

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: .9.../SC5-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày .29. tháng 01 năm 2026  
Ho Chi Minh City, January .29., 2026

**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](mailto:sc5@sc5.vn) Website: [www.sc5.vn](http://www.sc5.vn)

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

- Báo cáo tài chính quý 4 năm 2025/ *Financial statements for the fourth quarter of 2025*

- Giải trình về biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh quý 4 năm 2025 so với quý 4 năm 2024/ *Explanation of Business Performance Fluctuations in Quarter 4 in 2025 Compared to Quarter 4 in 2024*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29./01./2026 tại đường dẫn <https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh>.

*This information was published on the company's website on 29/01/2026, as in the link <https://sc5.vn/bao-cao-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.*

*[Handwritten signature]*  
**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**  
**Người đại diện theo pháp luật**  
**Legal representative**  
*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Đình Dũng**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5**

137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: 08 6258 3425

Fax: 08 6258 3426

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

TP.HCM, NĂM 2025



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý 4/2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: đồng

TAI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>2.680.763.804.754</b>	<b>2.063.321.228.956</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.01	<b>420.319.431.139</b>	<b>200.623.989.615</b>
1. Tiền	111		116.434.237.004	196.738.795.480
2. Các khoản tương đương tiền	112		303.885.194.135	3.885.194.135
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.02	<b>-</b>	<b>7.310.007.576</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			7.310.007.576
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	V.03	<b>851.050.933.387</b>	<b>862.493.847.175</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		598.106.919.099	535.635.139.616
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		215.019.843.315	121.740.872.823
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		37.924.170.973	205.117.834.736
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.04	<b>1.263.302.497.234</b>	<b>883.916.501.489</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.263.302.497.234	883.916.501.489
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	V.05	<b>146.090.942.994</b>	<b>108.976.883.101</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		703.937.848	388.334.384
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		145.221.198.637	108.456.424.708
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		165.806.509	132.124.009
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

1	2	3	4	5
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>72.274.517.851</b>	<b>78.078.526.348</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.872.289.306</b>	<b>10.380.184.495</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	<b>8.872.289.306</b>	<b>10.380.184.495</b>
- Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.270.553.654)	(19.762.658.465)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	-	-
- Nguyên giá	228		863.931.250	863.931.250
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(863.931.250)	(863.931.250)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>43.327.583.362</b>	<b>46.140.586.642</b>
- Nguyên giá	231		84.040.418.920	84.040.418.920
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(40.712.835.558)	(37.899.832.278)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.09	<b>13.018.155.110</b>	<b>13.018.155.110</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.018.155.110	13.018.155.110
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	V.10	<b>7.056.490.073</b>	<b>8.539.600.101</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.056.490.073	8.539.600.101
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.753.038.322.605</b>	<b>2.141.399.755.304</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>2.329.692.928.556</b>	<b>1.757.319.622.263</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.304.658.065.223</b>	<b>1.729.002.533.460</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		516.833.815.490	488.970.499.926
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		901.265.318.271	203.867.097.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2.863.649.800	1.131.776.550
4. Phải trả người lao động	314		141.295.000	722.764.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		91.393.760	40.324.454.319
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	1.229.985.532	19.223.384.928
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	876.884.211.496	967.394.815.130
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.348.395.874	7.367.741.104
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>25.034.863.333</b>	<b>28.317.088.803</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15	25.034.863.333	28.317.088.803
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>	V.16	<b>423.345.394.049</b>	<b>384.080.133.041</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>423.345.394.049</b>	<b>384.080.133.041</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			

1	2	3	4	5
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(10.510.000)	(10.510.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		136.929.966.052	136.929.966.052
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		115.630.437.997	76.365.176.989
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		74.513.522.219	39.332.081.599
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41.116.915.778	37.033.095.390
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.753.038.322.605</b>	<b>2.141.399.755.304</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Dũng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý 4/2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	999.011.914.523	915.021.910.577	2.503.867.163.033	2.756.868.392.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		999.011.914.523	915.021.910.577	2.503.867.163.033	2.756.868.392.556
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	949.684.949.295	871.889.536.406	2.359.987.299.924	2.631.967.974.982
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		49.326.965.228	43.132.374.171	143.879.863.109	124.900.417.574
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.773.082.817	3.114.920.126	4.098.352.877	8.829.938.044
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	17.444.940.953	14.122.663.030	66.740.471.959	50.488.100.663
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.444.940.953	14.122.663.030	66.740.471.959	50.488.100.663
8. Chi phí bán hàng	25		0	135.943.389	72.388.619	818.244.556
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.622.009.874	8.904.720.580	29.086.939.192	30.259.418.228
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		25.033.097.218	23.083.967.298	52.078.416.216	52.164.592.171
11. Thu nhập khác	31		-	106.865.653	110.000.000	106.865.653
12. Chi phí khác	32		-	1.498.317.714	94.713.124	1.505.667.714
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(1.391.452.061)	15.286.876	(1.398.802.061)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.033.097.218	21.692.515.237	52.093.703.092	50.765.790.110
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	5.294.745.988	8.007.934.746	10.976.787.314	13.732.694.720
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.06	19.738.351.230	13.684.580.491	41.116.915.778	37.033.095.390
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	71					

Người lập biểu

Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng

Phan Chí Hiếu

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Dũng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

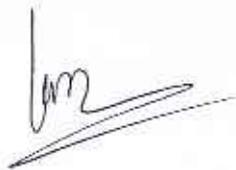
Quý 4/2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>52.093.703.092</b>	<b>50.765.790.110</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.320.898.469	4.159.396.975
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.098.352.877)	(6.507.924.251)
- Chi phí lãi vay	06		66.740.471.959	50.488.100.663
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>119.056.720.643</b>	<b>98.905.363.497</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.055.804.144)	3.518.367.735
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(379.385.995.745)	(34.109.036.665)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		666.754.501.370	(652.035.116.200)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.167.506.564	359.864.249
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(69.623.329.919)	(56.857.840.474)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.244.914.064)	(15.828.733.626)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.871.000.000)	(3.824.950.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>298.797.684.705</b>	<b>(659.872.081.484)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.747.240.186)

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	32.361.443.600
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.310.007.576	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.098.352.877	6.507.924.251
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>11.408.360.453</b>	<b>35.122.127.665</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.352.071.477.522	2.303.600.328.826
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.442.582.081.156)	(2.076.777.857.093)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.495.049.700)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(90.510.603.634)</b>	<b>222.327.422.033</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>219.695.441.524</b>	<b>(402.422.531.786)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>200.623.989.615</b>	<b>603.046.521.401</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>420.319.431.139</b>	<b>200.623.989.615</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Lập, ngày 28 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Dũng



# **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

## **Quý 4/2025**

### **I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn:**

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 được thành lập theo Quyết định số 1588/QĐ-BXD ngày 20 tháng 11 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển DNNN là Công ty Xây dựng Số 5 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Số 1 thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty cổ phần; Mã số doanh nghiệp số: 0300378152; Đăng ký lần đầu: ngày 24 tháng 12 năm 2003, Đăng ký thay đổi lần thứ 20 (Hai mươi): ngày 13 tháng 08 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. 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 KD là: **149.845.500.000 VNĐ**

Trụ sở chính của Công ty: 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh:**

Xây dựng và dịch vụ.

#### **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.

#### **4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là: 12 tháng.

#### **5. Cấu trúc doanh nghiệp:**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

- Xí nghiệp Xây dựng số 1
- Xí nghiệp Xây dựng số 2
- Xí nghiệp Xây dựng số 3
- Xí nghiệp Xây dựng số 4
- Xí nghiệp Xây dựng số 5
- Xí nghiệp Xây dựng số 6
- Xí nghiệp Xây dựng số 7
- Xí nghiệp Xây dựng số 9
- Xí nghiệp Xây dựng số 10
- Xí nghiệp Xây dựng số 15
- Xí nghiệp Xây Lắp 66
- Xí nghiệp Xây Dựng và Quản Lý Dịch Vụ
- Xí Nghiệp Cơ Giới và Thiết Bị
- Xí nghiệp Kinh Doanh Vật Tư - Thương Mại và Dịch Vụ

- Xí Nghiệp Đầu Tư Xây Dựng
- Xí Nghiệp Xây Dựng và Phát Triển Hạ Tầng

## **II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:**

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là: Đồng Việt Nam (VNĐ)

## **III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và các chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày trung thực và hợp lý trên cơ sở tuân thủ mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán hiện hành.

## **IV. Các chính sách kế toán chủ yếu được áp dụng:**

### **1. Ngoại tệ:**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ.
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

### **2. Các ước tính kế toán:**

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

### **4. Đầu tư tài chính:**

#### **4.1 Chứng khoán kinh doanh:**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **4.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

#### **4.3 Các khoản cho vay:**

Các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo kế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

#### **4.4 Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác:**

*Đầu tư khác:*

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

#### **4.5 Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính:**

*Đối với các khoản đầu tư chứng khoán*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

*Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

### **5. Nợ phải thu:**

*Nguyên tắc ghi nhận:*

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

*Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi:*

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## **6. Hàng tồn kho:**

### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

## **7. Tài sản cố định hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

### ***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

- |                          |               |
|--------------------------|---------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | : 20 - 30 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | : 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải    | : 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | : 03 - 05 năm |

## **8. Tài sản cố định vô hình:**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

### ***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

#### ***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số Số 137 Lê Quang Định, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 13 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

#### **9. Bất động sản đầu tư:**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

##### ***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

##### ***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc : 20 - 30 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (Trong giai đoạn xây dựng phải hạch toán kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình).

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

#### **10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC):**

##### ***Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

##### ***Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng***

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh quy định các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mỗi bên liên doanh bỏ ra thì bên đó phải gánh chịu. Đối với các khoản chi phí chung (nếu có) thì căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng để phân chia cho các bên góp vốn.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi/ lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC. Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

#### **11. Chi phí trả trước:**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và chi phí dịch vụ trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

#### **12. Nợ phải trả:**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

#### **13. Chi phí đi vay:**

##### *Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **14. Chi phí phải trả:**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

#### **15. Dự phòng phải trả:**

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

#### **16. Nguồn vốn chủ sở hữu:**

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

### **Cổ phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

### **Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ công ty và theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **17. Doanh thu, thu nhập khác:**

### ***Doanh thu bán hàng***

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

### ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Phần khối lượng công việc hoàn thành trong kỳ của hợp đồng xây dựng được Chủ đầu tư (Bên A) ký chấp thuận làm cơ sở để xác định doanh thu.

## **18. Giá vốn hàng bán:**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với đơn vị xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

## 19. Chi phí tài chính:

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

## 20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:

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

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

## 21. Thuế:

### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

*Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ cho thuê: 10%
- Các dịch vụ khác: 10%

Riêng năm 2024, theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 110/2023/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến hết ngày 30 tháng 06 năm 2024 và theo Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 142/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2024 và theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Nghị quyết số 174/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2025. Chính phủ ban hành Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội. Nghị định có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 đến hết ngày 31/12/2026.

#### **Các loại thuế khác**

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu:**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu:**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

#### **24. Báo cáo bộ phận:**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**25. Các bên liên quan:**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>	
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>		
<b>TIỀN</b>	<b>116.434.237.004</b>	<b>196.738.795.480</b>
Tiền mặt	19.871.389.429	4.384.678.148
Tiền gửi ngân hàng	96.562.847.575	192.354.117.332
<b>CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>303.885.194.135</b>	<b>3.885.194.135</b>
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN3	303.885.194.135	3.885.194.135
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>420.319.431.139</u></b>	<b><u>200.623.989.615</u></b>
<b>02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH</b>		
<i>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
- Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)	-	7.310.007.576
<b>Tổng cộng</b>	<u>-</u>	<b><u>7.310.007.576</u></b>
<b>03. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN</b>		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải thu khách hàng	598.106.919.099	535.635.139.616
Trả trước người bán	215.019.843.315	121.740.872.823
Phải thu khác	35.463.935.079	35.786.970.569
Tạm ứng	1.466.933.302	165.396.685.171
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	993.302.592	3.934.178.996
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>851.050.933.387</u></b>	<b><u>862.493.847.175</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (-)	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b><u>851.050.933.387</u></b>	<b><u>862.493.847.175</u></b>
<b>04. HÀNG TỒN KHO</b>		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	112.282.057.402	133.948.310.914
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.151.020.439.832	733.399.557.921
Hàng hóa	-	16.568.632.654
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.263.302.497.234</u></b>	<b><u>883.916.501.489</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
<b>Giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b><u>1.263.302.497.234</u></b>	<b><u>883.916.501.489</u></b>
<b>05. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	703.937.848	388.334.384
Thuế GTGT được khấu trừ	145.221.198.637	108.456.424.708
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	165.806.509	132.124.009
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>146.090.942.994</u></b>	<b><u>108.976.883.101</u></b>

**06. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:</b>					
Số dư đầu kỳ	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
- Mua trong kỳ					-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
<b>II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình:</b>					
Số dư đầu kỳ	13.166.780.295	6.132.720.780	1.034.498.917	592.014.112	20.926.014.104
- Khấu hao trong kỳ	181.028.325	52.938.837	70.863.213	39.709.175	344.539.550
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	13.347.808.620	6.185.659.617	1.105.362.130	631.723.287	21.270.553.654
<b>III/ Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:</b>					
- Tại ngày đầu kỳ	4.936.052.069	2.999.867.396	779.495.356	501.414.035	9.216.828.856
- Tại ngày cuối kỳ	4.755.023.744	2.946.928.559	708.632.143	461.704.860	8.872.289.306

**07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Lợi thế thương mại	Tổng cộng
<b>I/ Nguyên giá TSCĐ vô hình:</b>				
Số dư đầu kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
- Mua trong kỳ				-
- Tạo ra từ nội bộ DN				-
- Tăng do hợp nhất KD				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
<b>II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ vô hình:</b>				
Số dư đầu kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
- Khấu hao trong kỳ				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán				-
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	863.931.250	-	-	863.931.250
<b>III/ Giá trị còn lại TSCĐ vô hình:</b>				
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-

**08. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:</b>					
Số dư đầu kỳ	84.040.418.920				84.040.418.920
- Mua trong kỳ					-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang TSCĐ					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	84.040.418.920	-	-	-	84.040.418.920
<b>II/ Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	40.009.584.738	-	-	-	40.009.584.738
- Khấu hao trong kỳ	703.250.820				703.250.820
- Tăng khác					-
- Chuyển sang TSCĐ					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	40.712.835.558	-	-	-	40.712.835.558
<b>III/ Giá trị còn lại</b>					
- Tại ngày đầu kỳ	44.030.834.182	-	-	-	44.030.834.182
- Tại ngày cuối kỳ	43.327.583.362	-	-	-	43.327.583.362

**09. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Cuối Quý	Đầu năm
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	13.018.155.110	13.018.155.110
<b>Giá gốc</b>	-	-
Cổ phiếu niêm yết:	-	-
Cổ phiếu OTC:	13.018.155.110	13.018.155.110
- Công ty CP Vàng bạc đá quý Phương Nam (NJC)	1.081.650.000	1.081.650.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)	729.500.000	729.500.000
- Công ty CP Xây dựng số 14 (CC14)	5.137.544.110	5.137.544.110
- Công ty CP Thủy điện Dakr'tih	6.069.461.000	6.069.461.000
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	13.018.155.110	13.018.155.110
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	13.018.155.110	13.018.155.110

**10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

	Cuối Quý	Đầu năm
Chi phí trả trước dài hạn	7.056.490.073	8.539.600.101
<b>Tổng cộng</b>	7.056.490.073	8.539.600.101

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Cuối Quý	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.863.649.800	1.131.776.550
<b>Tổng cộng</b>	2.863.649.800	1.131.776.550

**12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

Kinh phí công đoàn  
 Bảo hiểm xã hội  
 Bảo hiểm y tế  
 Bảo hiểm thất nghiệp  
**Phải trả khác**  
 - Phải trả khác (\*\*)  
**Tổng cộng**

<b>Cuối Quý</b>	<b>Đầu năm</b>
635.088.434	652.729.634
870.635	92.162.664
-	-
-	-
<b>594.026.463</b>	<b>18.478.492.630</b>
594.026.463	18.478.492.630
<b>1.229.985.532</b>	<b>19.223.384.928</b>

**13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**Vay ngắn hạn**  
 - Ngân hàng Công thương VN - CN3  
 - Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Sài Gòn  
 - Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn (VIB)  
 - Ngân hàng TMCP Hàng Hải VN - TP.HCM (Maritime Bank)  
**Tổng cộng**

<b>Cuối Quý</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>876.884.211.496</b>	<b>967.394.815.130</b>
704.931.342.019	823.034.712.527
110.625.111.098	67.894.853.242
61.327.758.379	70.590.580.843
-	5.874.668.518
<b>876.884.211.496</b>	<b>967.394.815.130</b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN**

**Tổng cộng**

<b>Cuối Quý</b>	<b>Đầu năm</b>
-	-
-	-

**15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

Huy động vốn xây Cao ốc Văn phòng Công ty  
 Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  
 Phải trả dài hạn khác  
**Tổng cộng**

<b>Cuối Quý</b>	<b>Đầu năm</b>
22.445.000.000	22.455.000.000
2.589.863.333	5.862.088.803
-	-
<b>25.034.863.333</b>	<b>28.317.088.803</b>

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu ngân quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	90.073.759.989	397.788.716.041
- Tăng vốn trong kỳ trước									
- Lãi trong kỳ trước								5.818.326.778	5.818.326.778
- Tăng khác								-	-
- Giảm vốn trong kỳ trước								-	-
- Lỗ trong kỳ trước								-	-
- Giảm khác								-	-
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	95.892.086.767	403.607.042.819
- Tăng vốn trong kỳ này									
- Lãi trong kỳ này								19.738.351.230	19.738.351.230
- Tăng khác								-	-
- Giảm vốn trong kỳ này								-	-
- Lỗ trong kỳ này								-	-
- Giảm khác								-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	115.630.437.997	423.345.394.049

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
Vốn góp của Nhà nước	0	0,00%	0	0,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	149.845.500.000	100,00%	149.845.500.000	100,00%
<b>Tổng cộng</b>	<u>149.845.500.000</u>	<b>100%</b>	<u>149.845.500.000</u>	<b>100%</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 1051 cổ phiếu.

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	<u>Quý này</u>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>149.845.500.000</b>
Vốn góp đầu kỳ	149.845.500.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-
Vốn góp cuối kỳ	149.845.500.000

d) Cổ phiếu

	<u>Quý này</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14.984.550
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.984.550
- Cổ phiếu phổ thông	14.984.550
- Cổ phiếu ưu đãi	
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.051
- Cổ phiếu phổ thông	1.051
- Cổ phiếu ưu đãi	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.983.499
- Cổ phiếu phổ thông	14.983.499
- Cổ phiếu ưu đãi	

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

## 17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

c. Ngoại tệ các loại

	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
- USD	754,93	778,16
- EUR	287,10	62,31

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

### 01. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý này</u>
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>13.797.497.950</b>
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	13.797.497.950
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.045.357.517</b>
- Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	5.045.357.517
- Doanh thu cung cấp vật tư	-
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>	<b>980.169.059.056</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>999.011.914.523</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>
<b>DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ</b>	<b>999.011.914.523</b>

### 02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý này</u>
<b>Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán</b>	<b>13.797.497.950</b>
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	13.797.497.950
<b>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</b>	<b>3.289.790.044</b>
- Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	3.289.790.044
- Giá vốn cung cấp vật tư	-
<b>Giá vốn xây lắp</b>	<b>932.597.661.301</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>949.684.949.295</b>

<b>03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<u>Quý này</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.163.982.817
Cổ tức, lợi nhuận được chia	609.100.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-
<b>Tổng cộng</b>	<u><u>1.773.082.817</u></u>
<b>04. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<u>Quý này</u>
Lãi tiền vay (1)	17.444.940.953
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-
Chi phí tài chính khác	-
<b>Tổng cộng</b>	<u><u>17.444.940.953</u></u>
<b>05. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>	<u>Quý này</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế Quý hiện hành	5.294.745.988
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Quý trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành Quý này	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u><u>5.294.745.988</u></u>
<b>06. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<u>Quý này</u>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế</b>	<b>25.033.097.218</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu Thuế TNDN:	
+ Các khoản điều chỉnh tăng	776.000.000
+ Các khoản điều chỉnh giảm	609.100.000
- Tổng thu nhập chịu Thuế	25.199.997.218
- Thuế TNDN phải nộp	5.039.999.444
+ Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	254.746.544
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.294.745.988
<b>Lợi nhuận sau Thuế TNDN</b>	<b>19.738.351.230</b>
<b>07. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ</b>	<u>Quý này</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	470.880.070.183
Chi phí nhân công	5.681.510.000
Chi phí sử dụng máy thi công	16.623.577.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài (thầu phụ)	403.329.024.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.047.790.370
Chi phí sản xuất khác bằng tiền	26.676.006.465
<b>Tổng cộng</b>	<u><u>924.237.979.722</u></u>
* Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ	1.185.281.896.686
* Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ	1.151.020.439.832

## **VII. Những thông tin khác:**

### **01. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

*Các giao dịch với nhân sự chủ chốt*

**Bên liên quan:**

HĐQT, BTGD, BKS và Kiểm toán NB

**Tổng cộng**

**Tính chất giao dịch:**

Thù lao, lương và các khoản khác

**Quý này**

2.401.700.000

**2.401.700.000**

**02. Công cụ tài chính**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.10 Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<b><u>Quý này</u></b>
Các khoản vay	876.884.211.496
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	420.319.431.139
<b>Nợ thuần</b>	<b>456.564.780.357</b>
Vốn chủ sở hữu	423.345.394.049
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	<b><u>107,85%</u></b>

***Các chính sách kế toán chủ yếu***

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số IV.

***Các loại công cụ tài chính***

Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế, nên Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

	<b><u>Giá trị ghi sổ</u></b>
	<b><u>Quý này</u></b>
<b>Tài sản tài chính</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	420.319.431.139
Phải thu khách hàng (Ngắn hạn và dài hạn)	598.106.919.099
Phải thu khác (Ngắn hạn và dài hạn)	36.457.237.671
Đầu tư tài chính khác (Ngắn hạn và dài hạn)	13.018.155.110
Tài sản tài chính khác	
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.067.901.743.019</u></b>
<b>Công nợ tài chính</b>	
Các khoản vay (Ngắn hạn và dài hạn)	876.884.211.496
Phải trả người bán (Ngắn hạn và dài hạn)	516.833.815.490
Phải trả khác (Ngắn hạn và dài hạn)	26.264.848.865
Chi phí phải trả (Ngắn hạn và dài hạn)	91.393.760
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.420.074.269.611</u></b>

### **Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty chưa thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

### **Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất. Công ty chưa thực hiện đầy đủ các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

#### **Quản lý rủi ro tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị còn lại của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

Tên đối tượng	Công nợ	Tài sản
	Quý này	Quý này
Đô la Mỹ (USD)	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### **Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất lớn phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất. Đối với các khoản vay chịu lãi suất với lãi suất cố định, Công ty có khả năng sẽ phải chịu rủi ro lãi suất theo giá trị hợp lý của các khoản vay này.

### **Rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại 31/12/2025	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
Phải trả người bán và phải trả khác	518.063.801.022	25.034.863.333	543.098.664.355
Các khoản phải trả	91.393.760		91.393.760
Các khoản vay	876.884.211.496		876.884.211.496

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phát sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phát sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại 31/12/2025	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
Tiền và các khoản tương tiền	420.319.431.139		420.319.431.139
Phải thu khách hàng và phải thu khác	634.564.156.770		634.564.156.770
Đầu tư tài chính		13.018.155.110	13.018.155.110
Tài sản tài chính khác			

### 03. Báo cáo bộ phận

*Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho kỳ hoạt động kết thúc tại 31/12/2025 như sau:*

TÀI SẢN	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Dịch vụ	Cộng
Tài sản cố định	4.117.265.562		4.755.023.744	8.872.289.306
Xây dựng cơ bản dở dang				
Các khoản phải thu	847.281.398.097	3.052.092.379	717.442.911	851.050.933.387
Hàng tồn kho	1.212.730.277.526	46.077.826.019	4.494.393.689	1.263.302.497.234
Tài sản chung				629.812.602.678
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.064.128.941.185</b>	<b>49.129.918.398</b>	<b>9.966.860.344</b>	<b>2.753.038.322.605</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>				
Các khoản phải trả	1.452.519.223.392	263.800.000	25.693.668	1.452.808.717.060
Phải trả tiền vay	876.884.211.496			876.884.211.496
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>2.329.403.434.888</b>	<b>263.800.000</b>	<b>25.693.668</b>	<b>2.329.692.928.556</b>

*Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động Quý 4/2025:*

DOANH THU	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	980.169.059.056	13.797.497.950	5.045.357.517	999.011.914.523
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>980.169.059.056</b>	<b>13.797.497.950</b>	<b>5.045.357.517</b>	<b>999.011.914.523</b>

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả kinh doanh bộ phận	47.571.397.755	-	1.755.567.473	49.326.965.228
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				49.326.965.228
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)				1.773.082.817
Chi phí tài chính (không phân bổ)				(17.444.940.953)

Thu nhập/ (lỗ) khác không liên quan đến HĐSXKD	(8.622.009.874)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.033.097.218
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.294.745.988)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>	<b>19.738.351.230</b>

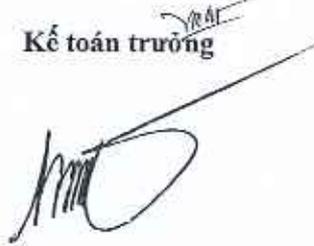
\* **Ghi chú:** Báo cáo bộ phận của Công ty được lập theo lĩnh vực ngành nghề sản xuất kinh doanh (Xây lắp, Đầu tư kinh doanh bất động sản và Dịch vụ)/.

Người lập biểu



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Lập ngày 28 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Dũng



**SC5**

**CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5**

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

Tel: 08 6258 3425

Fax: 08 6258 3426

**FINANCIAL STATEMENTS**  
**QUARTER IV - 2025**

Ho Chi Minh City, 2025

## INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

For the fourth quarter of 2025

As at 31 December 2025

*Expressed in VND*

ASSETS	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
1	2	3	4	5
<b>A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>2,680,763,804,754</b>	<b>2,063,321,228,956</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	V.01	<b>420,319,431,139</b>	<b>200,623,989,615</b>
1. Cash	111		116,434,237,004	196,738,795,480
2. Cash equivalents	112		303,885,194,135	3,885,194,135
<b>II. Current financial investments</b>	<b>120</b>	V.02	-	<b>7,310,007,576</b>
1. Trading securities	121			
2. Provision for trading securities (*)	122			
3. Held to maturity investments	123			7,310,007,576
<b>III. Current account receivables</b>	<b>130</b>	V.03	<b>851,050,933,387</b>	<b>862,493,847,175</b>
1. Trade receivables	131		598,106,919,099	535,635,139,616
2. Advances to suppliers	132		215,019,843,315	121,740,872,823
3. Intra-company receivables	133			
4. Receivables relating to construction contracts under per	134			
5. Current loan receivables	135			
6. Other current receivables	136		37,924,170,973	205,117,834,736
7. Provision for doubtful debts	137			
8. Shortage of assets pending resolution	139			
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	V.04	<b>1,263,302,497,234</b>	<b>883,916,501,489</b>
1. Inventories	141		1,263,302,497,234	883,916,501,489
2. Provision for decline in value of inventories	149			
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>	V.05	<b>146,090,942,994</b>	<b>108,976,883,101</b>
1. Current prepayments	151		703,937,848	388,334,384
2. Value added tax deductible	152		145,221,198,637	108,456,424,708
3. Tax and other receivables from the state budget	153		165,806,509	132,124,009
4. Government bonds resale and purchase transactions	154			
5. Other current assets	155			

1	2	3	4	5
<b>B - NON-CURRENT ASSETS (200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>72,274,517,851</b>	<b>78,078,526,348</b>
<b>I. Non-current account receivables</b>	<b>210</b>		-	-
1. Non-current trade receivables	211			
2. Non-current advances to suppliers	212			
3. Operating capital in dependent units	213			
4. Intra-company non-current receivables	214			
5. Non-current loan receivables	215			
6. Other non-current receivables	216			
7. Provision for doubtful non-current receivables	219			
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>8,872,289,306</b>	<b>10,380,184,495</b>
1. Tangible fixed assets	221	V.06	8,872,289,306	10,380,184,495
- Cost	222		30,142,842,960	30,142,842,960
- Accumulated depreciation (*)	223		(21,270,553,654)	(19,762,658,465)
2. Finance lease assets	224		-	-
- Cost	225			
- Accumulated depreciation (*)	226			
3. Intangible fixed assets	227	V.07	-	-
- Cost	228		863,931,250	863,931,250
- Accumulated depreciation (*)	229		(863,931,250)	(863,931,250)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>43,327,583,362</b>	<b>46,140,586,642</b>
- Cost	231		84,040,418,920	84,040,418,920
- Accumulated depreciation (*)	232		(40,712,835,558)	(37,899,832,278)
<b>IV. Non-current assets in progress</b>	<b>240</b>		-	-
1. Non-current work in progress	241			
2. Construction in progress	242			
<b>V. Non-current financial investments</b>	<b>250</b>	V.09	<b>13,018,155,110</b>	<b>13,018,155,110</b>
1. Investments in subsidiaries	251			
2. Investments in associates, joint-ventures	252			
3. Investment in other entities	253		13,018,155,110	13,018,155,110
4. Provision for non-current investments	254			
5. Held to maturity investments	255			
<b>VI. Other non-current assets</b>	<b>260</b>	V.10	<b>7,056,490,073</b>	<b>8,539,600,101</b>
1. Non-current prepayments	261		7,056,490,073	8,539,600,101
2. Deferred income tax assets	262			
3. Non-current reserved spare parts	263			
4. Other non-current assets	268			
<b>TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2,753,038,322,605</b>	<b>2,141,399,755,304</b>

RESOURCES	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
1	2	3	4	5
<b>A - LIABILITIES (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>2,329,692,928,556</b>	<b>1,757,319,622,263</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>2,304,658,065,223</b>	<b>1,729,002,533,460</b>
1. Trade payables	311		516,833,815,490	488,970,499,926
2. Advances from customers	312		901,265,318,271	203,867,097,503
3. Taxes and amounts payable to the state budget	313	V.11	2,863,649,800	1,131,776,550
4. Payables to employees	314		141,295,000	722,764,000
5. Accrued expenses	315		91,393,760	40,324,454,319
6. Intra-company payables	316			
7. Payables relating to construction contracts under percent	317			
8. Current unearned revenue	318			
9. Other current payables	319	V.12	1,229,985,532	19,223,384,928
10. Current loans and obligations under finance leases	320	V.13	876,884,211,496	967,394,815,130
11. Current provisions	321			
12. Bonus and welfare fund	322		5,348,395,874	7,367,741,104
13. Price stabilisation fund	323			
14. Government bonds resale and purchase transactions	324			
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>25,034,863,333</b>	<b>28,317,088,803</b>
1. Non-current trade payables	331			
2. Advances from customers	332	V.14		
3. Accrued expenses	333			
4. Intra-company payables relating to operating capital	334			
5. Non-current intra-company payables	335			
6. Non-current unearned revenue	336			
7. Other non-current payables	337	V.15	25,034,863,333	28,317,088,803
8. Non-current loans and obligations under finance leases	338			
9. Convertible bonds	339			
10. Preference shares	340			
11. Deferred income tax liabilities	341			
12. Non-current provisions	342			
13. Scientific and technological development fund	343			
<b>B. OWNER'S EQUITY (400=410+430)</b>	<b>400</b>	V.16	<b>423,345,394,049</b>	<b>384,080,133,041</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>423,345,394,049</b>	<b>384,080,133,041</b>
1. Owner's 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
- Preference shares	411b			





## INTERIM INCOME STATEMENT

For the period from 01/10/2025 to 31/12/2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Quarter 4		For the twelve-month period ended 31 December	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue	01	VI.01	999,011,914,523	915,021,910,577	2,503,867,163,033	2,756,868,392,556
2. Deductions	02					
3. Net revenue (10=01-02)	10		999,011,914,523	915,021,910,577	2,503,867,163,033	2,756,868,392,556
4. Cost of sales	11	VI.02	949,684,949,295	871,889,536,406	2,359,987,299,924	2,631,967,974,982
5. Gross profit (20=10-11)	20		49,326,965,228	43,132,374,171	143,879,863,109	124,900,417,574
6. Finance income	21	VI.03	1,773,082,817	3,114,920,126	4,098,352,877	8,829,938,044
7. Finance expense	22	VI.04	17,444,940,953	14,122,663,030	66,740,471,959	50,488,100,663
Of which, interest expense	23		17,444,940,953	14,122,663,030	66,740,471,959	50,488,100,663
8. Selling expense	25		0	135,943,389	72,388,619	818,244,556
9. General and administration expense	26		8,622,009,874	8,904,720,580	29,086,939,192	30,259,418,228
10. Operating profit/(loss) [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		25,033,097,218	23,083,967,298	52,078,416,216	52,164,592,171
11. Other income	31		-	106,865,653	110,000,000	106,865,653
12. Other expense	32		-	1,498,317,714	94,713,124	1,505,667,714
13. Net other income/(loss) (40=31-32)	40		-	(1,391,452,061)	15,286,876	(1,398,802,061)
14. Accounting profit/(loss) before taxation (50=30+40)	50		25,033,097,218	21,692,515,237	52,093,703,092	50,765,790,110
15. Current corporate income tax	51	VI.05	5,294,745,988	8,007,934,746	10,976,787,314	13,732,694,720
16. Deferred corporate income tax	52					
17. Net profit/(loss) after taxation (60=50-51-52)	60	VI.06	19,738,351,230	13,684,580,491	41,116,915,778	37,033,095,390
18. Basic earnings per share (*)	70					
19. Diluted earnings per share (**)	71					

Preparer

Pham Thi Lan

Chief Accountant

Phan Chi Hieu

Ho Chi Minh City, 28 January 2026

General Director



Nguyen Dinh Dung



## INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the period ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Accumulated Quarter IV	
			Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>				
<i>1. Net profit/(loss) before taxation</i>	01		52,093,703,092	50,765,790,110
<i>2. Adjustment for:</i>				
- Depreciation and amortisation	02		4,320,898,469	4,159,396,975
- Provisions	03		-	-
- Foreign exchange gains/losses from revaluation of foreign currency monetary items	04		-	-
- Gains/losses from investment	05		(4,098,352,877)	(6,507,924,251)
- Interest expense	06		66,740,471,959	50,488,100,663
- Other adjustments	07		-	-
<i>3. Operating profit/(loss) before adjustments to working capital</i>	08		119,056,720,643	98,905,363,497
- Increase or decrease in accounts receivable	09		(26,055,804,144)	3,518,367,735
- Increase or decrease in inventories	10		(379,385,995,745)	(34,109,036,665)
- Increase or decrease in accounts payable (excluding interest expense and CIT payable)	11		666,754,501,370	(652,035,116,200)
- Increase or decrease prepaid expenses	12		1,167,506,564	359,864,249
- Increase or decrease in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(69,623,329,919)	(56,857,840,474)
- Corporate income tax paid	15		(9,244,914,064)	(15,828,733,626)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		(3,871,000,000)	(3,824,950,000)
<i>Net cash from operating activities</i>	20		298,797,684,705	(659,872,081,484)
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(3,747,240,186)

ITEMS	Code	Notes	Accumulated Quarter IV	
			Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debts instruments of other entities	24		-	32,361,443,600
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from sales of investments in other entities	26		7,310,007,576	-
7. Interest and dividends received	27		4,098,352,877	6,507,924,251
<b>Net cash from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>11,408,360,453</b>	<b>35,122,127,665</b>
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contribution from owners	31		-	-
2. Capital redemption, payments for shares repurchases	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33		2,352,071,477,522	2,303,600,328,826
4. Repayment of borrowings	34		(2,442,582,081,156)	(2,076,777,857,093)
5. Finance lease principal paid	35		-	-
6. Dividends paid	36		-	(4,495,049,700)
<b>Net cash from financing activities</b>	<b>40</b>		<b>(90,510,603,634)</b>	<b>222,327,422,033</b>
<b>NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>219,695,441,524</b>	<b>(402,422,531,786)</b>
<b>Cash and cash equivalents at beginning of year</b>	<b>60</b>		<b>200,623,989,615</b>	<b>603,046,521,401</b>
Impact of exchange rate fluctuation	61		-	-
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>420,319,431,139</b>	<b>200,623,989,615</b>

Preparer



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Ho Chi Minh City, 28 January 2026



General Director



Nguyen Dinh Dung



## SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fourth quarter period ended 31 December 2025

### **I. CORPORATE INFORMATION:**

#### **1. Structure of ownership:**

Construction Joint Stock Company No. 5 was established pursuant to Decision No. 1588/QĐ-BXD dated 20 November 2003, issued by the Minister of Construction, regarding the transformation of the state-owned enterprise Construction Company No. 5, under Corporation No. 1, into a joint stock company, in accordance with the Business Registration Certificate – Joint Stock Company; Enterprise code: 0300378152; Initial registration: 24 December 2003; 20th amended registration: 13 August 2025, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the ticker symbol SC5, pursuant to the Listing Licence granted by the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 4 October 2007.

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

The Company's registered head office is at: 137 Le Quang Dinh Street, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

#### **2. Business field:**

Construction and service.

#### **3. Operating industry and principal activities**

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

#### **4. Normal operating cycle:**

The Company's normal operating cycle is carried out for a period of 12 months.

#### **5. The Company's structure:**

The Company's dependent units as at 31 December 2025 were as follows:

- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 1
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 2
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 3
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 4
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 5
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 6
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 7
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 9
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 10
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 15
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 66
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction and Service Management Enterprise
- Branch of Construction JSC No. 5 - Mechanical and Equipment Enterprise
- Branch of Construction JSC No. 5 - Materials Trading and Services Enterprise
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Investment Enterprise
- Branch of Construction JSC No. 5 - Construction and Infrastructure Development Enterprise

## **II. Financial year, Reporting and functional currency:**

1. The Company's financial year is from 01 January to 31 December.
2. The Company maintains its accounting records in VND.

## **III. Accounting standards, accounting system:**

### **1. Accounting System**

The company applies the Accounting System for enterprises issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and relevant Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance.

### **2. Statement by Management**

In management's opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and prevailing accounting regulations in Vietnam.

Management ensures full compliance with the Vietnamese Accounting Standards and the Accounting Regime for enterprises in Vietnam as promulgated and in effect.

## **IV. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

### **1. Foreign currencies**

- The exchange rates announced by Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam are applied in
- The exchange rate applicable to asset recognition and re-evaluation is the foreign currency-buying rate;
- The exchange rate applicable to liability recognition and re-evaluation is the foreign currency-selling rate.

Transactions in foreign currencies are recorded, on initial recognition, in the reporting currency, by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between the reporting currency and the foreign currency at the date of the transaction. The exchange differences arising on the settlement of monetary items are recognised in profit or loss in the year in which they arise. At the end of the reporting year, monetary items excluding advances to suppliers, prepaid expenses, and unearned revenues, which are denominated in foreign currency, are reported using the closing rate and resultant exchange differences resulting from the reporting after offset are recognised in profit or loss in the year in which they arise.

### **2. Use of estimates**

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that impact the carrying value of certain assets and liabilities, contingent assets as at 31 December 2025 and liabilities reported in the notes as well as revenues and expenses for the financial period ended 31 December 2025. Although these estimates are based on management's best knowledge of all relevant information available at the date when the financial statements are prepared, this does not prevent actual figures from differing from estimates.

### **3. Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash in hand, cash at bank and current investments for a period not exceeding 3 months or highly liquid investments which are readily convertible to known amounts of cash, and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows."

### **4. Financial investments**

#### **4.1 Trading securities**

Trading securities are securities and other financial instruments held for business purposes (held for the purpose of profit-taking by selling when prices have increased) at the time of reporting.

Trading securities are accounted for under the cost method. The cost of trading securities comprises the purchase price plus purchase-related costs such as brokerage, transaction, information provision, taxes, bank fees, and charges. The cost of trading securities is measured at fair value of considerations at the transaction date.

The provision for devaluation of securities investments is made in accordance with the prevailing accounting regulations. Accordingly, the Company is permitted to make provisions for freely tradable securities whose carrying amounts exceed their market values as at the end of the financial year.

#### **4.2 Held-to-maturity investments**

Held-to-maturity investments comprise term deposits, preference bonds, shares - which include an obligation for the issuer to repurchase them at a point in time in the future - held-to-maturity loans to earn periodical profits, and other held-to-maturity investments.

If there is any certain evidence that part or all the investments are irrecoverable, impairment losses are recognised as a finance expense in the current year.

#### **4.3 Loan**

Loans granted under contractual agreements between parties are not traded on the market like securities. Depending on the terms of each contract, these loans may be repaid in full at maturity or gradually over specified periods.

Amounts loaned out are measured at their cost.

#### **4.4 Equity investments in other entities**

##### *Other investments*

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments on joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

#### **4.5 Recognition principles of provisions for securities investment impairment loss**

##### *For investments in securities*

As of the date of the financial statements, with regard to the investments in securities that are listed or registered for trading in the domestic stock markets and freely traded in the market, if the market price of the securities is below their carrying amounts, a provision for a securities investment impairment loss is recognised at no more than the carrying amount to reflect the loss due to the impairment to ensure that the value of the investments is no more than the market price.

##### *For equity investments in other entities*

As of the date of the financial statements, provisions for impairment losses on equity investments are recognised if an indication of impairment exists.

Provisions for impairment losses on equity investments in other entities are determined using fair values if the fair values can measure reliably. If the fair values cannot be measure reliably at the reporting date, provisions are measured on the basis of the investee's losses.

### **5. Account receivables**

#### ***Recognition method***

Account receivables are stated at the carrying amounts of trade receivables and other receivables less provisions for doubtful debts.

#### ***Provisions for doubtful debts***

As of the date of the financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

The difference between the required balance and the existing balance of provisions for doubtful debts is recorded as a general and administrative expense in the income statement.

### **6. Inventories**

#### ***Inventory measurement***

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value.

The costs of inventories shall comprise all costs of purchase, costs of conversion, and other costs incurred in bringing inventories to their present location and condition. The cost of work in progress and finished goods includes materials, direct labour and attributable production overheads based on normal levels of activity.

The costs of purchase of inventories comprise the purchase price, non-reimbursable taxes and duties, and transport, handling, and other costs directly attributable to the acquisition of inventories. Trade discounts and sales rebates on substandard and obsolete goods purchased are deducted from the costs of purchase.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

#### ***Method of accounting for inventories***

Inventories are measured using the first-in, first-out and are recorded under the perpetual inventory method.

#### ***Provisions for decline in value of inventories***

As of the date of the financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

The difference between the required balance and the existing balance of the provisions for a decline in value of inventories is included in cost of sales in the income statement.

Inventories are written down to net realizable value item by item. For services being rendered, provision is made in respect of each service for which a selling price is charged.

Materials and other supplies held for use in the production of inventories are not written down below cost if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

### **7. Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are measured at cost less accumulated depreciation.

#### ***Tangible fixed asset recognition***

Tangible fixed assets are initially recognised at their cost. The cost of purchased tangible fixed assets comprises the purchase price and any directly attributable costs of bringing the assets to their present location and working condition for their intended use. Accessories added to fixed assets when purchased are recognised at their fair values and deducted from the historical cost of the respective tangible fixed assets.

#### ***Depreciation***

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives.

The estimated useful lives are as follows:

- Buildings, structures : 20 - 30 years
- Machinery and equipment : 06 - 10 years
- Means of transportation, transmitters : 06 - 10 years
- Management equipment and devices : 03 - 05 years

### **8. Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are measured at cost less accumulated amortisation.

#### ***Intangible fixed asset recognition***

The cost of an intangible fixed asset comprises the total amount of expense incurred by the Company to acquire an asset at the time the asset is put into operation for its intended use.

#### ***Accounting principles for intangible fixed asset***

##### ***Land use rights***

The land use rights are presented at cost, less accumulated depreciation, representing the value of the land use rights for the property at 137 Le Quang Dinh Street, Ward 14, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City, Vietnam, for a period of 13 years. The land use rights are depreciated using the straight-line method based on the land's useful life.

### **9. Investment property**

Investment properties are measured at cost less accumulated depreciation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated but subject to impairment review.

#### ***Investment property recognition***

An investment property is measured initially at its cost. The cost of an investment property is the amount of cash or cash equivalents paid, or the fair value of other considerations given to acquire an asset at the time of its acquisition or construction. The costs include initial transaction charges.

#### ***Investment property depreciation***

The cost of an investment property is depreciated on a straight-line method. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated but an impairment test is required.

The estimated useful lives of investment properties are as follows:

- Buildings, structures : 20 - 30 years

On disposal of an investment property, the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount is charged or credited to the income statement.

The transfer to, or from, investment property shall be made when, and only when, there is a change in use, evidenced

- Commencement of owner-occupation, for a transfer from investment property to owner-occupied property;
- Commencement of development with a view to sale, for a transfer from investment property to inventories;
- End of owner-occupation and being subject to an operating lease to another party, for a transfer from owner-occupied property to investment property;
- Commencement of an operating lease to another party; for a transfer from inventories to investment property;
- Completion of construction period, for a transfer from construction property to investment property.

Such transfers from or to investment property do not change the carrying amount of transferred assets and the original cost of the property when measuring the value of assets or preparing the financial statements.

### **10. Business cooperation contract (BCC)**

#### ***Capital contribution recognition in jointly controlled operations***

Assets contributed to, or acquired for the purpose of, jointly controlled operations are recognised as other receivables by the contributing venturer, or as other payables by the acquiring venturer.

#### ***Sharing of revenues, expenses, products***

The Business Cooperation Contract represents a jointly controlled operation that does not give rise to the establishment of a separate legal entity. The parties to the BCC are jointly obligated and entitled to economic benefits in accordance with the contractual terms. Activities under the BCC are carried out by the venturers in conjunction with their respective normal business operations.

Pursuant to the provisions of the BCC, costs incurred individually by each party in relation to the jointly controlled operation are borne by the respective party. Common costs, if any, are allocated among the venturers based on the agreed contractual terms.

In accordance with the terms stipulated in the BCC, the parties share the profits and losses derived from the results of the jointly controlled operation. The Company recognises, in its Statement of Profit or Loss, its proportionate share of revenue, expenses, and profit as determined under the BCC. The Company assumes responsibility for maintaining the accounting records of the BCC and, on behalf of the other parties, fulfils the BCC's obligations to the State Budget including the preparation and submission of tax declarations. The related obligations are subsequently reallocated to the respective venturers in accordance with the contractual terms of the BCC.

### **11. Prepayments**

Prepayments are classified as current and non-current based on their original term. Prepayments mainly comprise costs of tools and supplies and expenses prepaid, etc., which are amortised over the period for which they are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

### **12. Liabilities**

Liabilities are classified into trade payables, intra-company payables and other payables based on the following rules: Trade payables represent those arising from purchase and sale-related transactions of goods, services or assets and the seller is independent of the buyer; the remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are also classified according to the maturity date, the remaining term from the date of the financial statements, original currency, and each creditor.

Liabilities are recognised at no less than the payment obligation.

### **13. Borrowing costs**

#### ***Capitalisation of borrowing costs***

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction, or production of qualifying assets, that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalised as part of the cost of those assets until the assets are put into use or sale.

Investment income earned on temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the respective assets.

All other borrowing costs are recognised as an expense in the income statement when incurred.

### **14. Accrued expenses**

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the

### **15. Provisions**

A provision is recognised when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event; a reliable estimate can be made of the amount of the obligation; and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions shall not be recognised for future

Provisions are measured at the expenditures expected to be required to settle the obligation. If the time value of money is material, provisions will be measured at their present value using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

### **16. Owners' equity**

#### ***The owners' contributed equity***

The owners' contributed equity is recognised when contributed.

#### ***Share premiums***

Share premiums are recognised as the difference between the issue price and the par value of shares, and the difference between the re-purchase price and the re-issue price of treasury shares.

#### ***Treasury shares***

Treasury shares are recognised at purchased cost and presented in the statement of financial position as a deduction from equity.

#### ***Dividends***

Dividends are recognised as a liability at the date of declaring dividends.

#### ***Retained earnings***

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved by the Annual General Meeting of Shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

### **17. Revenue and other income**

#### ***Revenue from selling goods***

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

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of goods
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership
- The amount of revenue can be measured reliably.

- The economic benefits associated with the transaction flowed or will flow to the Group; and
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably

#### ***Revenue involving the rendering of services***

Revenue from rendering services is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. In cases where the provision of services spans multiple periods, revenue is recognized in each period based on the portion of work completed as of the balance sheet date for that period. The outcome of the service transaction is determined when the following conditions are satisfied:

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

The completed portion of the service rendered is determined using the work completion assessment method.

#### ***Financial income***

Revenue arising from interest, royalties, dividends, shared profits, and other financial income is recognized when both of the following conditions are met:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the company.
- The revenue can be measured with reasonable certainty.

Dividends and shared profits are recognized when the company has the right to receive the dividend or profit from its investment.

#### ***Revenue from construction contracts***

In cases where a construction contract stipulates that the contractor is paid based on the value of the work completed, and when the contract performance results can be reliably determined and confirmed by the customer, revenue and expenses related to the contract are recognized in accordance with the portion of work completed and confirmed by the customer during the period, as reflected in the issued invoices. The volume of work completed under the construction contract during the period, approved by the Investor (Party A), serves as the basis for determining revenue.

### **18. Cost of sales**

Cost of sales and services provided represents total costs of finished products, goods, services, investment properties or manufacturing costs of construction products (for construction entities) which are sold in the year in accordance with the matching principle. Abnormal amounts of production costs of inventories are recognised immediately in cost of sales.

### **19. Finance expense**

Finance expenses represent all expenses incurred in the reporting year which mainly include expenses and losses relating to financial investment activity, borrowing costs, cost of capital contribution to associates and joint ventures, losses from sale of short- term securities, cost of selling securities, provision for impairment of trading securities, investment in other entities and losses from selling foreign currency and exchange rates.

These amounts are recognized at their total occurrence during the period and are not offset against financial income.

### **20. Selling expense and general and administrative expense**

Selling expenses represent expenses incurred during the process of selling products, goods and rendering services, which include expenses relating to labour costs, fuel expenses, depreciation of fixed assets, advertising, transportation

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees' (salaries, wages, allowances, etc.); social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; land rental, license tax; provision for doubtful debts; utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, etc.); sundry expenses (customer conference, etc.).

## 21. Taxation

### *Corporate income tax*

#### *Current corporate income tax expense*

Current corporate income tax expense is determined on the basis of taxable income and the rate of corporate income tax (CIT) of the current year at 20%.

#### *Deferred corporate income tax expense*

Deferred corporate income tax expense is determined on the basis of the deductible temporary differences, taxable temporary differences and the estimated CIT rate that will be applied for the years that assets and liabilities will be recovered. The tax rates used will be the tax rates (and tax laws) that are in effect at the financial year end.

Deferred tax liability is recognised for all taxable temporary differences, unless:

- The deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit (tax loss);
- All taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, branches and associates, and interests in joint ventures when the parent, investor or venturer is able to control the timing of the reversal of the temporary difference and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

A deferred tax asset is recognised for all deductible temporary differences to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which the deductible temporary difference can be utilised, unless:

- The deferred tax asset arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of transaction, affects neither accounting profit nor taxable profit (tax loss).
- The deferred tax assets for all deductible temporary differences associated with investments in subsidiaries, branches and associates, and interests in joint ventures are only recognised when it is probable that the temporary difference will reverse in the foreseeable future; and taxable profit will be available against which the temporary difference can be utilised.

The carrying amount of a deferred tax asset shall be reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred tax asset to be utilised. Any such reduction shall be reverted to the extent it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Current and deferred tax are recognised as income or an expense and included in profit or loss for the year except to the extent that the tax arises from a transaction or event which is recognised, in the same or a different year, directly in equity.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are only offset if, and only if, the Company has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and the deferred tax assets and the deferred tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

### *Value added tax*

The goods sold and services rendered by the Company are subject to value added tax at the following rates:

- Leasing services: 10%
- Other services: 10%

In 2024, pursuant to Decree No. 94/2023/ND-CP dated 28 December 2023 of the Government detailing the implementation of Resolution No. 110/2023/QH15 passed by the Standing Committee of the National Assembly on 29 November 2023, the Company was entitled to apply a value added tax (VAT) rate of 8% to certain groups of goods and services from 1 January 2024 to 30 June 2024. Subsequently, under Decree No. 72/2024/ND-CP dated 30 June 2024 detailing the implementation of Resolution No. 142/2024/QH15 passed by the Standing Committee of the National Assembly on 29 June 2024, the 8% VAT rate continued to apply for certain groups of goods and service from 1 July 2024 to 31 December 2024.

Furthermore, under Decree No. 180/2024/ND-CP dated 31 December 2024 detailing the implementation of Resolution No. 174/2024/QH15 passed by the Standing Committee of the National Assembly on 30 November 2024, the Company continued to apply the 8% VAT rate for certain groups of goods and services from 1 January 2025 to 30 June 2025. On 30 June 2025, the Government issued Decree No. 174/2025/ND-CP providing for VAT reduction policies in accordance with Resolution No. 204/2025/QH15 dated 17 June 2025 of the National Assembly. This Decree is effective from 1 July 2025 to 31 December 2026.

#### **Other taxes**

Other taxes are applicable in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

The tax reports of the Company will be inspected by the Tax Department. Application of the laws and regulations on tax to different transactions can be interpreted by many ways; therefore, the tax amounts presented in the financial statements can be amended in accordance with the Tax Department's final assessment for the Company.

#### **22. Earnings per share**

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders (after adjusted for bonus and welfare funds), by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

#### **23. Diluted earnings per share**

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders (after adjusted for bonus and welfare funds), by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

#### **24. Segment reporting**

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in producing or providing related products or services (business segment), or in producing or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

#### **25. Related parties**

Related parties are individuals or entities that have the ability, directly or indirectly through one or more intermediaries, to control the Company or are controlled by, or are subject to common control with the Company. Associates, individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Company that gives them significant influence over the Company, key management personnel, including directors and officers of the Company and close family members or associates of such individuals are also considered to be related parties.

### **V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE STATEMENT OF FINANCIAL**

	<i>Expressed in VND</i>	
	<b>As at 31 Dec. 2025</b>	<b>As at 01 Jan. 2025</b>
<b>01. Cash and cash equivalents</b>		
<b>Cash</b>	<b>116,434,237,004</b>	<b>196,738,795,480</b>
Cash in hand	19,871,389,429	4,384,678,148
Cash at bank	96,562,847,575	192,354,117,332
<b>Cash equivalents</b>	<b>303,885,194,135</b>	<b>3,885,194,135</b>
Deposits at Vietnam JSC Bank for Industry and Trade - Branch 3	303,885,194,135	3,885,194,135
<b>Total</b>	<b>420,319,431,139</b>	<b>200,623,989,615</b>
<b>02. Financial investments</b>		
<b><i>Held to maturity investments</i></b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
- Term deposits (12 months)	-	7,310,007,576
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>7,310,007,576</b>

	<u>As at 31 Dec.</u>	<u>As at 01 Jan.</u>
<b>03. Current account receivables</b>		
Trade receivables	598,106,919,099	535,635,139,616
Advances to suppliers	215,019,843,315	121,740,872,823
Other receivables	35,463,935,079	35,786,970,569
Receivables from employees	1,466,933,302	165,396,685,171
current pledges, deposits, and collaterals	993,302,592	3,934,178,996
<b>Total</b>	<b>851,050,933,387</b>	<b>862,493,847,175</b>
Provisions (-)	-	-
<b>Net book value of receivables</b>	<b>851,050,933,387</b>	<b>862,493,847,175</b>
<b>04. Inventories</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Raw materials	112,282,057,402	133,948,310,914
Work in progress	1,151,020,439,832	733,399,557,921
Merchandise	-	16,568,632,654
<b>Total</b>	<b>1,263,302,497,234</b>	<b>883,916,501,489</b>
Provsion (-)	-	-
<b>Net book value of inventories</b>	<b>1,263,302,497,234</b>	<b>883,916,501,489</b>
<b>05. Other current assets</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Current prepaymetns	703,937,848	388,334,384
Value added tax deductible	145,221,198,637	108,456,424,708
Tax and other receivables from the state budget	165,806,509	132,124,009
<b>Total</b>	<b>146,090,942,994</b>	<b>108,976,883,101</b>

#### 06. Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Total
<b>I/ Cost:</b>					
<b>As at 01 Jan. 2025</b>	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
- Purchase					-
- Self-construction					-
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
<b>As at 31 Dec. 2025</b>	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
<b>II/ Accumulated depreciation:</b>					
<b>As at 01 Jan. 2025</b>	13,166,780,295	6,132,720,780	1,034,498,917	592,014,112	20,926,014,104
- Depreciation	181,028,325	52,938,837	70,863,213	39,709,175	344,539,550
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
<b>As at 31 Dec. 2025</b>	13,347,808,620	6,185,659,617	1,105,362,130	631,723,287	21,270,553,654
<b>III/ Net book value:</b>					
<b>As at 01 Jan. 2025</b>	4,936,052,069	2,999,867,396	779,495,356	501,414,035	9,216,828,856
<b>As at 31 Dec. 2025</b>	4,755,023,744	2,946,928,559	708,632,143	461,704,860	8,872,289,306

**07. Intangible fixed assets**

Items	Land use rights	Copyright, patents	Goodwill	Total
<b>I/ Cost:</b>				
As at 01 Jan. 2025	863,931,250	-	-	863,931,250
- Purchase				-
- Internally generated				-
- Acquired through business combinations				-
- Other additions				-
- Disposals				-
- Other decreases				-
As at 31 Dec. 2025	863,931,250	-	-	863,931,250
<b>II/ Accumulated amortisation:</b>				
As at 01 Jan. 2025	863,931,250	-	-	863,931,250
- Amortisation				-
- Other additions				-
- Disposals				-
- Other decreases				-
As at 31 Dec. 2025	863,931,250	-	-	863,931,250
<b>III/ Net book value:</b>				
As at 01 Jan. 2025	-	-	-	-
As at 31 Dec. 2025	-	-	-	-

**08. Investment property**

Items	Buildings, structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Total
<b>I/ Cost:</b>					
As at 01 Jan. 2025	84,040,418,920				84,040,418,920
- Purchase					-
- Self-construction					-
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
As at 31 Dec. 2025	84,040,418,920	-	-	-	84,040,418,920
<b>II/ Accumulated depreciation:</b>					
As at 01 Jan. 2025	40,009,584,738	-	-	-	40,009,584,738
- Depreciation	703,250,820				703,250,820
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
As at 31 Dec. 2025	40,712,835,558	-	-	-	40,712,835,558
<b>III/ Net book value:</b>					
As at 01 Jan. 2025	44,030,834,182	-	-	-	44,030,834,182
As at 31 Dec. 2025	43,327,583,362	-	-	-	43,327,583,362

**09. Non-current financial investments**
*Investments in other entities:*
**Cost**

As at 31 Dec.	As at 01 Jan.
13,018,155,110	13,018,155,110

Listed shares:	-	-
OTC shares:	13,018,155,110	13,018,155,110
- <i>Phuong Nam Jewelry Joint Stock Commercial (OTC: NJC)</i>	1,081,650,000	1,081,650,000
- <i>Saigon Joint Stock Commercial Bank (OTC: SCB)</i>	729,500,000	729,500,000
- <i>Construction Joint Stock Company No 14 (OTC: CC14)</i>	5,137,544,110	5,137,544,110
- <i>Dak R'Tih Hydropower Joint Stock Company</i>	6,069,461,000	6,069,461,000
<b>Held to maturity investments (*)</b>	-	-
<b>Total</b>	<b>13,018,155,110</b>	<b>13,018,155,110</b>
Provision for devaluation of non-current financial investments (-)	-	-
<b>Net value of non-current financial investments</b>	<b>13,018,155,110</b>	<b>13,018,155,110</b>
<b>10. Other non-current assets</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Non-current prepayments	7,056,490,073	8,539,600,101
<b>Total</b>	<b>7,056,490,073</b>	<b>8,539,600,101</b>
<b>11. Taxes and amounts payable to the state budget</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Value-added tax (VAT)	-	-
Corporate income tax (CIT)	2,863,649,800	1,131,776,550
<b>Total</b>	<b>2,863,649,800</b>	<b>1,131,776,550</b>
<b>12. Other payables</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Trade union dues	635,088,434	652,729,634
Social insurance	870,635	92,162,664
Health insurance	-	-
Unemployment insurance	-	-
<b>Other payables</b>	<b>594,026,463</b>	<b>18,478,492,630</b>
- Other payables (**)	594,026,463	18,478,492,630
<b>Total</b>	<b>1,229,985,532</b>	<b>19,223,384,928</b>
<b>13. Current loans and obligations under finance leases</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
<b>Current loans</b>	<b>876,884,211,496</b>	<b>967,394,815,130</b>
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch	704,931,342,019	823,034,712,527
- Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank - Saigon Branch	110,625,111,098	67,894,853,242
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch	61,327,758,379	70,590,580,843
- Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City	-	5,874,668,518
<b>Total</b>	<b>876,884,211,496</b>	<b>967,394,815,130</b>
<b>14. Non-current Advances from customers</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
- Planned Area - Phuoc Long B Ward, District 9	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>15. Non-current other payables</b>	<b>As at 31 Dec.</b>	<b>As at 01 Jan.</b>
Raising capital for the construction of the Company's Office Building	22,445,000,000	22,455,000,000
Receiving non-current deposits and collaterals	2,589,863,333	5,862,088,803
Other payables	-	-
<b>Total</b>	<b>25,034,863,333</b>	<b>28,317,088,803</b>

16. Owners' equity

a) Changes in owners' equity

Items	Owners' contributed capital	Capital surplus	Other contributed capital	Asset revaluation	Exchange difference Reserve	Development investment fund	Treasury shares	Retained earnings	Total
As at 01 Jan. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	-	-	-	136,929,966,052	(10,510,000)	90,073,759,989	397,788,716,041
- Previous period's capital increase									
- Previous period's profits								5,818,326,778	5,818,326,778
- Other increases									
- Previous period's capital decrease									
- Previous period's losses									
- Other decreases									
As at 31 Dec. 2024	149,845,500,000	20,950,000,000	-	-	-	136,929,966,052	(10,510,000)	95,892,086,767	403,607,042,819
- Current period's capital increase									
- Current period's profits								19,738,351,230	19,738,351,230
- Other increases									
- Current period's capital decrease									
- Current period's losses									
- Other decreases									
As at 31 Dec. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	-	-	-	136,929,966,052	(10,510,000)	115,630,437,997	423,345,394,049

b) Details of owners' equity

	As at 31 Dec. 2025	Per cent	As at 01 Jan. 2025	Per cent
- State shareholder capital contribution	0	0.00%	0	0.00%
- Other shareholder's equity	149,845,500,000	100.00%	149,845,500,000	100.00%
<b>Total</b>	<b>149,845,500,000</b>	<b>100%</b>	<b>149,845,500,000</b>	<b>100%</b>

\* Number of shares repurchased (Treasury shares): 1051 shares

16. Owners' equity

c) Capital transactions with owners and dividend, profit distribution

	<u>Current period</u>
<b>Owner's equity</b>	<b>149,845,500,000</b>
Beginning balance	149,845,500,000
Capital contribution in the period	-
Capital redemption in the period	-
Ending balance	149,845,500,000

d) Shares

	<u>Current period</u>
Number of shares registered for issue	14,984,550
Number of shares sold to public	14,984,550
- Ordinary shares	14,984,550
- Preference shares (Classified as owners' equity)	
Number of shares repurchased (Treasury shares)	1,051
- Ordinary shares	1,051
- Preference shares (Classified as owners' equity)	
Number of shares outstanding	14,983,499
- Ordinary shares	14,983,499
- Preference shares (Classified as owners' equity)	

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

17. Off statement of financial position items

a. Foreign currencies:

	<u>As at 31 Dec.</u>	<u>As at 01 Jan.</u>
- USD	754.93	778.16
- EUR	287.10	62.31

**VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT**

01. Revenue

	<u>Current period</u>
<b>Sale of goods</b>	<b>13,797,497,950</b>
- Revenue from real estate business	13,797,497,950
<b>Rendering of services</b>	<b>5,045,357,517</b>
- Revenue from equipment rental, provision of apartment management services, and space leasing	5,045,357,517
- Revenue from material supply	-
<b>Revenue from construction contracts recognised in the period</b>	<b>980,169,059,056</b>
<b>Total</b>	<b>999,011,914,523</b>
<b>Deductions</b>	<b>-</b>
<b>Revenue from selling goods and rendering services</b>	<b>999,011,914,523</b>

02. Cost of sales

	<u>Current period</u>
<b>Cost of goods sold</b>	<b>13,797,497,950</b>
- Cost of properties sold	13,797,497,950
<b>Cost of services rendered</b>	<b>3,289,790,044</b>
- Cost of equipment rental, provision of apartment management services, and space leasing	3,289,790,044
- Cost of material supply	-
<b>Cost of construction contracts</b>	<b>932,597,661,301</b>
<b>Total</b>	<b>949,684,949,295</b>

03. Finance income

	<u>Current period</u>
Deposit and loan interest	1,163,982,817

Dividends/profits receive	609,100,000
Gains from exchange differences	-
Other finance income	-
<b>Total</b>	<b><u>1,773,082,817</u></b>
<b>04. Finance expense</b>	<b><u>Current period</u></b>
Interest expense (1)	17,444,940,953
Losses from exchange differences	-
Other finance expenses	-
<b>Total</b>	<b><u>17,444,940,953</u></b>
<b>05. Current corporate income tax expense</b>	<b><u>Current period</u></b>
Corporate income tax expense calculated on taxable income for the current period	5,294,745,988
Adjustment of corporate income tax expenses from previous quarters to the current quarter's income tax expense	-
<b>CIT expense of the current period</b>	<b><u>5,294,745,988</u></b>
<b>06. Corporate Income Tax Payable and Accounting Profit after Tax</b>	<b><u>Current period</u></b>
<b>Accounting profit before tax for the period</b>	<b>25,033,097,218</b>
- Adjustments for increase/ decrease profit	
+ Add: Adjustments according to CIT law	776,000,000
+ Less: Adjustments according to CIT law	609,100,000
- Taxable income from ordinary business activities	25,199,997,218
- Current CIT expense from ordinary business activities	5,039,999,444
+ <i>Corporate income tax arrears from previous years</i>	254,746,544
+ <i>Corporate income tax is exempted and reduced</i>	-
- <b>Current CIT expense for the period</b>	<b>5,294,745,988</b>
<b>Accounting profit after CIT</b>	<b>19,738,351,230</b>
<b>07. Production and business costs by element</b>	<b><u>Current period</u></b>
Materials costs	470,880,070,183
Labour costs	5,681,510,000
Executing machine using costs	16,623,577,988
Service expense (subcontractors)	403,329,024,716
Depreciation and amortisation expense	1,047,790,370
Other expenses	26,676,006,465
<b>Total</b>	<b><u>924,237,979,722</u></b>
<b>* Work in progress at the beginning of the period</b>	<b>1,185,281,896,686</b>
<b>* Work in progress at the end of the period</b>	<b>1,151,020,439,832</b>

## VII. OTHER DISCLOSURES

### 01. The balances and transactions with related parties

#### *Key management personnel*

#### Related parties

The Board of Directors, Supervisory Board, Management, and Internal Audit

#### **Total**

#### Nature of transactions

Salaries, remunerations and other benefits

#### Current period

2,401,700,000

**2,401,700,000**

## 02. FINANCIAL INSTRUMENTS

### Capital Risk Management

The Company manages its capital to ensure that it can continue to operate as a going concern while maximizing shareholder value through the optimization of capital and debt balances.

The Company's capital structure comprises net debt (borrowings as presented in Note V.10, less cash and cash

### Financial Leverage Ratio

The Company's financial leverage ratio as of the end of the fiscal year is as follows:

	<u>Current period</u>
Borrowings	876,884,211,496
Less: Cash and cash equivalents	420,319,431,139
<b>Net Debt</b>	<b>456,564,780,357</b>
Equity	423,345,394,049
Net Debt-to-Equity Ratio	<u>107.85%</u>

### Significant Accounting Policies

Details of the significant accounting policies and methods applied by the Company (including recognition criteria, basis of valuation, and basis of income and expense recognition) for each type of financial asset, financial liability, and equity instrument are provided in Note IV.

### Types of Financial Instruments

Circular 210 requires the application of International Financial Reporting Standards (IFRS) for the presentation and disclosure of financial instruments in financial statements. However, it does not provide equivalent guidance for the valuation and recognition of financial instruments, including the application of fair value, to align with IFRS. As a result, the Company has not assessed the fair value of financial assets and financial liabilities as of the end of the fiscal year. This is due to the absence of specific guidance under Circular 210 and current regulations on determining the fair value of financial assets and liabilities.

	<u>Carrying amount</u>
	<u>Current period</u>
<b>Financial assets:</b>	
Cash and cash equivalents	420,319,431,139
Trade receivables	598,106,919,099
Others receivables	36,457,237,671
Others Investment	13,018,155,110
Other financial assets	
<b>Total</b>	<u><b>1,067,901,743,019</b></u>
<b>Financial liabilities:</b>	
	<u>Current period</u>
Borrowings	876,884,211,496
Trade payables	516,833,815,490
Other payables	26,264,848,865
Accruals	91,393,760
<b>Total</b>	<u><b>1,420,074,269,611</b></u>

### Financial Risk Management Objectives

Financial risks include market risk (comprising Currency risk, interest rate risk, and equity price risk), credit risk, liquidity risk, and cash flow interest rate risk. The Company has not fully implemented measures to mitigate these risks due to the lack of a market for purchasing such financial instruments.

### Market Risk

The Company's business operations are primarily exposed to the risk of interest rate changes. The Company has not fully implemented measures to mitigate this risk due to the absence of a market for purchasing financial instruments.

### Currency Risk Management

The Company engages in certain transactions denominated in foreign currencies, exposing it to the risk of exchange rate fluctuations. The Company does not implement hedging measures due to the lack of a market for purchasing financial assets and liabilities are analysed by currency as follows:

Items	Liabilities	Assets
	Current period	Current period
US Dollars	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### *Interest rate risk management*

The Company is exposed to significant interest rate risk arising from interest-bearing borrowings. For fixed-rate borrowings, the Company is likely to face fair value interest rate risk related to these borrowings.

#### *Equity price risk*

The Company is exposed to equity price risk from equity instruments arising from its investments in equity instruments. These equity investments are held not for trading purposes but for non-current strategic purposes. The Company does not intend to sell these investments.

#### *Credit risk*

Credit risk arises when a customer or counterparty fails to meet their contractual obligations, leading to financial losses for the Company. The Company has an appropriate credit policy in place and regularly monitors the situation to assess whether it is exposed to credit risk. The Company does not have any significant credit risk with individual customers or counterparties because its receivables are diversified across a large number of customers operating in various industries and located in different geographic regions.

#### *Liquidity Risk Management*

The objective of liquidity risk management is to ensure sufficient capital is available to meet current and future financial obligations. The Company also manages liquidity to maintain a surplus of maturing liabilities over maturing assets within a controllable range, based on the capital the Company expects to generate during the period. The Company's policy is to regularly monitor both current and projected liquidity requirements to ensure it maintains adequate cash reserves, borrowing facilities, and committed equity contributions from shareholders to meet current and non-current liquidity requirements.

The table below provides details of the contractual maturities of non-derivative financial liabilities and the agreed repayment terms. This table is based on the undiscounted cash flows of financial liabilities, presented at the earliest date the Company is required to make payment. It includes cash flows for both principal and interest payments. For variable interest rates, the undiscounted amounts are derived from the interest rate curve at the end of the reporting period. The contractual maturity dates are based on the earliest date the Company is required to make payment.

As at 31 Dec. 2025	Current	Non-current	Total
Trade & other payables	518,063,801,022	25,034,863,333	543,098,664,355
Accruals	91,393,760		91,393,760
Borrowings	876,884,211,496		876,884,211,496

The Board of Directors assesses the concentration of liquidity risk to be low. The Board is confident that the Company can generate sufficient cash flows to meet its financial obligations as they fall due.

The following table details the maturity of non-derivative financial assets. The table is prepared based on the contractual undiscounted maturities of financial assets, including interest from those assets, if applicable. The presentation of non-derivative financial asset information is necessary to understand the Company's liquidity risk management, as liquidity is managed on a net liability and asset basis.

As at 31 Dec. 2025	Current	Non-current	Total
Cash and cash equivalents	420,319,431,139		420,319,431,139
Trade & other receivables	634,564,156,770		634,564,156,770
Investments		13,018,155,110	13,018,155,110
Other financial assets			

### 03. SEGMENT REPORTING

Segment assets and segment liabilities for the operating period ended 31 December 2025, are as follows:

ASSETS	Construction	Real estate	Services	Total
Fixed assets	4,117,265,562		4,755,023,744	8,872,289,306
Construction in progress				
Receivables	847,281,398,097	3,052,092,379	717,442,911	851,050,933,387
Inventories	1,212,730,277,526	46,077,826,019	4,494,393,689	1,263,302,497,234
Unallocated assets				629,812,602,678
<b>Total assets</b>	<b>2,064,128,941,185</b>	<b>49,129,918,398</b>	<b>9,966,860,344</b>	<b>2,753,038,322,605</b>
<b>LIABILITIES</b>				
Payables	1,452,519,223,392	263,800,000	25,693,668	1,452,808,717,060
Borrowings	876,884,211,496			876,884,211,496
<b>Total liabilities</b>	<b>2,329,403,434,888</b>	<b>263,800,000</b>	<b>25,693,668</b>	<b>2,329,692,928,556</b>

Segment income statement for the quarter IV of 2025:

REVENUE	Construction	Real estate	Services	Total
External revenue	980,169,059,056	13,797,497,950	5,045,357,517	999,011,914,523
Inter-segment sales				
<b>Total</b>	<b>980,169,059,056</b>	<b>13,797,497,950</b>	<b>5,045,357,517</b>	<b>999,011,914,523</b>
<b>RESULTS</b>				
Segment result	47,571,397,755	-	1,755,567,473	49,326,965,228
Gross profit before tax, financial income and expense				49,326,965,228
Financial income				1,773,082,817
Financial expense				(17,444,940,953)
Other income/(loss) unrelated to production and business operations				(8,622,009,874)
Profit before tax				25,033,097,218
Current income tax				(5,294,745,988)
<b>Net profit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19,738,351,230</b>

\*Note: The Company's segment report is prepared based on business sectors (Construction, Real Estate, and Services)./.

Preparer



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Ho Chi Minh City, 28 January 2026

General Director



Nguyen Dinh Dung