

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG SỐ 5
CONSTRUCTION JOINT
STOCK COMPANY NO 05

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

Số/ No: 629/SC5-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 08 năm 2025
Ho Chi Minh City, August 21, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ *Viet Nam Stock Exchange*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Name of organization: CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 05

- Mã chứng khoán: SC5

Stock code: SC5

- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP.HCM

Address: 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ: Fax: 028 62583426

Tel: 028 62583425 Fax: 028 62583426

- E-mail: sc5@sc5.vn Website: www.sc5.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure:*

- Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 đã được soát xét/ *Reviewed Semi-Annual Financial Statements 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/08/2025 tại đường dẫn <https://sc5.vn/bao-cai-tai-chinh>.

This information was published on the company's website on August 21, 2025, as in the link <https://sc5.vn/bao-cai-tai-chinh>.



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached document:

- Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật
Legal representative



Nguyễn Đình Dũng



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 5**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 32

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm</u>	<u>Miễn nhiệm</u>
Ông Nguyễn Kinh Kha	Chủ tịch	Ngày 06/12/2024	
Ông Nguyễn Đình Dũng	Phó Chủ tịch	Ngày 20/04/2024	
Ông Phạm Văn Tư	Thành viên	Ngày 20/04/2024	
Ông Phạm Thanh Vân	Thành viên độc lập	Ngày 20/04/2024	
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên không điều hành	Ngày 21/04/2025	
Ông Phạm Gia Phú	Thành viên		Ngày 21/04/2025

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm</u>	<u>Miễn nhiệm</u>
Ông Vũ Văn Hùng	Trưởng ban	Ngày 25/04/2014	
Bà Vũ Thị Hằng	Thành viên	Ngày 20/04/2019	
Ông Hoàng Xuân Hưng	Thành viên	Ngày 21/04/2025	
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên		Ngày 21/04/2025

Danh sách các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm</u>
Bà Phạm Thị Lan	Trưởng ban	Ngày 02/05/2024
Bà Phạm Thị Thùy Phương	Thành viên	Ngày 18/03/2021

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Đình Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Đức Hanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Vệ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc, miễn nhiệm ngày 07/01/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

Số: 38 /2025/SX-RSMHCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị
Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5, được lập ngày 19 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC**Phan Hoài Nam****Giám đốc kiểm toán**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2021-026-1(Theo Giấy ủy quyền số 10/2024-25/UQ-RSM –
ngày 31/12/2024 của Tổng Giám đốc)**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc, báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.504.826.514.938	2.063.321.228.956
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	185.748.654.987	200.623.989.615
1. Tiền	111		181.863.460.852	196.738.795.480
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.885.194.135	3.885.194.135
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.2	7.310.007.576	7.310.007.576
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.310.007.576	7.310.007.576
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		714.998.463.709	862.493.847.175
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	449.583.447.001	535.635.139.616
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	111.953.216.334	121.740.872.823
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	153.461.800.374	205.117.834.736
IV. Hàng tồn kho	140		1.435.726.172.725	883.916.501.489
1. Hàng tồn kho	141	4.6	1.435.726.172.725	883.916.501.489
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		161.043.215.941	108.976.883.101
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		456.449.998	388.334.384
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		160.251.554.461	108.456.424.708
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	335.211.482	132.124.009
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		74.821.177.789	78.078.526.348
I. Tài sản cố định	220		9.604.614.085	10.380.184.495
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	9.604.614.085	10.380.184.495
Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.538.228.875)	(19.762.658.465)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		863.931.250	863.931.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(863.931.250)	(863.931.250)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.8	44.734.085.002	46.140.586.642
1. Nguyên giá	231		84.040.418.920	84.040.418.920
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(39.306.333.918)	(37.899.832.278)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	13.018.155.110	13.018.155.110
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.018.155.110	13.018.155.110
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7.464.323.592	8.539.600.101
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.464.323.592	8.539.600.101
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.579.647.692.727	2.141.399.755.304

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.181.858.976.686	1.757.319.622.263
I. Nợ ngắn hạn	310		2.153.307.170.763	1.729.002.533.460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	541.514.379.281	488.970.499.926
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	615.921.378.965	203.867.097.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	172.020.917	1.131.776.550
4. Phải trả người lao động	314		287.639.000	722.764.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.127.183.530	40.324.454.319
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	13.782.619.203	19.223.384.928
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.13	974.301.953.993	967.394.815.130
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.199.995.874	7.367.741.104
II. Nợ dài hạn	330		28.551.805.923	28.317.088.803
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	28.551.805.923	28.317.088.803
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		397.788.716.041	384.080.133.041
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	397.788.716.041	384.080.133.041
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		149.845.500.000	149.845.500.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		149.845.500.000	149.845.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.510.000)	(10.510.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		136.929.966.052	136.929.966.052
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.073.759.989	76.365.176.989
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		74.513.522.219	39.332.081.599
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.560.237.770	37.033.095.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.579.647.692.727	2.141.399.755.304



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	4.16	950.737.896.015	1.267.852.681.995
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		950.737.896.015	1.267.852.681.995
3. Giá vốn hàng bán	11	4.17	884.662.905.766	1.214.262.126.573
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		66.074.990.249	53.590.555.422
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.18	1.547.240.253	4.378.500.674
6. Chi phí tài chính	22	4.19	33.142.571.891	22.751.804.825
Trong đó, chi phí lãi vay	23		33.142.571.891	22.751.804.825
7. Chi phí bán hàng	25		72.055.969	424.171.334
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		14.635.192.116	13.812.324.080
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.772.410.526	20.980.755.857
10. Thu nhập khác	31		110.000.000	-
11. Chi phí khác	32		94.713.124	7.350.000
12. Lợi nhuận khác	40		15.286.876	(7.350.000)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.787.697.402	20.973.405.857
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.21	4.227.459.632	4.104.786.171
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.560.237.770	16.868.619.686
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.14.4	915	1.126
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.14.4	915	1.126

**Nguyễn Đình Dũng**
Tổng Giám đốc**Phan Chí Hiếu**
Kế toán trưởng**Phạm Thị Lan**
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.787.697.402	20.973.405.857
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.20	2.182.072.050	2.110.195.072
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.547.240.253)	(1.949.759.185)
Chi phí lãi vay	06	4.19	33.142.571.891	22.751.804.825
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		53.565.101.090	43.885.646.569
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		94.796.903.737	29.048.669.917
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(551.809.671.236)	(238.113.336.932)
Tăng, (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		423.171.344.632	(220.535.451.900)
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12		1.007.160.895	(365.870.252)
Tiền lãi vay đã trả	14		(35.853.937.597)	(24.683.730.305)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.187.215.265)	(9.186.653.351)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.019.400.000)	(3.147.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23.329.713.744)	(423.097.776.254)
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		-	(35.910.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	26.961.443.600
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.547.240.253	1.949.759.185
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.547.240.253	28.875.292.785

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Mẫu số B 03a - DN

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.22	1.217.427.828.494	1.229.092.607.471
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	4.23	(1.210.520.689.631)	(1.094.175.730.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.907.138.863	134.916.876.855
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
(50 = 20+30+40)	50		(14.875.334.628)	(259.305.606.614)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		200.623.989.615	603.046.521.401
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	185.748.654.987	343.740.914.787

**Nguyễn Đình Dũng**
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng**Phạm Thị Lan**
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng Số 5 trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây Dựng theo Quyết định số 1588/QĐ-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300378152 ngày 24 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 21 tháng 04 năm 2023 để thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với Mã chứng khoán là SC5 theo Giấy phép Niêm yết cấp ngày 04 tháng 10 năm 2007 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 149.845.500.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 281 (31 tháng 12 năm 2024 là: 296).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng, cấp thoát nước.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
1	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp Xây dựng Số 1	Xây dựng công trình	Tầng trệt, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
2	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 2	Xây dựng công trình	Lầu 4, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
3	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp Xây dựng Số 3	Xây dựng công trình	Lầu 1, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
4	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp Xây dựng Số 4	Xây dựng công trình	67/M10 Đinh Tiên Hoàng, phường Bình Lợi Trung, TP. Hồ Chí Minh
5	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp Xây dựng Số 5	Xây dựng công trình	Lầu 1, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
6	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 6	Xây dựng công trình	137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
7	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 7	Xây dựng công trình	Lầu 3, Cao ốc Mỹ Thịnh, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
8	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 9	Xây dựng công trình	Lầu 5, Cao ốc Mỹ Thịnh, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
9	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 10	Xây dựng công trình	Lầu 3, Cao ốc Mỹ Thịnh, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
10	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng Số 15	Xây dựng công trình	Cao ốc Mỹ Thịnh, Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
11	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây lắp 66	Xây dựng công trình	Lầu 11, Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
12	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Xây dựng và Quản lý dịch vụ	Lắp đặt hệ thống điện.	0.8 Tầng trệt lô 7, Cc Mỹ Phước, hẻm 280/29 Bùi Hữu Nghĩa, phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh.
13	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp kinh doanh vật tư - Thương mại và dịch vụ	Kinh doanh vật tư xây dựng	670 Lê Văn Khương, phường Thới An, TP Hồ Chí Minh.
14	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 - Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng	Xây dựng công trình	Lầu 6, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

STT	Tên	Ngành hoạt động chính	ngành chính	Địa chỉ
15	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 – Xí nghiệp Xây dựng và Phát triển hạ tầng	Xây dựng công trình		Lầu 6, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
16	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 – Xí nghiệp Cơ giới thiết bị	Xây dựng công trình		Lầu 4, Cao ốc Mỹ Thịnh, 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng để lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 thống nhất với các chính sách kế toán đã áp dụng để lập báo cáo tài chính năm 2024.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	6.550.962.075	4.384.678.148
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	175.312.498.777	192.354.117.332
Các khoản tương đương tiền (*)	3.885.194.135	3.885.194.135
Cộng	185.748.654.987	200.623.989.615

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 3, với lãi suất từ 1 – 2%/năm (tại 31/12/2024: từ 1 – 2%/năm), đã được dùng để làm bảo lãnh tạm ứng cho Thành viên Liên danh để thực hiện hợp đồng xây dựng cho công trình Hồ Xuân Hương và công trình Núi Thành Quảng Nam.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sài Gòn, lãi suất 4,5%/năm (*)	7.310.007.576	7.310.007.576	7.310.007.576	7.310.007.576

(*) Hợp đồng tiền gửi số 625281220036 ngày 28/12/2020 có kỳ hạn 12 tháng, tự động gia hạn khoản tiền gốc tương ứng với kỳ hạn trước đó (12 tháng) vào ngày đến hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) đã được dùng để cấp bảo lãnh thực hiện hợp đồng, và bảo lãnh tạm ứng công trình Trung tâm triển lãm quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
VND		VND	
Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	Dự phòng		Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:			
Công ty CP Thương mại Vàng bạc-Đá quý Phương Nam (OTC: NJC)	(*)	-	(*)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (OTC: SCB)	(*)	-	(*)
Công ty CP Xây dựng Số 14 (OTC: CC14)	(*)	-	(*)
Công ty CP Thủy điện Đắk R'Ti	(*)	-	(*)
1.081.650.000		1.081.650.000	
729.500.000		729.500.000	
5.137.544.110		5.137.544.110	
6.069.461.000		6.069.461.000	
13.018.155.110		13.018.155.110	
Cộng			

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư - Tư vấn - Xây dựng Thép Mới	68.998.507.618	66.524.607.094
Công ty CP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	59.515.886.793	-
Các khách hàng khác (*)	321.069.052.590	469.110.532.522
Cộng	449.583.447.001	535.635.139.616

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Kỹ thuật Công nghệ Thái An	37.928.049.635	-
Công ty TNHH XD TM DV VT Khánh An	11.829.390.365	-
Các nhà cung cấp khác (*)	62.195.776.334	121.740.872.823
Cộng	111.953.216.334	121.740.872.823

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

Các khoản trả trước cho người bán chủ yếu là các khoản tạm ứng cho các nhà thầu phụ để thi công các công trình.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng thanh toán cho các công trình (*)	114.825.943.959	-	165.396.685.171	-
Phải thu hợp tác đầu tư Công ty TNHH Đầu tư Sato (**)	34.031.011.935	-	34.031.011.935	-
Đặt cọc, ký quỹ	3.958.164.684	-	3.934.178.996	-
Khác	646.679.796	-	1.755.958.634	-
Cộng	153.461.800.374	-	205.117.834.736	-

(*) Chủ yếu là các khoản đã chi hộ các chi phí để thi công các công trình cho các bên đang thi công. Khoản chi hộ sẽ thu hồi khi quyết toán công trình theo qui định.

(**) Đây là số tiền vốn Công ty TNHH Đầu tư Sato phải góp thêm để thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án "Chỉnh trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm, phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh". Hiện tại, Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Sato vẫn đang làm các thủ tục cần thiết để quyết toán dự án này với cơ quan Nhà Nước để hoàn thành các quyền và nghĩa vụ liên quan đến Dự án. Khoản tiền vốn phải góp thêm sẽ được Công ty TNHH Đầu tư Sato quyết toán khi Dự án này được quyết toán với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	348.727.391.970	-	133.948.310.914	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.070.394.979.328	-	733.399.557.921	-
Hàng hóa bất động sản	16.603.801.427	-	16.568.632.654	-
Cộng	<u>1.435.726.172.725</u>	<u>-</u>	<u>883.916.501.489</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
EPC-05: Công trình hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông, giai đoạn 2	587.293.466.790	32.921.476.076
Các công trình khác (*)	483.101.512.538	700.478.081.845
Cộng	<u>1.070.394.979.328</u>	<u>733.399.557.921</u>

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi công trình khác khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
	Tại ngày 01/01/2025	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
	Tại ngày 30/06/2025	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
Giá trị hao mòn lũy kế:						
	Tại ngày 01/01/2025	12.623.695.320	5.973.904.269	746.909.273	418.149.603	19.762.658.465
	Khấu hao trong kỳ	362.056.650	105.877.674	191.726.424	115.909.662	775.570.410
	Tại ngày 30/06/2025	12.985.751.970	6.079.781.943	938.635.697	534.059.265	20.538.228.875
Giá trị còn lại:						
	Tại ngày 01/01/2025	5.479.137.044	3.158.683.907	1.067.085.000	675.278.544	10.380.184.495
	Tại ngày 30/06/2025	5.117.080.394	3.052.806.233	875.358.576	559.368.882	9.604.614.085

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay là 5.117.080.394 VND (31/12/2024: 5.479.137.044 VND)
– Xem thêm Mục 4.13.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.420.274.137 VND (tại ngày 31/12/2024: 6.420.274.137 VND).

11/10/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	84.040.418.920
Tại ngày 30/06/2025	84.040.418.920
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	37.899.832.278
Khấu hao trong kỳ	1.406.501.640
Tại ngày 30/06/2025	39.306.333.918
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	46.140.586.642
Tại ngày 30/06/2025	44.734.085.002

Bất động sản đầu tư là nhà cửa, vật kiến trúc của tòa nhà tại Cao ốc Mỹ Thịnh, Chung cư D5 (24AB), Chung cư Mỹ Phước, Chung cư Mỹ Đức, Chung cư Mỹ Kim, Chung cư Mỹ Long và Chung cư Mỹ An với giá trị là 84.040.418.920 VND đang cho thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động.

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay là 44.734.085.002 VND (31/12/2024: 46.140.586.642 VND) – Xem thêm Mục 4.13.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.896.208.846	9.480.053.149
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	6.328.297.460	5.614.046.647

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dacinco	52.826.146.575	52.826.146.575	51.110.654.129	51.110.654.129
Công ty CP Thế giới Van và Bơm	31.373.909.451	31.373.909.451	51.880.243.676	51.880.243.676
Các nhà cung cấp khác (*)	457.314.323.255	457.314.323.255	385.979.602.121	385.979.602.121
Cộng	541.514.379.281	541.514.379.281	488.970.499.926	488.970.499.926

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi khoản phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp TP.HCM	212.027.512.263	3.262.967.219
Công ty CP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	205.947.063.386	51.647.389.235
Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV	67.637.990.585	-
Các khách hàng khác (*)	130.308.812.731	148.956.741.049
Cộng	615.921.378.965	203.867.097.503

(*) Tại ngày 30/06/2025, mỗi khoản trả tiền trước của các khách hàng khác có số dư nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước	Tại ngày 30/06/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	172.020.917	5.187.215.265	4.227.459.632	-	1.131.776.550
Thuế thu nhập cá nhân	335.211.482	-	790.825.744	587.738.271	132.124.009	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	914.562.000	914.562.000	-	-
Các loại thuế khác	-	-	59.000.000	59.000.000	-	-
Cộng	335.211.482	172.020.917	6.951.603.009	5.788.759.903	132.124.009	1.131.776.550

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	932.751.634	652.729.634
Bảo hiểm xã hội	33.759.374	92.162.664
Phải trả cho các đội nhận khoán thi công các công trình xây lắp (đã chi hộ cho Công ty)	-	5.147.950.773
Bà Nguyễn Thị Thơm (*)	12.216.409.000	8.116.409.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	599.699.195	5.214.132.857
Cộng	13.782.619.203	19.223.384.928
Dài hạn:		
Phải trả cho các cá nhân (**)	22.445.000.000	22.455.000.000
Nhận ký quỹ, đặt cọc dài hạn	6.106.805.923	5.862.088.803
Cộng	28.551.805.923	28.317.088.803

(*) Là các khoản mượn tiền từ cá nhân có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, không tính lãi suất.

(**) Là khoản tiền huy động vốn đầu tư từ các cá nhân để xây dựng Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh tại 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP. HCM. Trong đó, phải trả cho các cá nhân liên quan là 3.670.000.000 VND (tại 31/12/2024: 4.130.000.000 VND) – Xem thêm Mục 4.25.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2025		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 3	889.066.259.853	889.066.259.853	1.005.714.213.235		823.034.712.527	823.034.712.527
	43.683.522.858	43.683.522.858	156.123.473.838		67.894.853.242	67.894.853.242
	41.552.171.282	41.552.171.282	55.590.141.421		70.590.580.843	70.590.580.843
	-	-	-		5.874.668.518	5.874.668.518
	-	-	-		967.394.815.130	967.394.815.130
Cộng	974.301.953.993	974.301.953.993	1.217.427.828.494		967.394.815.130	967.394.815.130

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh (CN) 3:

- Hạn mức vay: 1.300.000.000.000 VND (Một nghìn ba trăm tỷ VND).
- Thời hạn vay: Không quá 09 tháng kể từ ngày nhận nợ.
- Lãi suất: Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
- Tài sản đảm bảo:
 - Là các hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công; và
 - Các tài sản cố định và bất động sản đầu tư – Xem thêm các Mục 4.7 và Mục 4.8.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển – Chi nhánh (CN) Sài Gòn:

Hạn mức vay:	500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ VND).
Thời hạn vay:	09 tháng kể từ ngày nhận nợ.
Lãi suất:	Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh.
Tài sản đảm bảo:	Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo với giá trị giải ngân không vượt quá 100 tỷ và một phần thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công do ngân hàng tài trợ.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế – Chi nhánh (CN) Sài Gòn

Hạn mức vay:	300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND).
Thời hạn vay:	08 tháng kể từ ngày nhận nợ.
Lãi suất:	Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
Tài sản đảm bảo:	Là khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công mà Bên được cấp tín dụng là nhà thầu chính/phụ được ngân hàng chấp nhận tài trợ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

4.14. Vốn chủ sở hữu

4.14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2024	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	73.657.688.034	110.740.223.507	355.182.901.541
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	16.868.619.686	16.868.619.686
Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi năm 2023	-	-	-	-	(3.640.814.190)	(3.640.814.190)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	63.272.278.018	(63.272.278.018)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.495.049.700)	(4.495.049.700)
Tại ngày 30/06/2024	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	56.200.701.285	363.915.657.337
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	20.164.475.704	20.164.475.704
Tại ngày 01/01/2025	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	76.365.176.989	384.080.133.041
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	15.560.237.770	15.560.237.770
Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-	-	(1.851.654.770)	(1.851.654.770)
Tại ngày 30/06/2025	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	90.073.759.989	397.788.716.041

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vốn góp của các cổ đông	149.845.500.000	149.845.500.000

4.14.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.051)	(1.051)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	14.983.499	14.983.499

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.14.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.560.237.770	16.868.619.686
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.851.654.770)	-
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	13.708.583.000	16.868.619.686
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	14.983.499	14.983.499
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	915	1.126

4.15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/06/2025	Tại ngày 01/01/2025
<u>Ngoại tệ các loại:</u>		
USD	765,29	778,16
EUR	286,98	62,31

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.16. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	937.206.579.522	1.258.372.628.846
Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	9.896.208.846	9.480.053.149
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	3.635.107.647	-
Cộng	950.737.896.015	1.267.852.681.995

Doanh thu hợp đồng xây dựng trong kỳ giảm so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do là kỳ này, công tác nghiệm thu, thanh quyết toán tại các công trình giảm so với kỳ trước, dẫn đến giá trị ghi nhận doanh thu giảm. Ngoài ra, một số dự án mới đang trong giai đoạn đầu triển khai nên chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

4.17. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	875.339.180.206	1.208.648.079.926
Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	6.328.297.460	5.614.046.647
Giá vốn hàng hóa bất động sản đã bán	2.995.428.100	-
Cộng	884.662.905.766	1.214.262.126.573

Giá vốn kỳ này giảm so với kỳ trước chủ yếu là do doanh thu giảm như được thuyết minh tại Mục 4.16.

4.18. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi	868.288.261	1.492.934.185
Cổ tức được chia	609.100.000	456.825.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	69.851.992	1.606.555.539
Chênh lệch tỷ giá thanh toán	-	822.185.950
Cộng	1.547.240.253	4.378.500.674

4.19. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	33.142.571.891	22.751.804.825

Chi phí lãi vay kỳ này tăng so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty có thêm các hợp đồng xây dựng mới nên nhu cầu vốn lưu động cho các hợp đồng xây dựng cũng tăng theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.20. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	519.454.359.824	476.995.554.857
Chi phí nhân công	8.999.047.908	11.016.623.029
Chi phí sử dụng máy thi công	16.424.228.671	6.119.178.568
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.182.072.050	2.110.195.072
Chi phí dịch vụ mua ngoài	650.832.462.972	889.560.398.614
Chi phí khác	40.245.349.273	53.211.580.256
Cộng	1.238.137.520.698	1.439.013.530.396

4.21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	19.787.697.402	20.973.405.857
Cộng: Chi phí không được trừ	298.858.608	7.350.000
Trừ: Thu nhập từ nhận cổ tức	(609.100.000)	(456.825.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	19.477.456.010	20.523.930.857
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	3.895.491.202	4.104.786.171
Cộng: Thuế TNDN truy thu theo Quyết định số 432/QĐ-CT ngày 23/01/2025 của Cục Thuế TPHCM	331.968.430	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế	4.227.459.632	4.104.786.171

4.22. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.217.427.828.494	1.229.092.607.471

4.23. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.210.520.689.631)	(1.094.175.730.616)

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.24. Báo cáo bộ phận**

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, công trình hạ tầng, cấp thoát nước. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty sản xuất ra hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không trình bày thông tin theo bộ phận.

4.25. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Ban Kiểm toán nội bộ, kế toán trưởng

Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả ngắn hạn khác là khoản tiền nhận huy động vốn đầu tư Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh:		
Ông Nguyễn Đình Dũng, Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)
Ông Phạm Văn Tư, Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	(300.000.000)	(300.000.000)
Bà Phạm Thị Liên, Phó Tổng Giám đốc	(200.000.000)	(200.000.000)
Ông Nguyễn Văn Cường, Phó Tổng Giám đốc, (đã miễn nhiệm ngày 07/01/2025)	-	(200.000.000)
Ông Đặng Văn Dũng, Phó Tổng Giám đốc	(30.000.000)	(30.000.000)
Ông Phan Chí Hiếu, Kế toán trưởng	-	(260.000.000)
Ông Vũ Văn Hùng, Trưởng Ban Kiểm soát	(100.000.000)	(100.000.000)
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	<u>(3.670.000.000)</u>	<u>(4.130.000.000)</u>

Trong kỳ, Công ty đã không có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan.

Công ty nhận tiền từ các cá nhân là bên liên quan để bổ sung vốn đầu tư Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh. Lãi được trích hoặc phải trả theo lãi suất kinh doanh thông thường.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Địa chỉ: Số 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của các thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ban Giám đốc, và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Kinh Kha	Chủ tịch HĐQT	192.000.000	178.000.000
Ông Nguyễn Đình Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	869.000.000	824.050.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên HĐQT	335.950.000	-
Ông Phạm Thanh Vân	Thành viên HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Phạm Văn Tư	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	581.000.000	553.050.000
Ông Bùi Đức Hanh	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.050.000
Ông Đặng Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.050.000
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Phó Tổng Giám đốc	132.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc	419.000.000	376.050.000
Ông Lê Xuân Vệ	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.050.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm ngày 07/01/2025)	-	240.000.000
Ông Phạm Gia Phú	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	100.000.000	164.000.000
Ông Phan Chí Hiếu	Kế toán trưởng	251.000.000	341.050.000
Cộng		3.752.950.000	3.669.350.000

Lương, thù lao và các khoản chi phí khác của Ban Kiểm soát ("BKS"), Ban Kiểm toán nội bộ ("KTNB") của Công ty trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Vũ Văn Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát	283.000.000	283.050.000
Ông Hoàng Xuân Hưng	Thành viên	52.000.000	-
Bà Vũ Thị Hằng	Thành viên BKS	136.000.000	134.000.000
Bà Lệ Thụy Thanh Quyên	Thành viên BKS (đã miễn nhiệm ngày 20/04/2024)	-	104.000.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên BKS (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	32.000.000	217.050.000
Bà Phạm Thị Lan	Trưởng ban KTNB	223.000.000	155.050.000
Bà Phạm Thị Thùy Phương	Thành viên ban KTNB	120.000.000	110.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hòa	Trưởng ban KTNB (đã miễn nhiệm ngày 02/05/2024)	-	96.000.000
Cộng		846.000.000	1.099.150.000

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4.26. Cam kết theo các hợp đồng cho thuê hoạt động**

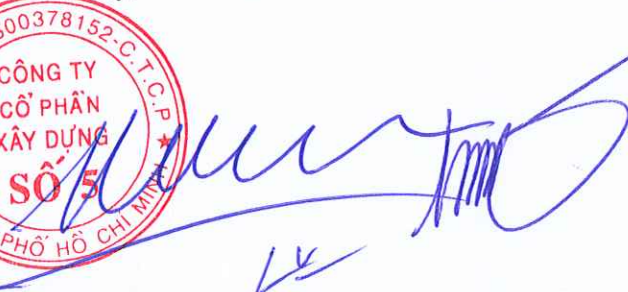
Công ty cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là từ 02 năm đến 10 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	9.896.208.846	8.360.035.303
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có các khoản thu tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 30/06/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	13.355.464.212	16.997.414.804
Trên 1 năm đến 5 năm	10.042.032.276	19.357.226.638
Cộng	23.397.496.488	36.354.641.442

4.27. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính này.




Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc


Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng


Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2025

**CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY NO. 5**

REVIEWED FINANCIAL STATEMENTS
For the six-month period ended 30 June 2025



CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONTENTS

	Page
MANAGEMENT'S REPORT	1 – 2
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	3 – 4
REVIEWED FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of financial position as at 30 June 2025	5 – 6
Income statement for the six-month period ended 30 June 2025	7
Cash-flow statement for the six-month period ended 30 June 2025	8 – 9
Selected notes to the financial statements	10 – 32

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

MANAGEMENT'S REPORT

Management of Construction Joint Stock Company No. 5 (hereinafter referred to as "the Company") hereby presents its report and the reviewed financial statements of the Company for the six-month period ended 30 June 2025.

MEMBERS OF THE BOARD OF MEMBERS, SUPERVISORY COMMITTEE, INTERNAL AUDIT COMMITTEE AND MANAGEMENT

Members of the Board of Members during the period and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointed</u>	<u>Resigned</u>
Mr. Nguyen Kinh Kha	Chairperson	06 December 2024	
Mr. Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson	20 April 2024	
Mr. Pham Van Tu	Member	20 April 2024	
Mr. Pham Thanh Van	Independence member	20 April 2024	
Mr. Nguyen Kha Tuan	Non-executive member	21 April 2024	
Mr. Pham Gia Phu	Member		21 April 2024

Members of the Board of Supervisory during the period and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointed</u>	<u>Resigned</u>
Mr. Vu Van Hung	Head	25 April 2014	
Ms. Vu Thi Hang	Member	20 April 2019	
Mr. Hoang Xuan Hung	Member	21 April 2025	
Mr. Nguyen Kha Tuan	Member		21 April 2025

Members of Board of Internal Audit during the period and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointed</u>
Ms. Pham Thi Lan	Head	02 May 2024
Ms. Pham Thi Thuy Phuong	Member	18 March 2021

Members of management during the period and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Dinh Dung	General Director
Mr. Pham Van Tu	Vice General Director
Mr. Pham Thi Lien	Vice General Director
Mr. Dang Van Dung	Vice General Director
Mr. Bui Duc Hanh	Vice General Director
Mr. Nguyen Hoai Thanh	Vice General Director
Mr. Le Xuan Ve	Vice General Director
Mr. Nguyen Van Cuong	Vice General Director, resigned on 07 January 2025

AUDITOR

The accompanying financial statements were reviewed by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member firm of RSM International.

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

MANAGEMENT'S REPORT (CONTINUED)

RESPONSIBILITY OF MANAGEMENT

The Company's management is responsible for preparing the financial statements of each period which give a true and fair view of the financial position of the Company and the results of its operations and its cash flows. In preparing these financial statements, management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently.
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent.
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any departures that need to be disclosed and explained in the financial statements.
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement the internal control system effectively for a fair preparation and presentation of the financial statements so as to mitigate error or fraud.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam. Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

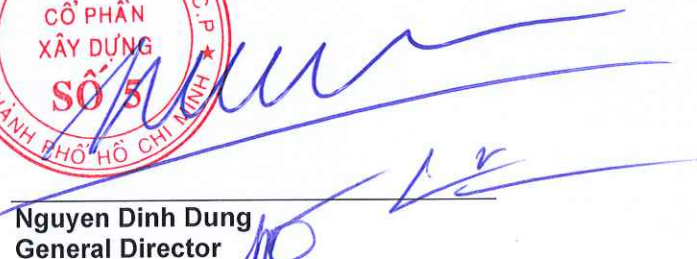
Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

In management's opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 June 2025 and the results of its operations and its cash flows for the six-month period then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

For and on behalf of management,




Nguyen Dinh Dung
General Director

Ho Chi Minh City, 19 August 2025



RSM

RSM Vietnam

3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn
www.rsm.global/vietnam

No: 38.../2025/SX-RSMHCM

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

**To: Shareholders
The Board of Members
Management
CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5**

We have reviewed the accompanying interim financial statements of Construction Joint Stock Company No. 5 prepared on 19 August 2025 as set out from page 05 to page 32, which comprise the statement of financial position as at 30 June 2025 and the income statement and cash-flow statement for the six-month period then ended, and selected notes to the financial statements.

Management's Responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these interim financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legislation as to the preparation and presentation of interim financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the interim financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on these interim financial statements based on our review. We conducted our review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Vietnam is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION (CONTINUED)

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view of the financial position of Construction Joint Stock Company No. 5 as at 30 June 2025, and of its financial performance and its cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance and relevant legislation as to the preparation and presentation of interim financial statements.

pp. GENERAL DIRECTOR**Phan Hoai Nam**
Audit DirectorAudit Practice Registration Certificate:
3527-2021-026-1*(Under the Power of Attorney No. 10/2024-25/UQ- RSM
dated 31 December 2024 by the General Director)***RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited***Ho Chi Minh City, 19 August 2025*

As disclosed in Note 2.1 to the interim financial statements, the accompanying financial statements are not intended to present the financial position, financial performance, and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2025

Expressed in VND

ASSETS	Code	Notes	As at 30 Jun. 2025	As at 01 Jan. 2025
A. CURRENT ASSETS	100		2,504,826,514,938	2,063,321,228,956
I. Cash and cash equivalents	110	4.1	185,748,654,987	200,623,989,615
1. Cash	111		181,863,460,852	196,738,795,480
2. Cash equivalents	112		3,885,194,135	3,885,194,135
II. Current financial investments	120	4.2	7,310,007,576	7,310,007,576
1. Held to maturity investments	123		7,310,007,576	7,310,007,576
III. Current account receivables	130		714,998,463,709	862,493,847,175
1. Trade receivables	131	4.3	449,583,447,001	535,635,139,616
2. Advances to suppliers	132	4.4	111,953,216,334	121,740,872,823
3. Other current receivables	136	4.5	153,461,800,374	205,117,834,736
IV. Inventories	140		1,435,726,172,725	883,916,501,489
1. Inventories	141	4.6	1,435,726,172,725	883,916,501,489
V. Other current assets	150		161,043,215,941	108,976,883,101
1. Current prepayments	151		456,449,998	388,334,384
2. Value added tax deductible	152		160,251,554,461	108,456,424,708
3. Tax and other receivables from the state budget	153	4.11	335,211,482	132,124,009
B. NON-CURRENT ASSETS	200		74,821,177,789	78,078,526,348
I. Fixed assets	220		9,604,614,085	10,380,184,495
1. Tangible fixed assets	221	4.7	9,604,614,085	10,380,184,495
Cost	222		30,142,842,960	30,142,842,960
Accumulated depreciation	223		(20,538,228,875)	(19,762,658,465)
Cost	228		863,931,250	863,931,250
Accumulated amortisation	229		(863,931,250)	(863,931,250)
II. Investment property	230	4.8	44,734,085,002	46,140,586,642
1. Cost	231		84,040,418,920	84,040,418,920
2. Accumulated depreciation	232		(39,306,333,918)	(37,899,832,278)
III. Non-current financial investments	250	4.2	13,018,155,110	13,018,155,110
1. Investment in other entities	253		13,018,155,110	13,018,155,110
IV. Other non-current assets	260		7,464,323,592	8,539,600,101
1. Non-current prepayments	261		7,464,323,592	8,539,600,101
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		2,579,647,692,727	2,141,399,755,304

(See the next page)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 30 June 2025

Expressed in VND

RESOURCES	Code	Notes	As at 30 Jun. 2025	As at 01 Jan. 2025
C. LIABILITIES	300		2,181,858,976,686	1,757,319,622,263
I. Current liabilities	310		2,153,307,170,763	1,729,002,533,460
1. Trade payables	311	4.9	541,514,379,281	488,970,499,926
2. Advances from customers	312	4.10	615,921,378,965	203,867,097,503
3. Taxes and amounts payable to the state budget	313	4.11	172,020,917	1,131,776,550
4. Payables to employees	314		287,639,000	722,764,000
5. Accrued expenses	315		1,127,183,530	40,324,454,319
6. Other current payables	319	4.12	13,782,619,203	19,223,384,928
7. Current loans and obligations under finance leases	320	4.13	974,301,953,993	967,394,815,130
8. Bonus and welfare fund	322		6,199,995,874	7,367,741,104
II. Non-current liabilities	330		28,551,805,923	28,317,088,803
1. Other non-current payables	337	4.12	28,551,805,923	28,317,088,803
D. OWNERS' EQUITY	400		397,788,716,041	384,080,133,041
I. Equity	410	4.14	397,788,716,041	384,080,133,041
1. Owners' contributed capital	411		149,845,500,000	149,845,500,000
Ordinary shares carrying voting rights	411a		149,845,500,000	149,845,500,000
2. Share premium	412		20,950,000,000	20,950,000,000
3. Treasury shares	415		(10,510,000)	(10,510,000)
4. Investment and development fund	418		136,929,966,052	136,929,966,052
5. Retained earnings	421		90,073,759,989	76,365,176,989
Beginning accumulated retained earnings	421a		74,513,522,219	39,332,081,599
Retained earnings of the current year	421b		15,560,237,770	37,033,095,390
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)	440		2,579,647,692,727	2,141,399,755,304



Nguyen Dinh Dung
General Director

Phan Chi Hieu
Chief Accountant

Pham Thi Lan
Prepared by

Ho Chi Minh City, 19 August 2025

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form B 02a - DN

INCOME STATEMENT

For the six-month period ended 30 June 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
1. Revenue	01	4.16	950,737,896,015	1,267,852,681,995
2. Net revenue	10		950,737,896,015	1,267,852,681,995
3. Cost of sales	11	4.17	884,662,905,766	1,214,262,126,573
4. Gross profit	20		66,074,990,249	53,590,555,422
5. Finance income	21	4.18	1,547,240,253	4,378,500,674
6. Finance expense	22	4.19	33,142,571,891	22,751,804,825
<i>Of which, interest expense</i>	23		33,142,571,891	22,751,804,825
7. Selling expense	25		72,055,969	424,171,334
8. General and administrative expense	26		14,635,192,116	13,812,324,080
9. Operating profit/(loss)	30		19,772,410,526	20,980,755,857
10. Other income	31		110,000,000	-
11. Other expense	32		94,713,124	7,350,000
12. Net other income/(loss)	40		15,286,876	(7,350,000)
13. Accounting profit/(loss) before taxation	50		19,787,697,402	20,973,405,857
14. Current corporate income tax expense	51	4.21	4,227,459,632	4,104,786,171
15. Net profit/(loss) after taxation	60		15,560,237,770	16,868,619,686
16. Basic earnings per share	70	4.14.4	915	1,126
17. Diluted earnings per share	71	4.14.4	915	1,126



Nguyen Dinh Dung
General Director

Phan Chi Hieu
Chief Accountant

Pham Thi Lan
Prepared by

Ho Chi Minh City, 19 August 2025

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the six-month period ended 30 June 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit /(loss) before taxation	01		19,787,697,402	20,973,405,857
2. Adjustment for:				
Depreciation and amortisation	02	4.20	2,182,072,050	2,110,195,072
Gains/losses from investment	05		(1,547,240,253)	(1,949,759,185)
Interest expense	06	4.19	33,142,571,891	22,751,804,825
3. Operating profit /(loss) before adjustments to working capital	08		53,565,101,090	43,885,646,569
Increase or decrease in accounts receivable	09		94,796,903,737	29,048,669,917
Increase or decrease in inventories	10		(551,809,671,236)	(238,113,336,932)
Increase or decrease in accounts payable (excluding interest expense and CIT payable)	11		423,171,344,632	(220,535,451,900)
Increase or decrease prepaid expenses	12		1,007,160,895	(365,870,252)
Interest paid	14		(35,853,937,597)	(24,683,730,305)
Corporate income tax paid	15		(5,187,215,265)	(9,186,653,351)
Other cash outflows from operating activities	17		(3,019,400,000)	(3,147,050,000)
Net cash flow from operating activities	20		(23,329,713,744)	(423,097,776,254)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(35,910,000)
2. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debts instruments of other entities	24		-	26,961,443,600
3. Interest and dividends received	27		1,547,240,253	1,949,759,185
Net cash flow from investing activities	30		1,547,240,253	28,875,292,785

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form B 03a - DN

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)

(Indirect method)

For the six-month period ended 30 June 2025

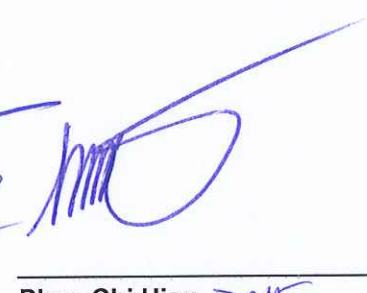
Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from borrowings	33	4.22	1,217,427,828,494	1,229,092,607,471
2. Repayment of borrowings	34	4.23	(1,210,520,689,631)	(1,094,175,730,616)
Net cash flow from financing activities	40		6,907,138,863	134,916,876,855
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH				
(50 = 20+30+40)	50		(14,875,334,628)	(259,305,606,614)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60		200,623,989,615	603,046,521,401
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR (70 = 50+60+61)	70	4.1	185,748,654,987	343,740,914,787





Nguyen Dinh Dung
General Director



Phan Chi Hieu
Chief Accountant



Pham Thi Lan
Prepared by

Ho Chi Minh City, 19 August 2025

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Form B 09a – DN

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. CORPORATE INFORMATION

1.1. Structure of ownership

Construction Joint Stock Company No. 5 (hereinafter referred to as the "Company") was converted from a state-owned enterprise Construction Company No. 5, which operated under the Corporation for Construction No. 1 – Ministry of Construction, according to Decision No. 1588/QĐ-BXD dated 20 November 2003 issued by the Minister of Construction.

The Company was incorporated in accordance with the Business Registration Certificate No. 0300378152 dated 24 December 2003, along with subsequent amended certificates, the recent most of which was issued on 21 April 2023 granted by Ho Chi Minh City's Department of Planning and Investment to reflect a change in the Company's legal representative.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the stock code SC5, according to the Listing License issued on 04 October 2007 by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

The charter capital, as stipulated in the Business Registration Certificate, is VND 149,845,500,000, as follows:

The Company's registered head office is located at No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

As at 30 June 2025, the Company had 281 employees (31 December 2024: 296).

1.2. Business sector

Construction and services.

1.3. Operating industry and principal activities

The Company is principally engaged in construction of industrial works, civil works, infrastructure projects, and water supply and drainage systems.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**1.4. The Company's structure**

The Company's dependent units as at 30 June 2025 were as follows:

No	Name	Operating industry	Address
1	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 1	Construction of works	Ground Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
2	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 2	Construction of works	Fourth Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
3	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 3	Construction of works	First Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
4	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 4	Construction of works	67/M10 Dinh Tien Hoang, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City
5	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 5	Construction of works	First Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
6	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 6	Construction of works	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
7	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 7	Construction of works	Third Floor, My Thinh Building - 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
8	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 9	Construction of works	Fifth Floor, My Thinh Building - 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
9	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 10	Construction of works	Third Floor, My Thinh Building - 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
10	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise No. 15	Construction of works	My Thinh Building - 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
11	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Enterprise 66	Construction of works	Eleventh Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
12	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction and Service Management Enterprise	Electrical system installation	0.8 Ground Floor, Lot 7, My Phuoc Apartment, Alley 280/29 Bui Huu Nghia, Thoi An Ward, Ho Chi Minh City
13	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Materials Trading, Commerce, and Services Enterprise	Trading in construction materials	670 Le Van Khuong, Thoi An Ward, Ho Chi Minh City.
14	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 - Construction Investment Enterprise	Construction of works	Sixth Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

No	Name	Operating industry	Address
15	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 – Construction and Infrastructure Development Enterprise	Construction of works	Sixth Floor, 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.
16	Branch of Construction Joint Stock Company No. 5 – Mechanical Equipment Enterprise	Construction of works	Fourth Floor, My Thinh Building - 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

2. BASIS OF PREPARATION**2.1. Accounting standards, accounting system**

The accompanying financial statements, expressed in VND, are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, financial performance, and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam

2.2. Forms of accounting records

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

2.3. Financial year

The Company's financial year is from 01 January to 31 December.

2.4. Reporting and functional currency

The Company maintains its accounting records in VND.

3. ACCOUNTING POLICIES

The accounting policies adopted to prepare the financial statements for the six-month period ended 30 June 2025 are consistent with those applicable to the 2024 financial statements.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4. SIGNIFICANT EVENTS AND TRANSACTIONS DURING THE INTERIM PERIOD****4.1. Cash and cash equivalents**

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Cash in hand	6,550,962,075	4,384,678,148
Cash at bank	175,312,498,777	192,354,117,332
Cash equivalents (*)	3,885,194,135	3,885,194,135
Total	185,748,654,987	200,623,989,615

(*) Representing bank deposits in VND with an original term of less than three months at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3, bearing interest rates ranging from 1 to 2% per year (31 December 2024: 1 to 2% per year). These deposits are used as advance guarantees for joint venture members involved in the execution of Ho Xuan Huong project, and Nui Thanh Quang Nam project.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

4.2. Financial investments

Held-to-maturity investments are analysed as follows:

	As at 30 Jun. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
Current:				
Bank deposits with a 12-month term at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch, bearing an interest rate of 4.5% per annum (*)	7,310,007,576	7,310,007,576	7,310,007,576	7,310,007,576

(*) Time Deposit Contract No. 625281220036, dated 28 December 2020, has a 12-month term and is automatically renewed for successive 12-month periods upon maturity. The deposit is held at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) and has been pledged as a performance and advance guarantee for the execution of the Ho Chi Minh City Planning Exhibition Centre project.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Trading securities are analysed as follows:

	As at 30 Jun. 2025			As at 01 Jan. 2025		
	Carrying amounts	Fair value	Provisions	Carrying amounts	Fair value	Provisions
		VND			VND	
Share investments:						
Phuong Nam Jewellery Commercial Corporation (OTC: NJC)	1,081,650,000	(*)	-	1,081,650,000	(*)	-
Saigon Joint Stock Commercial Bank (OTC: SCB)	729,500,000	(*)	-	729,500,000	(*)	-
Construction Investment Joint Stock Company No. 14 (OTC: CC14)	5,137,544,110	(*)	-	5,137,544,110	(*)	-
Dak Rti Hydropower Joint Stock Company	6,069,461,000	(*)	-	6,069,461,000	(*)	-
Total	13,018,155,110		-	13,018,155,110		-

(*) At the reporting date, the Company has not determined fair values of these investments for disclosure in the financial statements because information about their market prices is not available and there is currently no guidance on determination of fair value using valuation techniques under the Vietnamese Accounting Standards or the Vietnamese Accounting System for enterprises. The fair values of these investments may differ from their carrying amounts.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.3. Current trade receivables**

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Thiep Moi Investment - Consultants - Construction Co., Ltd	68,998,507,618	66,524,607,094
Song Da Water Investment Joint Stock Company	59,515,886,793	-
Other (*)	321,069,052,590	469,110,532,522
Total	449,583,447,001	535,635,139,616

(*) As at 30 June 2025, any component of other trade receivables was less than 10% of the total current trade receivables.

4.4. Current advances to suppliers

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Thai An Technology Engineering Joint Stock Company	37,928,049,635	-
Khanh An Transportation Services Trading Construction Co., Ltd	11,829,390,365	-
Other (*)	62,195,776,334	121,740,872,823
Total	111,953,216,334	121,740,872,823

(*) As at 30 June 2025, any component of current advances to other suppliers was less than 10% total current advances to suppliers.

Advances to suppliers primarily represent amounts paid in advance to subcontractors for construction projects.

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.5. Other current receivables**

	As at 30 Jun. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Advance payments for projects (*)	114.825.943.959	-	165,396,685,171	-
Receivables from investment cooperation with Sato Investment Co., Ltd. (**)	34,031,011,935	-	34,031,011,935	-
Short-term deposits	3.958.164.684	-	3,934,178,996	-
Other receivables	646,679,796	-	1,755,958,634	-
Total	153,461,800,374	-	205,117,834,736	-

(*) These amounts primarily consist of payments made by the Company on behalf of other parties for construction-related expenses of ongoing projects. They are expected to be recovered upon the final settlement of the projects, in accordance with applicable regulations.

(**) This amount represents the additional capital contribution required from Sato Investment Company Limited to implement the Business Cooperation Contract (BCC) for the 'Urban Redevelopment Project' at the residential area around the base of Thu Thiem Bridge, Ward 22, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City. Currently, the Company and Sato Investment Company Limited are in the process of completing the necessary procedures with the relevant State authorities to finalise the project and settle all related rights and obligations. The additional capital contribution will be made by Sato Investment Company Limited upon the project's finalization with the relevant authorities.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.6. Inventories**

	As at 30 Jun. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	348,727,391,970	-	133,948,310,914	
Work in progress (*)	1,070,394,979,328	-	733,399,557,921	
Real estate goods	16,603,801,427	-	16,568,632,654	
Total	1,435,726,172,725	-	883,916,501,489	

(*) Details of production and business costs in progress by project are as follows:

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
EPC-05: Construction of the Water Supply System for the Urban Chain of Son Tay – Hoa Lac – Xuan Mai – Mieu Mon – Ha Noi – Ha Dong, Phase 2	587,293,466,790	32,921,476,076
Other (**)	483,101,512,538	700,478,081,845
Total	1,070,394,979,328	733,399,557,921

(**) As at 30 June 2025, any component of other work in progress was less than 10% of the total other work in progress.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.7. Tangible fixed assets**

	Buildings, structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Total VND
Cost:					
As at 01 Jan. 2025	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
As at 30 Jun. 2025	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
Accumulated depreciation:					
As at 01 Jan. 2025	12,623,695,320	5,973,904,269	746,909,273	418,149,603	19,762,658,465
Depreciation	362,056,650	105,877,674	191,726,424	115,909,662	775,570,410
As at 30 Jun. 2025	12,985,751,970	6,079,781,943	938,635,697	534,059,265	20,538,228,875
Net book value:					
As at 01 Jan. 2025	5,479,137,044	3,158,683,907	1,067,085,000	675,278,544	10,380,184,495
As at 30 Jun. 2025	5,117,080,394	3,052,806,233	875,358,576	559,368,882	9,604,614,085

The amount of period-end net book value as at 30 June 2025 of tangible fixed assets pledged/mortgaged as loan security totalled VND 5,117,080,394 (31/12/2024: VND 5,479,137,044) – Refer to Note 4.13.

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use totalled VND 6,420,274,137 (31/12/2024: VND 6,420,274,137).

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.8. Investment property

Investment properties held for lease:

Items	Infrastructure VND
Cost:	
As at 01 Jan. 2025	84,040,418,920
As at 30 Jun. 2025	84,040,418,920
Accumulated depreciation:	
As at 01 Jan. 2025	37,899,832,278
Additions	1,406,501,640
As at 30 Jun. 2025	39,306,333,918
Net book value:	
As at 01 Jan. 2025	46,140,586,642
As at 30 Jun. 2025	44,734,085,002

Investment properties include buildings and structures of buildings at My Thinh Tower, D5 Apartment (24AB), My Phuoc Apartment, My Duc Apartment, My Kim Apartment, My Long Apartment, and My An Apartment with a value of VND 84,040,418,920, which are being leased under operating lease agreements.

The net book value of investment property pledged/mortgaged as loan security totalled VND 44,734,085,002 (31/12/2024: VND 46,140,586,642) - Refer to Note 4.13.

Rental income and expenses related to investment property are presented as follows:

	Current period VND	Previous period VND
Rental income from investment property	9,896,208,846	9,480,053,149
Direct operating expenses from property that generated rental income	6,328,297,460	5,614,046,647

At the reporting date, the Company did not determine the fair values of investment properties to be disclosed in the financial statements because currently there is no guidance on determination of fair values using valuation techniques under the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System. The fair values of these investment properties may differ from their carrying amounts.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.9. Current trade payables**

	As at 30 Jun. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	Amount	Payable amount	VND	Payable amount
Dacinco Construction Investment Joint Stock Company	52,826,146,575	52,826,146,575	51,110,654,129	51,110,654,129
Pumps and Valves World Joint Stock Company	31,373,909,451	31,373,909,451	51,880,243,676	51,880,243,676
Other suppliers (*)	457,314,323,255	457,314,323,255	385,979,602,121	385,979,602,121
Total	541,514,379,281	541,514,379,281	488,970,499,926	488,970,499,926

(*) As at 30 June 2025, any component of trade payables to other suppliers was less than 10% of the total current trade payables.

4.10. Current advances from customers

	As at 30 Jun. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
Management Board for Investment and Construction of Civil and Industrial Works of Ho Chi Minh City	212,027,512,263		3,262,967,219	
People's Committee	205,947,063,386		51,647,389,235	
Song Da Water Investment Joint Stock Company	67,637,990,585		-	
Saigon Industry Corporation	130,308,812,731		148,956,741,049	
Other (*)				
Total	615,921,378,965		203,867,097,503	

(*) As at 30 June 2025, any component of advances from customers to other suppliers was less than 10% of the total current advances from customers.

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.11. Tax and amounts receivable from/payable to the state budget

	As at 30 Jun. 2025		Movements in the year		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND		VND	
	Receivable	Payable	Paid	Payable	Receivable	Payable
Corporate income tax	-	172,020,917	5,187,215,265	4,227,459,632	-	1,131,776,550
Personal income tax	335,211,482	-	790,825,744	587,738,271	132,124,009	-
Land tax and land rental	-	-	914,562,000	914,562,000	-	-
Other taxes	-	-	59,000,000	59,000,000	-	-
Total	335,211,482	172,020,917	6,951,603,009	5,788,759,903	132,124,009	1,131,776,550

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.12. Other payables

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Current:		
Trade union dues	932,751,634	652,729,634
Social insurance	33,759,374	92,162,664
Payables to subcontractor teams for construction projects (amounts paid in on behalf of the Company)	-	5,147,950,773
Ms. Nguyen Thi Thom (*)	12,216,409,000	8,116,409,000
Other	599,699,195	5,214,132,857
Total	13,782,619,203	19,223,384,928
Non – current:		
Payables to Individuals (**)	22,445,000,000	22,455,000,000
Receive long-term deposits	6,106,805,923	5,862,088,803
Total	28,551,805,923	28,317,088,803

(*) Representing the loans from individuals with terms ranging from 6 to 12 months, bearing no interest.

(**) Representing funds mobilized from individuals for the construction of the My Thinh Office Tower Project at 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City. Of this amount, VND 3,670,000,000 (31 December 2024: VND 4,130,000,000) is payable to related parties – Refer to Note 4.25.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.13. Current loans and finance lease liabilities**

	As at 30 Jun. 2025		Movements in the period		As at 01 Jan. 2025	
	Amount	Payable amount VND	Increase	Decrease	Amount	Payable amount VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3	889,066,259,853	889,066,259,853	1,005,714,213,235	939,682,665,909	823,034,712,527	823,034,712,527
Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank - Saigon Branch	43,683,522,858	43,683,522,858	156,123,473,838	180,334,804,222	67,894,853,242	67,894,853,242
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch	41,552,171,282	41,552,171,282	55,590,141,421	84,628,550,982	70,590,580,843	70,590,580,843
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank (MSB) - Ho Chi Minh City Branch	-	-	-	5,874,668,518	5,874,668,518	5,874,668,518
Total	974,301,953,993	974,301,953,993	1,217,427,828,494	1,210,520,689,631	967,394,815,130	967,394,815,130

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Details of the loans are as follows:

- Current loans from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3:

Credit line: VND 1,300,000,000,000 (One thousand three hundred billion VND).

Loan term: No more than 09 months from the date of debt receipt.

Interest rate: The lending interest rate is specified according to each promissory note.

Purpose: Supplementing the Company's working capital to support construction activities.

- Mortgage:
- Future receivables arising from construction contracts; and
 - Fixed assets and investment properties – Refer to Notes 4.7 and Note 4.8.

- Current loans from Prosperity and Growth Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch:

Credit line: VND 500,000,000,000 (Five hundred billion VND)

Loan term: 09 months from the drawdown date

Interest rate: The lending interest rate is specified according to each promissory note

Purpose: Supplementing the Company's working capital and issuing guarantees.

Mortgage: An unsecured loan without collateral and partially secured by future receivables from construction contracts, funded by the bank when the disbursed balance exceeds VND 100,000,000,000.

- Current loans from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank – Saigon Branch:

Credit line: VND 300,000,000,000 (Three hundred billion VND)

Loan term: 08 months from the date of debt receipt

Interest rate: The lending interest rate is specified according to each promissory note

Purpose: To supplement working capital.

Mortgage: Future receivables and claims arising from construction contracts in which the borrower acts as the main contractor or subcontractor, financed by the bank.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

Address: No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.14. Owner's equity****4.14.1. Changes in owner's equity**

	Items of owner's equity					Total VND
	Owner's contributed capital VND	Capital surplus VND	Treasury stock VND	Investment and development fund VND	Retained earnings and other funds VND	
As at 01 Jan. 2024	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	73,657,688,034	110,740,223,507	355,182,901,541
First six months of previous year's profits	-	-	-	-	16,868,619,686	16,868,619,686
Transfers to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(3,640,814,190)	(3,640,814,190)
Transfers to Investment and Development Fund	-	-	-	63,272,278,018	(63,272,278,018)	-
Dividends	-	-	-	-	(4,495,049,700)	(4,495,049,700)
As at 30 Jun. 2024	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	56,200,701,285	363,915,657,337
Last six months of previous year's profits	-	-	-	-	20,164,475,704	20,164,475,704
As at 01 Jan. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	76,365,176,989	384,080,133,041
First six months of current year's profits	-	-	-	-	15,560,237,770	15,560,237,770
Transfers to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(1,851,654,770)	(1,851,654,770)
As at 30 Jun. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	90,073,759,989	397,788,716,041

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.14.2. Details of owners' equity

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Shareholders' equity	149,845,500,000	149,845,500,000

4.14.3. Shares

	As at 30 Jun. 2025	As at 01 Jan. 2025
Number of shares registered for issue	14,984,550	14,984,550
Number of shares sold to public	14,984,550	14,984,550
Number of shares repurchased (Treasury shares)	(1,051)	(1,051)
Number of shares outstanding	14,983,499	14,983,499

Par value per outstanding share: VND 10,000 per share.

4.14.4. Basic and diluted earnings per share

	Current period VND	Previous period VND
Profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders	15,560,237,770	16,868,619,686
Adjusted for bonus and welfare fund distribution	(1,851,654,770)	-
Earnings for the purpose of calculating basic and diluted earnings per share	13,708,583,000	16,868,619,686
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	14,983,499	14,983,499
Basic and diluted earnings per share	915	1,126

4.15. Off statement of financial position items

	As at 30 Jun. 2025	As at 01 Jan. 2025
<u>Foreign currencies:</u>		
USD	765.29	778.16
EUR	286.98	62.31

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.16. Revenue from selling goods and rendering services

	Current period VND	Previous period VND
Revenue from construction contracts	937,206,579,522	1,258,372,628,846
Revenue from equipment rentals, condominium management services, and commercial space leases	9,896,208,846	9,480,053,149
Revenue from material sales	3,635,107,647	-
Total	950,737,896,015	1,267,852,681,995

Revenue from construction contracts during current period decreased compared to the previous period, primarily due to a lower volume of work certified for acceptance and settlement at construction sites. This resulted in a reduced amount of revenue recognised. In addition, certain new projects were still in the early stages of implementation and therefore had not yet met the criteria for revenue recognition.

4.17. Cost of sales

	Current period VND	Previous period VND
Cost of construction contracts	875,339,180,206	1,208,648,079,926
Cost of equipment rentals, condominium management services, and commercial space leases	6,328,297,460	5,614,046,647
Cost of materials	2,995,428,100	-
Total	884,662,905,766	1,214,262,126,573

Cost of sales for the current period decreased compared to the prior period, primarily due to a reduction in revenue, as disclosed in Note 4.16.

4.18. Finance income

	Current period VND	Previous period VND
Deposit	868,288,261	1,492,934,185
Dividends received	609,100,000	456,825,000
Other finance income	69,851,992	1,606,555,539
Gains from exchange differences	-	822,185,950
Total	1,547,240,253	4,378,500,674

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.19. Finance expense

	Current period VND	Previous period VND
Interest expense	33,142,571,891	22,751,804,825

Interest expenses for the current period increased compared to the prior period, primarily due to the acquisition of new construction contracts, which led to a higher demand for working capital to finance these projects.

4.20. Production and business costs by element

	Current period VND	Previous period VND
Material expense	519,454,359,824	476,995,554,857
Employee expense	8,999,047,908	11,016,623,029
Construction machinery expense	16,424,228,671	6,119,178,568
Depreciation expense	2,182,072,050	2,110,195,072
Service expense	650,832,462,972	889,560,398,614
Other expenses	40,245,349,273	53,211,580,256
Total	1,238,137,520,698	1,439,013,530,396

4.21. Current corporate income tax expense

	Current period VND	Previous period VND
Accounting profit before taxation for the period	19,787,697,402	20,973,405,857
Add: Non-deductible expenses	298,858,608	7,350,000
Less: Dividend income	(609,100,000)	(456,825,000)
Taxable income from business activities	19,477,456,010	20,523,930,857
Current CIT rate	20%	20%
Corporate income tax expense from business activities	3,895,491,202	4,104,786,171
Add: Additional corporate income tax under Decision No. 432/QD-CT dated 23 January 2025 issued by the Ho Chi Minh City Tax Department	331,968,430	-
Current CIT expense for the period	4,227,459,632	4,104,786,171

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.22. Cash receipts from loans in the period

	Current period VND	Previous period VND
Cash receipts from loans under normal contracts	1,217,427,828,494	1,229,092,607,471

4.23. Cash repayments of principal amounts borrowed

	Current period VND	Previous period VND
Cash repayment of principal amounts under normal contracts	(1,210,520,689,631)	(1,094,175,730,616)

4.24. Segment reporting

The Company's principal activities are the construction of industrial and civil works, infrastructure projects, and water supply and drainage systems. The Company's business activities are primarily carried out within the territory of Vietnam. Accordingly, the Company's risks and rates of return are not significantly affected by differences in the products it produces or by operating in various geographical areas. Therefore, the Board of Directors considers that the Company has only one business and geographical segment. As such, the Company does not present segment information.

4.25. Related Parties

List of related parties

Relationship

The Board of Members, management, the Board of Supervisory, the Board of Internal Audit and Chief accountant

Key management personnel

At the end of the reporting period, the balances with related parties are as follows:

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Other short-term payables related to funds mobilised for investment in the My Thinh Office Building Project:		
Mr. Nguyen Dinh Dung, Vice Chairperson cum General Director	(3,040,000,000)	(3,040,000,000)
Mr. Pham Van Tu, Member of the Board of Members, Vice General Director	(300,000,000)	(300,000,000)
Ms. Pham Thi Lien, Vice General Director	(200,000,000)	(200,000,000)
Mr. Nguyen Van Cuong, Vice General Director, (Resignation dated 07/01/2025)	-	(200,000,000)
Mr. Dang Van Dung, Vice General Director	(30,000,000)	(30,000,000)
Mr. Phan Chi Hieu, Chief accountant	-	(260,000,000)
Mr. Vu Van Hung, Head of Supervisory Board	(100,000,000)	(100,000,000)
Total – Refer to Note 4.12	(3,670,000,000)	(4,130,000,000)

During the reporting period, the Company has not had related party transactions.

The Company receives funds from related individuals to supplement the capital investment in the My Thinh Office Building Project. Interest is accrued or payable at standard business rates.

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Remunerations of the Board of Members, management and chief accountant are as follows:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Current period VND</u>	<u>Previous period VND</u>
Mr. Nguyen Kinh Kha	Chairperson	192,000,000	355,000,000
Mr. Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson cum General Director	869,000,000	1,608,550,000
Mr. Nguyen Kha Tuan	Board of Member	335,950,000	-
Mr. Pham Thanh Van	Board of Member	120,000,000	240,000,000
Mr. Pham Van Tu	Board of Member and Vice General Director	581,000,000	1,091,550,000
Mr. Bui Duc Hanh	Vice General Director	251,000,000	477,550,000
Mr. Dang Van Dung	Vice General Director	251,000,000	477,550,000
Mr. Nguyen Hoai Thanh	Vice General Director	132,000,000	250,000,000
Ms. Pham Thi Lien	Vice General Director	419,000,000	752,550,000
Mr. Le Xuan Ve	Vice General Director	251,000,000	477,550,000
Mr. Nguyen Van Cuong	Vice General Director (Resignation dated 07/01/2025)	-	228,000,000
Mr. Pham Gia Phu	Board of Member (Resignation dated 21/04/2025)	100,000,000	349,000,000
Mr. Phan Chi Hieu	Chief Accountant	251,000,000	627,550,000
Total		3,752,950,000	6,914,850,000

Remunerations of the Supervisory Board and the Internal Audit Board are as follows:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Current period VND</u>	<u>Previous period VND</u>
Mr. Vu Van Hung	Head of the Supervisory Board	283,000,000	283,050,000
Mr. Hoang Xuan Hung	Member of the Supervisory Board	52,000,000	-
Mrs. Vu Thi Hang	Member of the Supervisory Board	136,000,000	134,000,000
Mrs. Le Thuy Thanh Quyen	Member of the Supervisory Board (Resignation dated 20/04/2024)	-	104,000,000
Mr. Nguyen Kha Tuan	Member of the Supervisory Board (Resignation dated 21/04/2025)	32,000,000	217,050,000
Mrs. Pham Thi Lan	Head of the Internal Audit Board	223,000,000	155,050,000
Mrs. Pham Thi Thuy Phuong	Member of the Internal Audit Board	120,000,000	110,000,000
Mrs. Nguyen Thi Ngoc Hoa	Head of the Internal Audit Board (Resignation dated 02/05/2024)	-	96,000,000
Total		846,000,000	1,099,150,000

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.26. Commitment under operating leases

The Company holds offices subject to operating leases. The leases are for an average period of 2 to 10 years, with fixed rentals over the same period:

	Current period VND	Previous period VND
Operating lease revenue recognised during the period	9,896,208,846	8,360,035,303

As at 30 June 2025, the Company has amounts of minimum lease payments under non-cancellable operating leases that fall due as follows:

	As at 30 Jun. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Within one year	13,355,464,212	16,997,414,804
Later than one year but within five years	10,042,032,276	19,357,226,638
Total	23,397,496,488	36,354,641,442

4.27. Events after the end of the reporting period

There were no significant events arising after the end of the reporting period to the date of the financial statements.



Nguyen Dinh Dung
 General Director

Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

Pham Thi Lan
 Prepared

Ho Chi Minh City, 19 August 2025