156.528.812	56.156.528.812	63.619.008.893	14.462.480.081	7.000.000.000	7.000.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Cộng Hòa (a4)	239.325.079.909	239.325.079.909	737.245.798.403	497.920.718.494	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**329.437.500**	**329.437.500**	**236.250.000**	**1.690.081.540**	**1.783.269.040**	**1.783.269.040**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông	-	-	-	536.358.940	536.358.940	536.358.940
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b1)	-	-	-	244.160.100	244.160.100	244.160.100
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b2)	96.000.000	96.000.000	-	288.000.000	384.000.000	384.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng (b3)	78.750.000	78.750.000	236.250.000	157.500.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (b4)	154.687.500	154.687.500	-	464.062.500	618.750.000	618.750.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**3.168.000.000**	**3.168.000.000**	**945.000.000**	**236.250.000**	**2.459.250.000**	**2.459.250.000**
Vay dài hạn	**1.311.750.000**	**1.311.750.000**	**945.000.000**	**236.250.000**	**603.000.000**	**603.000.000**
- Ngân hàng TMCP Nam Á-CN An Đông	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa (b2)	603.000.000	603.000.000	-	-	603.000.000	603.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng (b3)	708.750.000	708.750.000	945.000.000	236.250.000	-	-

Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**	-	-	**1.856.250.000**	**1.856.250.000**
- CT TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (b1)	-	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương (b4)	1.856.250.000	1.856.250.000	-	-	1.856.250.000	1.856.250.000
Tổng cộng	**698.225.903.561**	**698.225.903.561**	**1.585.501.782.282**	**1.343.292.031.291**	**456.016.152.570**	**456.016.152.570**

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - CN An Đông theo hợp đồng tín dụng số 0098/2025/902-CV ngày 16/05/2025; hạn mức cho vay tối đa 800.000.000.000 VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh xây dựng và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng đảm bảo tài sản và các sửa đổi bổ sung số 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025, 03/SĐ-0033/2021/902-BĐ ngày 16/05/2025, 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ ngày 16/05/2025, 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ ngày 16/05/2025, 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ ngày 16/05/2025, 0103/2025/902-BĐ ngày 29/08/2025, 0043/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0044/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0045/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0046/2026/902-BĐ ngày 21/06/2026, 0042/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0047/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026, 0048/2026/902-BĐ ngày 21/04/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 221.145.809.692 đồng.

(a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 1047158.26 ngày 26/06/2026, hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 đồng (trong đó hạn mức cho vay: 300.000.000.000 đồng), thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành các cam kết bảo lãnh vay vốn phục vụ hoạt động thi công. Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản (quyền đòi nợ) số 1097048.25 ngày 26/09/2025, 1113921.25 ngày 13/11/2025, 1117228.25 ngày 26/11/2025, 1127993.25 ngày 22/12/2025, 1000775.26 ngày 06/01/2026 và 1001735.26 ngày 08/01/2026, Các hợp đồng cầm cố tài sản số 1094305.25 ngày 19/09/2025, 1099119.25 ngày 02/10/2025, 1106179.25 ngày 22/10/2025, 1107028.25 ngày 24/10/2025, 1124733.25 ngày 15/12/2025, 1130618.25 ngày 31/12/2025 và 1046251.26 ngày 25/06/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 178.101.047.648 đồng.

(a3) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đông Sài Gòn theo hợp đồng cấp tín dụng số 328988.25.22779790.TD ngày 08/10/2025, hạn mức tín dụng: 250.000.000.000 đồng, thời hạn duy trì hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 01/08/2026, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo hợp đồng thế chấp số 328999.25.280.22779790.BD ngày 08/10/2025 394157.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026 và 394713.26.280.22779790.BD ngày 08/04/2026 . Số dư tại ngày 30/09/2026 là 56.156.528.812 đồng.

(a4) Vay ngắn hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu - CN Bình Dương theo hợp đồng tín dụng số COH.DN.2740.100126 ngày 13/01/2026, với hạn mức cho vay tối đa là 600.000.000.000VNĐ, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng phù hợp theo đăng ký kinh doanh và phát hành chứng thư bảo lãnh, mục đích vay chi tiết theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản số COH.BĐDN.321.1001126 ngày 15/01/2026 và hợp đồng thế chấp/cầm cố tài sản số COH.BĐDN.354.100126 ngày 13/01/2026, COH.BĐDN.407.030226 ngày 03/02/2026 và sửa đổi bổ sung số COH.BĐDN.407.030226/SĐBS-01 ngày 05/02/2026, COH.BĐDN.538.240426 ngày 28/04/2026, COH.BĐDN.535.240426 ngày 28/04/2026 và COH.HĐDN.302.170626 ngày 18/06/2026. Số dư tại ngày 30/09/2026 là 239.325.079.909 đồng.

(b1) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín theo hợp đồng cho thuê tài chính số SBL010202206030 ngày 20/06/2022 và SBL010202207046 ngày 26/07/2022, số tiền nợ tối đa 2.153.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 9%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2026 là 0 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 0 đồng)

(b2) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Cộng Hòa theo hợp đồng cho thuê tài chính số 18615/25MN/HĐTD ngày 01/08/2025, số tiền nợ tối đa 1.147.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 10,27%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2026 là 699.000.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 96.000.000 đồng)

(b3) Nợ dài hạn Ngân hàng thương mại cổ phần Phát Triển TP Hồ Chí Minh - CN Lãnh Binh Thăng theo hợp đồng cho thuê tài chính số 3811/26MN/HĐTD ngày 02/04/2026, số tiền nợ tối đa 945.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 36 tháng, lãi suất 12%/năm; Mục đích nợ: mua xe phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2026 là 787.500.000 VNĐ (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 78.750.000 đồng)

(b4) Nợ dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN TP.HCM theo hợp đồng cho thuê tài chính số 73.25.27/CTTC ngày 20/08/2025, số tiền nợ tối đa 2.475.000.000 VNĐ, thời hạn nợ 48 tháng, lãi suất 7,6%/năm; Mục đích nợ: mua vận thăng lồng phục vụ sản xuất kinh doanh, số dư tại thời điểm 30/09/2026 là 2.010.937.500 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 154.687.500 đồng)

13. Phải trả người bán

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**264.343.733.566**	**264.343.733.566**	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	19.130.002	19.130.002	21.339.403.267	21.339.403.267
Công ty CP Xây dựng và Thiết kế Bắc Trung Nam	11.981.295.878	11.981.295.878	19.965.408.059	19.965.408.059
Công ty CP Thép Trung Dũng	1.161.103.983	1.161.103.983	42.819.951.174	42.819.951.174
CN Công ty TNHH Marubeni-Itochu Steel Việt Nam Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	19.144.857.710	19.144.857.710		-
Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Đỗ Huy	16.580.294.741	16.580.294.741	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	215.457.051.252	215.457.051.252	223.476.420.120	223.476.420.120
Cộng	**264.343.733.566**	**264.343.733.566**	**307.601.182.620**	**307.601.182.620**

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

14. Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**227.847.293.768**	**227.847.293.768**	**118.010.037.364**	**118.010.037.364**
Công ty TNHH Biển Quê Hương - Phan Thiết	22.931.766.117	22.931.766.117	-	-
Trường Tiểu Học, Trung Học Cơ Sở Và Trung Học Phổ Thông Quốc Tế Á Châu	78.974.678.793	78.974.678.793	-	-
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Phúc An Gia	-	-	21.880.108.803	21.880.108.803
Công ty TNHH Đầu Tư và Phát Triển Eco Grand Land	9.400.710.480	9.400.710.480	39.400.710.480	39.400.710.480
Công ty TNHH Thành Phố Aqua	57.342.565.502	57.342.565.502	48.732.842.132	48.732.842.132
Phải trả cho các đối tượng khác	59.197.572.876	59.197.572.876	7.996.375.949	7.996.375.949
Cộng	**227.847.293.768**	**227.847.293.768**	**118.010.037.364**	**118.010.037.364**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

a. Phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế giá trị gia tăng	555.396.616	5.645.853.715	4.981.569.115	1.219.681.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.413.038.521	18.292.495.931	11.074.769.799	14.630.764.653
Thuế thu nhập cá nhân	1.610.303.198	7.074.551.707	6.958.009.311	1.726.845.594
Thuế đất, tiền thuê đất	-	117.873.158	117.873.158	-
Các loại thuế khác	-	408.535.350	408.535.350	-
Cộng	**9.578.738.335**	**31.539.309.861**	**23.540.756.733**	**17.577.291.463**

16. Chi phí phải trả:

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình	140.054.200.342	123.530.786.213
Trích trước lãi vay	1.581.043.834	466.274.007
Chi phí trích trước khác	-	270.000.000
b. Dài hạn	-	-
Cộng	**141.635.244.176**	**124.267.060.220**

17. Phải trả khác:

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	76.307.400	60.132.600
Công ty Cp Kết Cấu Thép Decofi	165.000.000	165.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	374.803.081	87.805.899
Cộng	**616.110.481**	**312.938.499**

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào các quỹ	Cộng
A	1	2	3	4	5
Số dư đầu năm trước	**300.000.000.000**	**100.598.505.300**	**30.876.258.334**	**53.197.605.382**	**484.672.369.016**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	75.539.656.121	75.539.656.121
Phân phối lợi nhuận năm 2024					
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.938.416.458	(3.938.416.458)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.907.624.687)	(5.907.624.687)
- Thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	(1.988.000.000)	(1.988.000.000)
Tạm trích thù lao HĐQT, BKS từ lợi nhuận năm 2025	-	-	-	(1.062.000.000)	(1.062.000.000)
Chi phí phát hành cổ phần	-	(250.000.000)	-	-	(250.000.000)
Tăng vốn trong năm (*)	229.988.910.000	(100.000.000.000)	-	(29.988.910.000)	100.000.000.000
Số dư đầu năm nay	**529.988.910.000**	**348.505.300**	**34.814.674.792**	**85.852.310.358**	**651.004.400.450**
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	68.308.819.712	68.308.819.712
Phân phối lợi nhuận năm 2025					
- Quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.776.982.806	(3.776.982.806)	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.043.172.490)	(6.043.172.490)
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(2.366.000.000)	(2.366.000.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	63.597.890.000	-	-	(63.597.890.000)	-
Số dư cuối kỳ này	**593.586.800.000**	**348.505.300**	**38.591.657.598**	**78.377.084.774**	**710.904.047.672**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sỡ hữu:

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Sản xuất thương mại và dịch vụ Thái Hưng Long	96.317.760.000	85.998.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Xuất nhập khẩu TMDV Tổng hợp Hoàng Vũ	66.129.680.000	59.044.360.000
- Ông Phạm Hùng Cường	50.233.340.000	44.851.200.000
- Cổ đông khác	380.906.020.000	340.095.350.000
Cộng	**593.586.800.000**	**529.988.910.000**

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

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	529.988.910.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	63.597.890.000	229.988.910.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	593.586.800.000	529.988.910.000
- Cổ tức và lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu:

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	59.358.680	52.998.891
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	59.358.680	52.998.891
+ Cổ phiếu phổ thông	59.358.680	52.998.891
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	59.358.680	52.998.891
+ Cổ phiếu phổ thông	59.358.680	52.998.891
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

e. Cổ tức

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

f. Các quỹ của doanh nghiệp:

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

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

19. Các thông tin khác: không

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

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**779.940.191.713**	**567.018.640.570**	**1.874.768.779.782**	**1.375.333.550.813**
a. Doanh thu				
Doanh thu hợp đồng xây dựng	726.887.180.968	561.474.733.210	1.725.439.572.491	1.356.752.265.440
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	53.053.010.745	5.543.907.360	149.329.207.291	18.581.285.373
b. Doanh thu đối với các bên liên quan: (*Xem thuyết minh phần VIII.3)*				

2. Giá vốn hàng bán:

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	662.134.458.484	517.818.145.098	1.571.205.794.229	1.243.552.163.568
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.927.780.766	4.008.021.322	136.781.089.921	13.703.322.265
Cộng	**711.062.239.250**	**521.826.166.420**	**1.707.986.884.150**	**1.257.255.485.833**

3. Doanh thu hoạt động tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	138.934.071	19.373.764	2.013.648.605	50.917.394
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.354.696.997	-	2.624.977.588	-
Cộng	**2.493.631.068**	**19.373.764**	**4.638.626.193**	**50.917.394**

4. Chi phí tài chính:

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Lãi tiền vay	14.099.663.469	3.858.205.304	33.217.949.831	11.794.609.973
Cộng	**14.099.663.469**	**3.858.205.304**	**33.217.949.831**	**11.794.609.973**

5. Thu nhập khác

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Thanh lý, nhượng bán tài sản	-	-	140.909.091	-
Thu nhập khác	1.198.097.692	7.790.513.315	2.372.307.690	9.367.340.872
Cộng	**1.198.097.692**	**7.790.513.315**	**2.513.216.781**	**9.367.340.872**

6. Chi phí khác

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí khác	915.415.371	427.300.000	2.279.085.460	1.016.066.899
Cộng	**915.415.371**	**427.300.000**	**2.279.085.460**	**1.016.066.899**

7. Chi phí bán hàng

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
CP bằng tiền khác	1.663.770.777	206.457.741	2.987.446.066	1.230.520.775
Cộng	**1.663.770.777**	**206.457.741**	**2.987.446.066**	**1.230.520.775**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
CP nhân viên quản lý	9.906.922.169	7.361.235.066	28.675.549.448	20.522.510.333
CP nguyên liệu, vật liệu, công cụ	1.169.518.386	909.348.805	3.336.197.681	2.277.518.124
CP khấu hao TSCĐ	607.659.059	335.063.910	1.952.985.263	908.869.727
CP dịch vụ mua ngoài	305.595.680	725.219.437	1.864.001.010	2.234.064.969
CP bằng tiền khác	4.086.912.976	3.526.318.642	13.019.208.204	11.815.432.038
Cộng	**16.076.608.270**	**12.857.185.860**	**48.847.941.606**	**37.758.395.191**

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

Chỉ tiêu	Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	353.682.946.097	568.082.833.720
Chi phí nhân công	96.828.941.583	66.806.416.884
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.259.235.003	4.785.945.541
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.215.214.081.559	645.264.930.302
Chi phí khác bằng tiền	28.724.679.025	21.413.048.657
Cộng	**1.700.709.883.267**	**1.306.353.175.104**

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

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

Chỉ tiêu		Lũy kế 09 tháng kỳ này	Lũy kế 09 tháng kỳ trước
a-	Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
-	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	86.601.315.643	75.696.730.408
-	Các khoản điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	950.507.458	894.002.232
	+ Chi phí không được khấu trừ	950.507.458	894.002.232
	+ Chi phí lãi vay không được khấu trừ	-	-
-	Các khoản điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	-	-
	+ Thu nhập không chịu thuế	-	-
b-	Tổng lợi nhuận tính thuế	87.551.823.101	76.590.732.640
c-	Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
d-	**Chi phí thuế TNDN hiện hành (bxc)**	**17.510.364.620**	**15.318.146.528**
e-	Thuế TNDN bổ sung các năm trước	782.131.311	-
f-	**Tổng chi phí thuế TNDN (d+e)**	**18.292.495.931**	**15.318.146.528**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo chuyển tiền tệ trong tương lai : không

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng trong tương lai : không

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

	Họ và tên	Chức danh	Nội dung	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I	**Hội đồng quản trị, Ban TGĐ**				
1	Ông Phạm Hùng Cường	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	1.970.000.000	690.000.000
2	Ông Hồ Viết Trung	TV.HĐQT	Thù lao	96.000.000	102.000.000
3	Ông Nguyễn Bá Thọ	TV.HĐQT	Thù lao	24.000.000	202.000.000
4	Ông Đặng Hồng Minh	TV.HĐQT	Thù lao	72.000.000	-
5	Ông Nguyễn Minh Tâm	TV.HĐQT	Thù lao	96.000.000	102.000.000
		Tổng GĐ	Thu nhập	4.672.495.728	1.555.552.712
6	Ông Chu Quang Huân	Phó CT.HĐQT	Thù lao	96.000.000	102.000.000
		Phó Tổng GĐ	Thu nhập	4.469.891.695	1.469.163.291
7	Ông Trần Thuận Lợi	Phó Tổng GĐ	Thu nhập	1.736.584.558	100.011.000
II	**Ban Kiểm soát**				
1	Bà Trần Thị Bình An	Trưởng BKS	Thù lao	480.000.000	400.000.000
2	Bà Lê Thị Minh	TV.BKS	Thù lao	96.000.000	102.000.000
3	Bà Lê Thị Tình	TV.BKS	Thù lao	-	24.000.000
4	Ông Lê Cao Cảnh	TV.BKS	Thù lao	30.000.000	
5	Ông Vũ Ngọc Tuệ	TV.BKS	Thù lao	66.000.000	36.000.000
III	**Các thành viên chủ chốt khác**				
1	Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc tài chính	Thu nhập	2.194.495.619	695.439.340
2	Ông Dương Đình Tâm	Kế toán trưởng	Thu nhập	2.202.545.619	778.119.479

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

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	106.410.046.967
2	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỷ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	4.724.097.109
				-
3	Công ty TNHH SX - TM Và Dịch Vụ Thái Hưng Long	Bên liên quan	Thi công xây dựng	1.710.468.545
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng	6.091.746.721
				-
5	Công ty Cổ phần Cảng Quốc Tế QTM	Bên liên quan	Thuê xe	50.000.000

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

	Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VNĐ)
1	Công ty TNHH Biển Quê Hương Phan Thiết	Bên liên quan	Thi công xây dựng	(22.931.766.117)
2	Công ty TNHH MTV XD Decofi Hoàng Ân	Công ty con	Thuê thi công	(13.123.587.703)
3	Công ty Cổ phần Kho lạnh Kỷ Nguyên Mới	Bên liên quan	Thi công xây dựng	10.234.609.829 -
4	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Green View	Bên liên quan	Thi công xây dựng Phải thu khác	20.842.051.303 155.000.000.000

4. Thông tin về bộ phận

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

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

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

5. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.8, V.9, V.12). Tại thời điểm 30/09/2026 Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

6. Rủi ro tính dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

7. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**1.357.244.450.624**	**5.168.000.000**	**1.362.412.450.624**
Các khoản vay	695.057.903.561	3.168.000.000	698.225.903.561
Phải trả người bán	264.343.733.566	-	264.343.733.566
Người mua trả trước	227.847.293.768	-	227.847.293.768
Chi phí phải trả	9.640.546.109	-	9.640.546.109
Phải trả khác	160.354.973.620	2.000.000.000	162.354.973.620
Số đầu kỳ	**1.034.881.784.168**	**4.459.250.000**	**1.039.341.034.168**
Các khoản vay	453.556.902.570	2.459.250.000	456.016.152.570
Phải trả người bán	307.601.182.620	-	307.601.182.620
Người mua trả trước	118.010.037.364	-	118.010.037.364
Chi phí phải trả	21.012.422.260	-	21.012.422.260
Phải trả khác	134.701.239.354	2.000.000.000	136.701.239.354

8. Rủi ro thị trường

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

- Rủi ro ngoại tệ

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

- Rủi ro lãi suất

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

- Rủi ro về giá khác

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

9. Thông tin so sánh

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

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

TP.HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Đặng Thị Xinh	Dương Đình Tâm	NGUYỄN MINH TÂM

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

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

From 01/07/2026 to 30/09/2026

The third quarter of 2026

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

Table of contents

-----oOo-----

No	*Contents*	*Pages*
1	*- Separate Balance Sheet*	2-5
2	*- Separate Income Statement*	6
3	*- Separate Cash Flows Statement*	7-8
4	*- Notes to The Separate Financial Statements*	9-33

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
No 28, Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form B 01 – DN
Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance

SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS	**100**		**1,640,449,785,419**	**1,246,543,409,561**
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160)				
I. Cash and cash equivalents	**110**		**98,261,147,285**	**70,968,055,170**
1. Cash	111	V.01	98,261,147,285	45,878,992,670
2. Cash equivalents	112		-	25,089,062,500
II. Short-term investments	**120**		**76,354,927,109**	**45,404,520,833**
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provisions for dimunition in value of held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.02	76,354,927,109	45,404,520,833
4. Allowance for short-term held-to-maturity investments (*)	124		-	-
5. Other short-term investments	125			
6. Allowance for impairment losses on other short-term investments (*)	126			
III. Current accounts receivable	**130**		**1,077,032,626,358**	**826,239,061,043**
1. Short-term trade receivables	131	V.03	869,342,850,622	683,874,934,327
2. Short-term advances to suppliers	132	V.04	148,274,895,748	140,696,690,035
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Construction contract receivables based on agreed progress billings	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.05	67,366,034,309	9,618,591,002
6. Provision for doubtful short-term receivables	136		(7,951,154,321)	(7,951,154,321)
7. Shortage of assets waiting for resolution	137		-	-
IV. Inventories	**140**		**348,828,236,520**	**257,278,041,016**
1. Inventories	141	V.06	348,828,236,520	257,278,041,016
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Short-term biological assets	**150**		-	-
1. Short-term livestock for one-time harvest	151		-	-
2. Seasonal crops or short-term plants for one-time harvest	152		-	-
3. Allowance for impairment losses on short-term bi	153		-	-
VI. Other current assets	**160**		**39,972,848,147**	**46,653,731,499**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.11	3,098,185,737	4,092,422,714
2. Value-added tax deductible	162		36,859,918,902	42,561,308,785
3. Tax and other accounts receivable from the State	163		14,743,508	-
4. Government bonds trading	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
B. NON-CURRENT ASSETS	**200**		**438,437,596,391**	**451,710,561,281**
(200 = 210 + 220 + + 230 + 240 + 250 + 260 + 270)				
I. Long-term receivables	**210**		**871,354,221**	**456,350,000**
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Operating capital in dependent units	213		-	-
4. Long-term advances to suppliers	214		-	-
5. Long-term intercompany receivables	215	V.05	871,354,221	456,350,000
6. Provision for doubtful long-term receivables	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**74,693,567,741**	**74,566,245,035**
1. Tangible fixed assets	221	V.08	64,032,753,777	63,550,917,066
- Costs	*222*		*106,014,965,498*	*98,077,311,032*
- Accumulated depreciation	*223*		*(41,982,211,721)*	*(34,526,393,966)*
2. Financial lease assets	224	V.10	2,847,222,225	3,351,535,677
- Costs	*225*		*3,055,555,557*	*5,273,828,284*
- Accumulated depreciation	*226*		*(208,333,332)*	*(1,922,292,607)*
3. Intangible fixed assets	227	V.09	7,813,591,739	7,663,792,292
- Costs	*228*		*12,881,566,889*	*12,406,366,889*
- Accumulated depreciation	*229*		*(5,067,975,150)*	*(4,742,574,597)*
III. Long-term biological assets	**230**			
1. Livestock for periodic produce	231			
a) Immature livestock for periodic produce (*)	232			
b) Mature livestock for periodic produce	233			
- Cost	234			
- Accumulated depreciation (*)	235			
2. Long-term livestock for one-time harvest	236			
3. Seasonal crops or long-term plants for one-time harvest	237			
4. Allowance for impairment losses on long-term biological assets (*)	238			
IV. Investment properties	**240**		-	-
- Costs	241		-	-
- Accumulated depreciation	242		-	-
V. Long-term assets in progress	**250**	V.07	-	**606,930,000**
1. Work in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252		-	606,930,000
VI. Long-term investments	**260**		**327,458,527,108**	**327,458,527,108**
1. Investments in subsidiaries	261		15,000,000,000	15,000,000,000
2. Investments in associates, joint-ventures	262		-	-
3. Investment in other entities	263		315,000,000,000	315,000,000,000
4. Allowance for impairment losses on long-term investments in other entities (*)	264		(2,541,472,892)	(2,541,472,892)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Allowance for long-term held-to-maturity investments (*)	266		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
VII. Other long-term assets	**270**		**35,414,147,321**	**48,622,509,138**
1. Long-term prepaid expenses	271	V.11	35,414,147,321	48,622,509,138
2. Deferred tax assets	272		-	-
3. Long-term tools, supplies and spare parts	267		-	-
4. Other long-term assets	274		-	-
TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)	**280**		**2,078,887,381,810**	**1,698,253,970,842**
C . LIABILITIES	**300**		**1,367,983,334,138**	**1,047,249,570,392**
(300 = 310 + 330)				
I. Current liabilities	**310**		**1,362,815,334,138**	**1,042,790,320,392**
1. Short-term trade payables	311	V.13	264,343,733,566	307,601,182,620
2. Short-term advances from customers	312	V.14	227,847,293,768	118,010,037,364
3. Dividends and profit payable	313		602,634,900	602,634,900
4. Statutory obligations	314	V.15	17,577,291,463	9,578,738,335
5. Payables to employees	315		9,640,546,109	21,012,422,260
6. Short-term accrued expenses	316	V.16	141,635,244,176	124,267,060,220
7. Short-term internal payables	317		-	-
8. Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
9. Short-term unearned revenues	319		-	-
10. Short-term other payables	320	V.17	616,110,481	312,938,499
11. Short-term borrowings and financial lease liabilities	321	V.12	695,057,903,561	453,556,902,570
12. Provisions for short-term accounts payable	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323		5,494,576,114	7,848,403,624
14. Price stabilisation fund	324		-	-
15. Government bonds under repurchase agreement	325		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**5,168,000,000**	**4,459,250,000**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and other payables to the State	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Long-term internal payables in relation to capital of dependent units	335		-	-
6. Long-term internal payables	336		-	-
7. Long-term unearned revenues	337		-	-
8. Other long-term payables	338	V.17	2,000,000,000	2,000,000,000
9. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	V.12	3,168,000,000	2,459,250,000
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preference shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Long-term provisions	343		-	-
14. Science and technology development fund	344		-	-

Currency: VND

Items	Code	Notes	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
D . OWNERS' EQUITY	**400**		**710,904,047,672**	**651,004,400,450**
1. Contributed charter capital	411	V.18	593,586,800,000	529,988,910,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		593,586,800,000	529,988,910,000
- Preference shares	411b			
2. Share premium	412	V.18	348,505,300	348,505,300
3. Share conversion options on convertible bond	413			
4. Other owners' capital	414			
5. Treasury shares	415			
6. Differences upon asset revaluation	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418	V.18	38,591,657,598	34,814,674,792
9. Other funds belonging to owners' equity	419			
10. Undistributed earnings	420	V.18	78,377,084,774	85,852,310,358
- Undistributed earnings by the end of prior year	420a		10,068,265,062	10,312,654,237
- Undistributed earnings of current year	420b		68,308,819,712	75,539,656,121
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)	**440**		**2,078,887,381,810**	**1,698,253,970,842**

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

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

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
No 28, Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form B 02 – DN
Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance

SEPARATE INCOME STATEMENT

The third quarter of 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	The third quarter		Cumulative for the first nine months	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	**779,940,191,713**	**567,018,640,570**	**1,874,768,779,782**	**1,375,333,550,813**
2. Deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01 - 02)	10		779,940,191,713	567,018,640,570	1,874,768,779,782	1,375,333,550,813
4. Cost of goods sold and services rendered	11	VI.2	711,062,239,250	521,826,166,420	1,707,986,884,150	1,257,255,485,833
5. Gross profit/(loss) from sale of goods and rendering of services (20 = 10 - 11)	20		**68,877,952,463**	**45,192,474,150**	**166,781,895,632**	**118,078,064,980**
6. Gain/(loss) from the sale and disposal of investment property	21		-	-	-	-
7. Finance income	22	VI.3	2,493,631,068	19,373,764	4,638,626,193	50,917,394
8. Financial expenses	*23*	VI.4	14,099,663,469	3,858,205,304	33,217,949,831	11,794,609,973
- In which: Interest expense	*24*		*14,099,663,469*	*3,858,205,304*	*33,217,949,831*	*11,794,609,973*
9 Selling expenses	26	VI.7	1,663,770,777	206,457,741	2,987,446,066	1,230,520,775
10. General and administration expenses	27	VI.8	16,076,608,270	12,857,185,860	48,847,941,606	37,758,395,191
11. Operating profit/(loss) {30=20+21+(22-23)-(26+27)}	30		**39,531,541,015**	**28,289,999,009**	**86,367,184,322**	**67,345,456,435**
12 Other income	31	VI.5	1,198,097,692	7,790,513,315	2,513,216,781	9,367,340,872
13 Other expenses	32	VI.6	915,415,371	427,300,000	2,279,085,460	1,016,066,899
14. Other profit/(loss) (40 = 31 - 32)	40		**282,682,321**	**7,363,213,315**	**234,131,321**	**8,351,273,973**
15. Accounting profit/(loss) before tax (50 = 30 + 40)	50		**39,814,223,336**	**35,653,212,324**	**86,601,315,643**	**75,696,730,408**
16 Current corporate income tax expense	51	VI.10	8,870,689,195	7,141,642,465	18,292,495,931	15,318,146,528
17 Deferred tax income/(expense)	52					
18 Net profit/(loss) after tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		**30,943,534,141**	**28,511,569,859**	**68,308,819,712**	**60,378,583,880**

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

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

DESIGN AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 1
No 28, Mac Dinh Chi Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City

Form B 03 – DN
Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Ministry of Finance

SEPARATE CASH FLOWS STATEMENT

(Indirect method)
The third quarter of 2026

Currency: VND

Items	Code	Notes	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. *Profit/(Loss) before tax*	***01***		**86,601,315,643**	**75,696,730,408**
2. *Adjustments for*				
- Depreciation and amortisation	02		6,259,235,003	4,785,945,541
- Provisions	03		-	617,863,414
- Foreign exchange (gains)/losses arisen from revaluation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
- (Profits)/losses from investing activities	05		(2,154,557,696)	(50,917,394)
- Interest expense	06		33,217,949,831	11,794,609,973
- Other adjustments	07		-	-
3. *Operating profit/(loss) before changes in working capital*	**08**		**123,923,942,781**	**92,844,231,942**
- (Increase)/decrease in receivables	09		(245,521,923,161)	(242,849,100,382)
- (Increase)/decrease in inventories	10		(91,550,195,504)	(24,569,912,777)
- Increase/(decrease) in payables (exclude interest payables and corporate income tax)	11		75,083,269,429	121,695,058,879
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		14,202,598,794	(13,701,776,624)
- (Increase)/decrease in held-for-trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(33,217,949,831)	(11,794,609,973)
- Corporate income tax paid	15		(11,074,769,799)	(4,372,604,799)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows for operating activities	17		(12,186,155,296)	(11,834,041,145)
Net cash flows from/(used in) operating activities	**20**		**(180,341,182,587)**	**(94,582,754,879)**
II. Cash flows from investing activities				
1. Payments for additions to fixed assets and other long-term assets	21		(5,779,627,709)	(11,974,430,630)
2. Receipts from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		140,909,091	
3. Payments for granting loans, purchase of debt instruments of other entities	23		(30,950,406,276)	(5,000,000,000)
4. Receipts from collecting loans, sales of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	-
6. Collections on investments in other entities	26		-	-
7. Receipts of interest and dividends	27		2,013,648,605	50,917,394
Net cash flows from/(used in) investing activities	**30**		**(34,575,476,289)**	**(16,923,513,236)**

Items	Code	Notes	Current year	Previous year
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		1,585,265,532,282	1,030,286,579,854
4. Repayment of borrowings	34		(1,341,902,058,691)	(1,012,494,819,217)
5. Payments to settle financial lease liabilities	35		(1,153,722,600)	(343,134,900)
6. Dividends paid/Profit distributed	36		-	-
Net cash flows from/(used in) financing activities	**40**		**242,209,750,991**	**117,198,625,737**
Net increase/(decrease) in cash for the year	**50**		**27,293,092,115**	**5,692,357,622**
Cash [and cash equivalents] at the beginning of the year	**60**		**70,968,055,170**	**10,207,177,762**
Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents	61		-	-
Cash [and cash equivalents] at the end of the year	**70**		**98,261,147,285**	**15,899,535,384**

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

The third quarter of 2026

I. CORPORATE INFORMATION

1. Ownership structure

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

First Enterprise Registration Certificate No. 4103001711 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 14 July 2003 and changed for the 16th time by Enterprise Registration Certificate No. 0301248798 on 06 July 2026.

+ 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 30 September 2026 was 388 (As at 31 December 2025 was 344)

List of subsidiaries:
1. Decofi - Hoang An Construction Company Limited

6. Declaration of Comparability of Information in Consolidated Financial Statements

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

II. FISCAL YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

1. Fiscal year

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

2. Accounting and presentation currency

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

III. ACCOUNTING STANDARD AND SYSTEM

1. Accounting Standards and System

The Company applies the Corporate Accounting Regime in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance.

2. Declaration of compliance with Accounting Standards and System

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

3. Applicable accounting form

Applicable accounting form: General Journal System

IV. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

1. Foreign currency transactions

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

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

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

2. Cash and cash equivalents

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

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

3. Investments

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

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

Investments at the reporting date, if:

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

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

4. Receivables

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

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

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

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

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

5. Inventories

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

Inventories value is determined by the specific identification method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

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

6. Fixed assets

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

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

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

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

7. Prepaid expenses

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

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

8. Payables

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

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

9. Accruals

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

10. Borrowing costs

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

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

11. Owners' equity

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

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

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

12. Revenue recognition

Goods sold

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

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

Services rendered

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

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

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

Construction contracts

Construction contract revenue can be estimated reliably:

- For the construction contracts specifying that the contractors will receive payments according to planned progress: Revenue and costs related to the contract are recognized corresponding to the stage of completed work determined by the Company at the end of the accounting period.

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

Financial income

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

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

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

13. Cost of goods sold recognition

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

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

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

14. Financial expenses recognition

Expenses recorded in financial expenses include:

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

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

15. Selling and General & Administrative expenses recognition

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

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

16. Taxation

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

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

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

17. Segment information

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

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

18. Financial instruments

Initial recognition

Financial assest

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

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

Financial liability

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

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

Off-setting of financial instruments

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

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

Re-evaluation

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

19. Related parties

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

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

V. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DICLOSED IN THE SEPARATE BALANCE SHEET

1. Cash and cash equivalents

Currency: VND

Items	30/09/2026	01/01/2026
Cash on hand	2,029,829,654	1,879,170,989
Cash in bank	96,231,317,631	43,999,821,681
Cash equivalents (*)	-	25,089,062,500
Total	**98,261,147,285**	**70,968,055,170**

2. Short-term investments

a) Held-to-maturity investments

Items	30/09/2026		01/01/2026	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Term deposits (*)	75,712,451,803	75,712,451,803	45,000,000,000	45,000,000,000
Accrued interest income on term	642,475,306	642,475,306	404,520,833	404,520,833
Total	**76,354,927,109**	**76,354,927,109**	**45,404,520,833**	**45,404,520,833**

(*) The term deposit placed at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) – Saigon Branch has been pledged to the bank as collateral for the loan under the asset pledge agreements No. 899151225021 dated 15 June 2026; No. 899231025022 dated 23 April 2026; No. 899231025021 dated 23 April 2026; No. 899211025021 dated 23 April 2026; No. 899011025021 dated 1 April 2026; No. 899190925021 dated 19 September 2026; No. 899311225022 dated 30 June 2026; No. 899311225021 dated 30 June 2026; and No. 899250626060 dated 25 June 2026. The balance as at September 30, 2026 was VND 45,000,000,000.

(*) The term deposit placed at Asia Commercial Joint Stock Bank - Cong Hoa Branch under deposit agreements No. 537650689 dated 24 April 2026, No. 537649759 dated 24 April 2026, No. 544936109 dated 18 June 2026. The balance as at 30 September 2026 was VND 12,079,449,422.

(*) The term deposit placed at Military Commercial Joint Stock Bank - Dong Sai Gon Branch under deposit agreements No. 7981739024999 dated 06 April 2026, No. 3869098617471 dated 7 April 2026, No. 2112780247929 dated 2 June 2026, No. 2454428683833 dated 30 July 2026, No. 5049216592574 dated 19 August 2026. The balance as at 30 September 2026 was VND 18,033,002,381.

(*) The term deposit placed at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) – Binh Duong Branch under deposit agreements No. 14540166970013 dated 26 May 2026 and No. 14540166970021 dated 5 May 2026. The balance as at 30 September 2026 was VND 600,000,000.

b) Equity investments in other entities

Items	30/09/2026			01/01/2026		
	Voting Rights/ Ownership (%)	Cost	Provision Amount	Voting Rights/ Ownership (%)	Cost	Provision Amount
Investment in Subsidiaries						
DECOFI - Hoang An Construction Single Member Limited Liability Company	100%	15,000,000,000	2,541,472,892	100%	15,000,000,000	2,541,472,892
Total		**15,000,000,000**	**2,541,472,892**		**15,000,000,000**	**2,541,472,892**
Investments in associates						
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	-
Total		**315,000,000,000**	**-**		**315,000,000,000**	**-**

(*) 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.

3. Receivables from customers

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term	**869,342,850,622**	**683,874,934,327**
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	100,850,872,851	-
Phu My - Quy Nhon Invesment Construction Company Limited	110,496,374,817	72,801,223,173
Kim Son Investment Hotel Joint Stock Company	173,698,937,361	203,026,826,404
DCT Partners Viet Nam Company Limited	157,180,177,698	-
Marine Stock Company	35,195,288,400	109,638,169,930
Other customers	291,921,199,495	298,408,714,820
b. Amount due from related parties		
(See Note VIII.3)		
Total	**869,342,850,622**	**683,874,934,327**

4. Prepayments to suppliers

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term	**148,274,895,748**	**140,696,690,035**
An Hiep Phat Trading Construction Design Investment Joint Stock Company	14,611,984,938	14,611,984,938
Duc Khang Minh Construction Company Limited	-	13,561,740,338
Viet Thanh M&E Construction Joint Stock Company	-	12,531,162,942
Smart Mapping Investment Company Limited	23,923,340,496	-
Other suppliers	109,739,570,314	99,991,801,817
b. Amount due from related parties		
(See Note VIII.3)		
Total	**148,274,895,748**	**140,696,690,035**

5. Other receivables

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term	**67,366,034,309**	**9,618,591,002**
Advances	8,624,730,142	5,075,976,731
Short-term deposits	49,941,011,863	4,328,848,857
Other receivables	8,800,292,304	213,765,414
b. Long-term	**871,354,221**	**456,350,000**
Long-term deposits	871,354,221	456,350,000
Total	**68,237,388,530**	**10,074,941,002**

6. Inventories

Items	30/09/2026		01/01/2026	
	Costs	Provisions	Costs	Provisions
Raw materials	36,424,677,680		19,642,343,085	
Tools and supplies	3,193,691,470		1,663,012,553	
Work in progress	309,209,867,370		235,972,685,378	
Total	**348,828,236,520**		**257,278,041,016**	

7. Long-term construction in progress

Items	30/09/2026	01/01/2026
Costs of machinery and equipment	-	606,930,000
Total	-	**606,930,000**

8. Tangible fixed assests:

Items	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipments	Total
COSTS					
Opening balance	**46,596,714,314**	**40,357,989,824**	**6,570,650,651**	**4,551,956,243**	**98,077,311,032**
Additional	-	3,055,467,515	3,558,227,735	1,515,935,186	8,129,630,436
- New purchases	-	*2,448,537,515*	*1,339,955,008*	*1,515,935,186*	*5,304,427,709*
- Transfers from construction in progress	-	*606,930,000*	-	-	*606,930,000*
- Other increase			*2,218,272,727*		*2,218,272,727*
Decrease	-	-	191,975,970	-	191,975,970
- Disposals	-	-	*191,975,970*	-	*191,975,970*
Ending balance	**46,596,714,314**	**43,413,457,339**	**9,936,902,416**	**6,067,891,429**	**106,014,965,498**
ACCUMULATED DEPRECIATION					
Opening balance	**20,821,088,148**	**9,102,490,111**	**3,114,208,209**	**1,488,607,498**	**34,526,393,966**
Additional	1,920,381,921	2,544,254,427	2,744,939,531	438,217,846	7,647,793,725
- Charge for the year	*1,920,381,921*	*2,544,254,427*	*526,666,804*	*438,217,846*	*5,429,520,998*
- Other increase	-	-	*2,218,272,727*	-	
Decrease	-	-	191,975,970	-	191,975,970
- Disposals	-	-	*191,975,970*	-	*191,975,970*
Ending balance	**22,741,470,069**	**11,646,744,538**	**5,667,171,770**	**1,926,825,344**	**41,982,211,721**
NET BOOK VALUE					
Opening balance	**25,775,626,166**	**31,255,499,713**	**3,456,442,442**	**3,063,348,745**	**63,550,917,066**
Ending balance	**23,855,244,245**	**31,766,712,801**	**4,269,730,646**	**4,141,066,085**	**64,032,753,777**

- Included in the cost of tangible fixed assets were assets costing VND 5,104,768,088 which were fully depreciated, but which are still in active use.

- Tangible fixed asset with a carrying value of VND 26,217,844,622 was pledged with bank as security for loans granted to the Company.

9. Intangible fixed assets:

Items	Land use right	Computer software	Total
COSTS			
Opening balance	**10,793,470,889**	**1,612,896,000**	**12,406,366,889**
- Additional	-	475,200,000	475,200,000
- Decrease	-	-	-
Ending balance	**10,793,470,889**	**2,088,096,000**	**12,881,566,889**
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Opening balance	**4,165,615,440**	**576,959,157**	**4,742,574,597**
- Additional	160,351,344	165,049,209	325,400,553
- Decrease	-	-	-
Ending balance	**4,325,966,784**	**742,008,366**	**5,067,975,150**
NET BOOK VALUE			
Opening balance	**6,627,855,449**	**1,035,936,843**	**7,663,792,292**
Ending balance	**6,467,504,105**	**1,346,087,634**	**7,813,591,739**

- 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 6,467,504,105 which were fully depreciated, but which are still in active use.

10. Financial lease assets:

Items	Means of transportation
COSTS	
Opening balance	**5,273,828,284**
- Additional	-
- Decrease	2,218,272,727
- Other decrease	*2,218,272,727*
Ending balance	**3,055,555,557**
ACCUMULATED DEPRECIATION	
Opening balance	**1,922,292,607**
- Additional	504,313,452
- Decrease	2,218,272,727
- Other decrease	*2,218,272,727*
Ending balance	**208,333,332**
NET BOOK VALUE	
Opening balance	**3,351,535,677**
Ending balance	**2,847,222,225**

11. Prepaid expenses:

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term	**3,098,185,737**	**4,092,422,714**
- Tools and supplies	854,211,952	671,576,775
- Other prepaid expenses	2,243,973,785	3,420,845,939
b. Long-term	**35,414,147,321**	**48,622,509,138**
- Repair and renovation costs	3,591,468,975	5,847,368,610
- Tools and supplies	31,822,678,346	42,775,140,528
Total	**38,512,333,058**	**52,714,931,852**

12. Borrowings and financial lease liabilities:

Items	30/09/2026		Incurred during the period		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Increase	Decrease	Amount	Amount within payment capacity
a. Borrowings and financial lease liabilities short-ter	**695,057,903,561**	**695,057,903,561**	**1,584,556,782,282**	**1,343,055,781,291**	**453,556,902,570**	**453,556,902,570**
Short-term liabilities	**694,728,466,061**	**694,728,466,061**	**1,584,320,532,282**	**1,341,365,699,751**	**451,773,633,530**	**451,773,633,530**
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch (a1)	221,145,809,692	221,145,809,692	462,501,618,150	523,623,288,067	282,267,479,609	282,267,479,609
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai Gon Branch (a2)	178,101,047,648	178,101,047,648	320,954,106,836	305,359,213,109	162,506,153,921	162,506,153,921
- Military Commercial Joint Stock Bank - Dong Sai Gon Branch (a3)	56,156,528,812	56,156,528,812	63,619,008,893	14,462,480,081	7,000,000,000	7,000,000,000
- Asia Commercial Joint Stock Bank – Cong Hoa Branch (a4)	239,325,079,909	239,325,079,909	737,245,798,403	497,920,718,494	-	-
Current portion of long-term liabilities	**329,437,500**	**329,437,500**	**236,250,000**	**1,690,081,540**	**1,783,269,040**	**1,783,269,040**
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch	-	-	-	536,358,940	536,358,940	536,358,940
- Sacombank - Leasing Company Limited (b1)	-	-	-	244,160,100	244,160,100	244,160,100
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b2)	96,000,000	96,000,000	-	288,000,000	384,000,000	384,000,000
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Lanh Binh Thang Branch (b3)	78,750,000	78,750,000	236,250,000	157,500,000	-	-
- Vietcombank Financial Leasing Co., ltd (b4)	154,687,500	154,687,500	-	464,062,500	618,750,000	618,750,000
b. Borrowings and financial lease liabilities long-ter	**3,168,000,000**	**3,168,000,000**	**945,000,000**	**236,250,000**	**2,459,250,000**	**1,856,250,000**
Long-term liabilities	**1,311,750,000**	**1,311,750,000**	**945,000,000**	**236,250,000**	**603,000,000**	-
- Nam A Commercial Joint Stock Bank - An Dong Branch	-	-	-	-	-	-
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Cong Hoa Branch (b2)	603,000,000	603,000,000	-	-	603,000,000	
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Lanh Binh Thang Branch (b3)	708,750,000	708,750,000	945,000,000	236,250,000	-	-

Financial lease liabilities	**1,856,250,000**	**1,856,250,000**	**-**	**-**	**1,856,250,000**	**1,856,250,000**
- Sacombank - Leasing Company Limited (b1)	-	-	-	-	-	-
- Vietcombank Financial Leasing Co., ltd (b4)	1,856,250,000	1,856,250,000	-	-	1,856,250,000	1,856,250,000
Total	**698,225,903,561**	**698,225,903,561**	**1,585,501,782,282**	**1,343,292,031,291**	**456,016,152,570**	**455,413,152,570**

(a1) Short-term loan from Nam A Commercial Joint Stock Bank – An Dong Branch under Credit Agreement No. 0098/2025/902-CV dated 16 May 2025, with a loan limit not exceeding VND 800,000,000,000. The loan term shall not exceed 12 months per Drawdown Notice, with the interest rate applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the loan is to supplement working capital for construction business activities and to issue guarantee certificates, with the specific purpose of each loan being specified in the respective Drawdown Notice. Ollateral is stipulated in the Security Agreements and their amendments and supplements, including Nos. 05/SĐ-0002/2021/902-BĐ, 03/SĐ-0033/2021/902-BĐ, 02/SĐ-0019/2022/902-BĐ, 01/SĐ-0032/2023/902-BĐ, and 01/SĐ-0001/2025/902-BĐ, all dated 16 May 2025; No. 0103/2025/902-BĐ dated 29 August 2025; Nos. 0043/2026/902-BĐ, 0044/2026/902-BĐ, 0045/2026/902-BĐ, 0042/2026/902-BĐ, 0047/2026/902-BĐ and 0048/2026/902-BĐ, all dated 21 April 2026; and No. 0046/2026/902-BĐ dated 21 June 2026. The outstanding balance as at 30 September 2026 was VND 221,145,809,692.

(a2) Short-term loan from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch under Credit Agreement No. 1047158.26 dated 26 June 2026, with a credit facility limit of VND 500,000,000,000, including a loan limit of VND 300,000,000,000. The credit facility period is 12 months. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to supplement working capital and issue loan guarantee commitments to finance construction activities. The loan is secured by the following Mortgage Agreements over property rights (receivables): Nos. 1097048.25 dated 26 September 2025, 1113921.25 dated 13 November 2025, 1117228.25 dated 26 November 2025, 1127993.25 dated 22 December 2025, 1000775.26 dated 6 January 2026 and 1001735.26 dated 8 January 2026; and the following Pledge Agreements over assets: Nos. 1094305.25 dated 19 September 2025, 1099119.25 dated 2 October 2025, 1106179.25 dated 22 October 2025, 1107028.25 dated 24 October 2025, 1124733.25 dated 15 December 2025, 1130618.25 dated 31 December 2025 and 1046251.26 dated 25 June 2026. The outstanding balance as at 30 September 2026 was VND 178,101,047,648.

(a3) Short-term loan from Military Commercial Joint Stock Bank – East Saigon Branch under Credit Facility Agreement No. 328988.25.22779790.TD dated 8 October 2025, with a credit facility limit of VND 250,000,000,000. The credit facility period is from the signing date of the agreement to 1 August 2026. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to finance construction and installation business activities. The loan is secured by collateral under Mortgage Agreements No. 328999.25.280.22779790.BD dated 8 October 2025, No. 394157.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026 and No. 394713.26.280.22779790.BD dated 8 April 2026. The outstanding balance as at 30 September 2026 was VND 56,156,528,812.

(a4) Short-term loan from Asia Commercial Joint Stock Bank under Credit Facility Agreement No. COH.DN.2740.100126 dated 13 January 2026, with a credit facility limit of VND 600,000,000,000, including a loan limit of VND 500,000,000,000 and a payment guarantee limit of VND 100,000,000,000. The credit facility period is 12 months. The interest rate is applicable to each Drawdown Notice. The purpose of the facility is to supplement working capital and issue various types of guarantees. The loan is secured by collateral under Mortgage Agreement No. COH.BĐDN.321.100126 dated 15 January 2026 and the Mortgage/Pledge Agreements over assets Nos. COH.BĐDN.354.100126 dated 13 January 2026, COH.BĐDN.407.030226 dated 3 February 2026 and its Amendment No. COH.BĐDN.407.030226/SĐBS-01 dated 5 February 2026, COH.BĐDN.538.240426 dated 28 April 2026, COH.BĐDN.535.240426 dated 28 April 2026 and COH.HĐDN.302.170626 dated 18 June 2026. The outstanding balance as at 30 September 2026 was VND 239,325,079,909.

(b1) Long-term financial lease liabilites from Sacombank - Leasing Company Limited under financial leasing contract No. SBL010202206030 dated 20 June 2022 and SBL010202207046 dated 26 July 2022, maximum debts limit of VND2,153,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 9%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 30 September 2026 is VND 0 (of which long-term loan due for payment is VND 0)

(b2) Long-term debt to Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Cong Hoa Branch according to financial leasing contract No. 18615/25MN/HDTD dated 1 August 2025, maximum debt amount of VND 1,147,000,000, debt term of 36 months, interest rate of 10.27%/year; Debt purpose: purchase of vehicles for production and business purposes, balance as of 30 September 2026 is VND 699,000,000 (of which long-term loan due for payment is VND 96,000,000)

(b3) Long-term debt to Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank - Lanh Binh Thang Branch according to financial leasing contract No. 3811/26MN/HDTD dated 2 April 2026, maximum debt amount of VND 945,000,000, debt term of 36 months, interest rate of 12%/year; Debt purpose: purchase of vehicles for production and business purposes, balance as of 30 September 2026 is VND 787,500,000 (of which long-term loan due for payment is VND 78,750,000)

(b4) Long-term financial lease liabilites from Vietcombank Financial Leasing Co., ltd under financial leasing contract No. 73.25.27/CTTC dated 20 August 2025, maximum debts limit of VND2,475,000,000, payments term of 48 months, interest rate of 7.6%/year; purpose: purchase of vehicles for manufacturing and operating, balance as at 30 September 2026 is VND 2,010,937,500 (of which long-term loan due for payment is VND 154,687,500)

13. Payables to suppliers:

Items	30/09/2026		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Payables to suppliers short-term	**264,343,733,566**	**264,343,733,566**	**307,601,182,620**	**307,601,182,620**
Mekong No.1 Construction Investment Joint Stock Company	19,130,002	19,130,002	21,339,403,267	21,339,403,267
Bac Trung Nam Construction and Design Joint Stock Company	11,981,295,878	11,981,295,878	19,965,408,059	19,965,408,059
Trung Dung Steel Joint Stock Company	1,161,103,983	1,161,103,983	42,819,951,174	42,819,951,174
Marubeni–Itochu Steel Company Limited	19,144,857,710	19,144,857,710	-	-
Do Huy Construction & Trading Company Limited	16,580,294,741	16,580,294,741		-
Other suppliers	215,457,051,252	215,457,051,252	223,476,420,120	223,476,420,120
b. Payables to suppliers long-term	-	-	-	-
Total	**264,343,733,566**	**264,343,733,566**	**307,601,182,620**	**307,601,182,620**

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

14. Advances from customers:

Items	30/09/2026		01/01/2026	
	Amount	Amount within payment capacity	Amount	Amount within payment capacity
a. Advances from customers short-term	**227,847,293,768**	**227,847,293,768**	**118,010,037,364**	**118,010,037,364**
Phan Thiet Homeland Beach Company limited	22,931,766,117	22,931,766,117	-	-
Asian International Primary, Secondary and High School	78,974,678,793	78,974,678,793	-	-
Phuc An Gia Real Estate Investment Company Limited	-	-	21,880,108,803	21,880,108,803
Eco Grand Land Development and Investment Company Limited	9,400,710,480	9,400,710,480	39,400,710,480	39,400,710,480
Aqua City Company Limited	57,342,565,502	57,342,565,502	48,732,842,132	48,732,842,132
Other customers	59,197,572,876	59,197,572,876	7,996,375,949	7,996,375,949
Total	**227,847,293,768**	**227,847,293,768**	**118,010,037,364**	**118,010,037,364**

15. Taxes payable to the state Treasury:

a. Payables:

Items	01/01/2026	Payables	Paid	30/09/2026
Value added tax	555,396,616	5,645,853,715	4,981,569,115	1,219,681,216
Corporate income tax	7,413,038,521	18,292,495,931	11,074,769,799	14,630,764,653
Personal income tax	1,610,303,198	7,074,551,707	6,958,009,311	1,726,845,594
Land tax	-	117,873,158	117,873,158	-
Other taxes	-	408,535,350	408,535,350	-
Total	**9,578,738,335**	**31,539,309,861**	**23,540,756,733**	**17,577,291,463**

16. Accrued expenses:

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term		
Construction costs	140,054,200,342	123,530,786,213
Accrued interest expense	1,581,043,834	466,274,007
Other expenses	-	270,000,000
b. Long-term	-	-
Total	**141,635,244,176**	**124,267,060,220**

17. Other payables:

Items	30/09/2026	01/01/2026
a. Short-term		
Union fee	76,307,400	60,132,600
Decofi Steel Structure Joint Stock Company	165,000,000	165,000,000
Other payables	374,803,081	87,805,899
Total	**616,110,481**	**312,938,499**

Items	30/09/2026	01/01/2026
b. Long-term		
Long-term deposits received	2,000,000,000	2,000,000,000
Total	**2,000,000,000**	**2,000,000,000**

18. Owners' equity

a. Increase and decrease in owners' equity

	Issued share capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
A	1	2	3	4	5
Balance at 1 January 2025	**300,000,000,000**	**100,598,505,300**	**30,884,299,382**	**53,189,564,334**	**484,672,369,016**
Net profit for the year	-	-	-	75,539,656,121	75,539,656,121
Distribution of profit for 2024					
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,938,416,458	(3,938,416,458)	-
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(5,907,624,687)	(5,907,624,687)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from profit 2024	-	-	-	(1,988,000,000)	(1,988,000,000)
- Provisional appropriation of remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board from profit 2025	-	-	-	(1,062,000,000)	(1,062,000,000)
Share issuance costs	-	(250,000,000)	-	-	(250,000,000)
Increase in charter capital during the year (*)	229,988,910,000	(100,000,000,000)	-	(29,988,910,000)	100,000,000,000
Balance at 1 January 2026	**529,988,910,000**	**348,505,300**	**34,822,715,840**	**85,844,269,310**	**651,004,400,450**
- Net profit for the year	-	-	-	68,308,819,712	68,308,819,712
Distribution of profit for 2025					
- Appropriation to investment and development fund	-	-	3,776,982,806	(3,776,982,806)	-
- Appropriation to bonus and welfare funds	-	-	-	(6,043,172,490)	(6,043,172,490)
- Remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board	-	-	-	(2,366,000,000)	(2,366,000,000)
- Stock dividend	63,597,890,000	-	-	(63,597,890,000)	-
Balance at 30 September 2026	**593,586,800,000**	**348,505,300**	**38,599,698,646**	**78,369,043,726**	**710,904,047,672**

b. Details of owners' equity:

Name	30/09/2026	01/01/2026
- Thai Hung Long Company Limited	96,317,760,000	85,998,000,000
- Hoang Vu Company Limited	66,129,680,000	59,044,360,000
- Mr. Pham Hung Cuong	50,233,340,000	44,851,200,000
- Other shareholders	380,906,020,000	340,095,350,000
Total	**593,586,800,000**	**529,988,910,000**

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

Items	30/09/2026	01/01/2026
- Share capital		
+ Opening balance	529,988,910,000	300,000,000,000
+ Additional	63,597,890,000	229,988,910,000
+ Decreased	-	-
+ Ending balance	593,586,800,000	529,988,910,000
- Dividends		

d. Shares:

Items	30/09/2026	01/01/2026
- Number of shares registered to be issued	59,358,680	52,998,891
- Number of shares already sold to the public	59,358,680	52,998,891
+ Ordinary shares	59,358,680	52,998,891
+ Preferred shares		
- Number of shares bought back		
+ Ordinary shares		
+ Preferred shares		
- Number of shares outstanding	59,358,680	52,998,891
+ Ordinary shares	59,358,680	52,998,891
+ Preferred shares		

** Par value of outstanding shares: 10,000 VND*

e. Dividends:

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

f. The Company's funds:

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

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

18. Other information: not occur

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

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**779,940,191,713**	**567,018,640,570**	**1,874,768,779,782**	**1,375,333,550,813**
a. Revenue				
Construction contract revenue	726,887,180,968	561,474,733,210	1,725,439,572,491	1,356,752,265,440
Revenue from sale of goods and rendering of services	53,053,010,745	5,543,907,360	149,329,207,291	18,581,285,373
b. Transactions with related parties: (See Note VIII.3)				

2. Cost of sales:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Cost of construction contract	662,134,458,484	517,818,145,098	1,571,205,794,229	1,243,552,163,568
Cost of goods sold and services render	48,927,780,766	4,008,021,322	136,781,089,921	13,703,322,265
Total	**711,062,239,250**	**521,826,166,420**	**1,707,986,884,150**	**1,257,255,485,833**

3. Financial income:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Interest income	138,934,071	19,373,764	2,013,648,605	50,917,394
Other financial income	2,354,696,997	-	2,624,977,588	-
Total	**2,493,631,068**	**19,373,764**	**4,638,626,193**	**50,917,394**

4. Financial expenses:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Interest expenses	14,099,663,469	3,858,205,304	33,217,949,831	11,794,609,973
Reversals of provisions for diminution in value of investments	-	-	-	-
Total	**14,099,663,469**	**3,858,205,304**	**33,217,949,831**	**11,794,609,973**

5. Other income:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Disposals of fixed assets	-	-	140,909,091	-
Others	1,198,097,692	7,790,513,315	2,372,307,690	9,367,340,872
Total	**1,198,097,692**	**7,790,513,315**	**2,513,216,781**	**9,367,340,872**

6. Other expense:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Others	915,415,371	427,300,000	2,279,085,460	1,016,066,899
Total	**915,415,371**	**427,300,000**	**2,279,085,460**	**1,016,066,899**

7. Selling expenses:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Other expenses paid in cash	1,663,770,777	206,457,741	2,987,446,066	1,230,520,775
Total	**1,663,770,777**	**206,457,741**	**2,987,446,066**	**1,230,520,775**

8. General & administrative expenses:

Items	Q3.2026	Q3.2025	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Staff expenses	9,906,922,169	7,361,235,066	28,675,549,448	20,522,510,333
Office supply expenses	1,169,518,386	909,348,805	3,336,197,681	2,277,518,124
Depreciation expenses	607,659,059	335,063,910	1,952,985,263	908,869,727
Outsourcing services expenses	305,595,680	725,219,437	1,864,001,010	2,234,064,969
Other expenses paid in cash	4,086,912,976	3,526,318,642	13,019,208,204	11,815,432,038
Total	**16,076,608,270**	**12,857,185,860**	**48,847,941,606**	**37,758,395,191**

9. Manufacturing and operating costs by element:

Items	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
Raw material expenses	353,682,946,097	568,082,833,720
Labour costs	96,828,941,583	66,806,416,884
Depreciation expenses	6,259,235,003	4,785,945,541
Outsourcing service expenses	1,215,214,081,559	645,264,930,302
Other expenses paid in cash	28,724,679,025	21,413,048,657
Total	**1,700,709,883,267**	**1,306,353,175,104**

10. Current corporate income tax expense:

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

	Items	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
a-	Corporate income tax expense calculated on current year taxable income		
-	Total accounting profit before tax	86,601,315,643	75,696,730,408
-	Adjustments to increase total accounting profit before tax	950,507,458	894,002,232
	+ Non-deductible expenses	950,507,458	894,002,232
-	Adjustments to decrease total accounting profit before tax	-	-
	+ Tax exempt income	-	-
b-	Taxable income	87,551,823,101	76,590,732,640
c-	Tax rate	20%	20%
d-	**Current corporate income tax expense**	**17,510,364,620**	**15,318,146,528**
e-	Additional CIT previous year	782,131,311	-
f-	**Total CIT (d+e)**	**18,292,495,931**	**15,318,146,528**

11. Deferred corporate income tax expense: not occur

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

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

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

VIII. OTHER FINANCIAL INFORMATION:

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

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

	Name	Position	Details	The first 9-months for the year 2026	The first 9-months for the year 2025
I	**Board of Directors**				
1	Mr. Pham Hung Cuong	Chairman	Remuneration	1,970,000,000	690,000,000
2	Mr. Ho Viet Trung	Member	Remuneration	96,000,000	102,000,000
3	Mr. Nguyen Ba Tho	Member	Remuneration	24,000,000	202,000,000
4	Mr. Dang Hong Minh	Member	Remuneration	72,000,000	-
5	Mr. Nguyen Minh Tam	Member	Remuneration	96,000,000	102,000,000
		General Director	Salaries	4,672,495,728	1,555,552,712
6	Mr. Chu Quang Huan	Vice Chairman	Remuneration	96,000,000	102,000,000
		Vice General Director	Salaries	4,469,891,695	1,469,163,291
7	Mr. Tran Thuan Loi	Vice General Director	Salaries	1,736,584,558	100,011,000
II	**Board of Supervisors**				
1	Ms. Tran Thi Binh An	Head of Board of Supervision	Remuneration	480,000,000	400,000,000
2	Ms. Le Thi Minh	Member	Remuneration	96,000,000	102,000,000
3	Ms. Le Thi Tinh	Member	Remuneration	-	24,000,000
4	Mr. Le Cao Canh	Member	Remuneration	30,000,000	-
5	Mr. Vu Ngoc Tue	Member	Remuneration	66,000,000	36,000,000
II	**Other key management personnel**				
1	Mr. Le Thanh Tung	Chief Financial Officer	Salaries	2,194,495,619	695,439,340
2	Mr. Duong Dinh Tam	Chief Accountant	Salaries	2,202,545,619	778,119,479

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

	Related Parties	Relationship		Transactions	Amount (VND)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	106,410,046,967
2	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	4,724,097,109
3	Thai Hung Long Production Trading Service Company Limited	Related party		Construction contract revenue	1,710,468,545
4	Green View Development and Investment Company Limited	Related party		Construction contract revenue	6,091,746,721
5	QTM International port Joint Stock Company	Related party		Service fee	50,000,000

As at 30 September 2026, the balances of account receivables and payables with related parties were as follows:

	Related Parties	Relationship		Transactions	Receivables/(Payables)
1	Phan Thiet Homeland Beach Company Limited	Related party		Construction contract revenue	(22,931,766,117)
2	Decofi - Hoang An Construction Company Limited	Subsidiary		Hire for construction	(13,123,587,703)
3	New Era Cold Storage Joint Stock Company	Related party		Construction contract revenue	10,234,609,829
4	Green View Development and Investment Company Limited	Related party		Advance payment for construction Other receivables	20,842,051,303 155,000,000,000

4. Segment information

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

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

5. Collateral

The Company has mortgaged its fixed assets as collateral for bank borrowings (see Notes V.8, V.9 and V.12). As at 30 September 2026, the Company did not hold any collateral assets of other entities.

6. Credit risk

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

Receivables from customers

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

Cash in banks

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

7. Liquidity risk

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

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

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

	Up to 1 year	Over 01 year to 05 years	Total
Ending balances	**1,357,244,450,624**	**5,168,000,000**	**1,362,412,450,624**
Loans	695,057,903,561	3,168,000,000	698,225,903,561
Payable to suppliers	264,343,733,566	-	264,343,733,566
Advance from customers	227,847,293,768		227,847,293,768
Accrued expenses	9,640,546,109	-	9,640,546,109
Other payables	160,354,973,620	2,000,000,000	162,354,973,620
Opening balances	**1,034,881,784,168**	**4,459,250,000**	**1,039,341,034,168**
Loans	453,556,902,570	2,459,250,000	456,016,152,570
Payable to suppliers	307,601,182,620	-	307,601,182,620
Advance from customers	118,010,037,364	-	118,010,037,364
Accrued expenses	21,012,422,260	-	21,012,422,260
Other payables	134,701,239,354	2,000,000,000	136,701,239,354

8. Market risk

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

- Foreign currency risk

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

- Interest rate risk

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

- Other price risks

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

9. Correspondng figures

The prior period corresponding balances are for the year 2025.

10. Going concern assumption

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

Ho Chi Minh City, 29 October 2026

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