

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: 333.../SC5-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 22, 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 Website: www.sc5.vn

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

- Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026/ *Financial Statements for the First Quarter of 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 22/04/2026 tại đường dẫn <https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh>.

This information was published on the company's website on 22 April 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.

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


Nguyễn Đình Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

Điện thoại: 08 6258 3425 Fax: 08 6258 3426

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ I NĂM 2026

TP.HCM, NĂM 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Quý 1/2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		3.030.297.730.646	2.680.763.804.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	294.357.698.282	420.319.431.139
1. Tiền	111		131.780.504.147	116.434.237.004
2. Các khoản tương đương tiền	112		162.577.194.135	303.885.194.135
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
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 ngắn hạn	123			
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.03	925.169.041.739	851.050.933.387
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		591.698.793.268	598.106.919.099
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		294.137.167.178	215.019.843.315
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
6. Phải thu ngắn hạn khác	135		39.333.081.293	37.924.170.973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	1.631.656.939.500	1.263.302.497.234
1. Hàng tồn kho	141		1.631.656.939.500	1.263.302.497.234
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản ngắn hạn khác	160	V.05	179.114.051.125	146.090.942.994
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		704.327.700	703.937.848
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		177.145.268.873	145.221.198.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.264.454.552	165.806.509
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			

1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		70.870.868.086	72.274.517.851
VI. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
VII. Tài sản cố định	220		8.530.333.097	8.872.289.306
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	8.530.333.097	8.872.289.306
- Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.612.509.863)	(21.270.553.654)
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)
VIII. Bất động sản đầu tư	240		42.624.332.542	43.327.583.362
- Nguyên giá	241		84.040.418.920	84.040.418.920
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(41.416.086.378)	(40.712.835.558)
IX. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
X. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.09	13.018.155.110	13.018.155.110
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		13.018.155.110	13.018.155.110
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
XI. Tài sản dài hạn khác	270	V.10	6.698.047.337	7.056.490.073
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		6.698.047.337	7.056.490.073
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	280		3.101.168.598.732	2.753.038.322.605

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối Quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.672.437.692.723	2.329.692.928.556
I. Nợ ngắn hạn	310		2.647.266.799.343	2.304.658.065.223
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		405.434.476.102	516.833.815.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		987.225.441.779	901.265.318.271
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11		2.863.649.800
5. Phải trả người lao động	315		161.235.000	141.295.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		483.320.927	91.393.760
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.12	1.351.181.261	1.229.985.532
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	1.249.886.148.400	876.884.211.496
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		2.724.995.874	5.348.395.874
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330		25.170.893.380	25.034.863.333
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.15	25.170.893.380	25.034.863.333
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400	V.16	428.730.906.009	423.345.394.049
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

1	2	3	4	5
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	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 mua lại của chính mình (*)	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		121.015.949.957	115.630.437.997
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		115.630.437.997	74.513.522.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.385.511.960	41.116.915.778
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.101.168.598.732	2.753.038.322.605

Người lập



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Nguyễn Đình Dũng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	235.419.222.110	467.814.226.372	235.419.222.110	467.814.226.372
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		235.419.222.110	467.814.226.372	235.419.222.110	467.814.226.372
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	213.472.904.960	436.042.537.488	213.472.904.960	436.042.537.488
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		21.946.317.150	31.771.688.884	21.946.317.150	31.771.688.884
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.03	2.500.252.634	350.065.258	2.500.252.634	350.065.258
8. Chi phí tài chính	23	VI.04	11.148.388.736	17.908.446.462	11.148.388.736	17.908.446.462
Trong đó: Chi phí đi vay	24		11.148.388.736	17.908.446.462	11.148.388.736	17.908.446.462
9. Chi phí bán hàng	25		0	69.851.992	0	69.851.992
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.160.667.427	7.995.730.689	6.160.667.427	7.995.730.689
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22)-	30		7.137.513.621	6.147.724.999	7.137.513.621	6.147.724.999
12. Thu nhập khác	31		-	110.000.000	-	110.000.000
13. Chi phí khác	32		73.386.307	94.713.124	73.386.307	94.713.124
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(73.386.307)	15.286.876	(73.386.307)	15.286.876
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.064.127.314	6.163.011.875	7.064.127.314	6.163.011.875
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	1.678.615.354	1.624.342.527	1.678.615.354	1.624.342.527
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.06	5.385.511.960	4.538.669.348	5.385.511.960	4.538.669.348
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	71					

Người lập

Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng

Phan Chí Hiếu

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Nguyễn Đình Dũng



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.064.127.314	6.163.011.875
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.045.207.029	1.091.036.025
- 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, tài chính	05		(2.500.252.634)	(350.065.258)
- Chi phí đi vay	06		11.148.388.736	17.908.446.462
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.757.470.445	24.812.429.104
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(106.410.767.550)	(22.163.182.575)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(368.354.442.266)	(227.084.681.617)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(17.162.406.887)	(36.140.868.385)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		358.052.884	241.599.525
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(18.756.104.786)	(18.178.668.589)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.272.324.235)	(4.022.777.077)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.623.400.000)	(2.557.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(501.463.922.395)	(285.093.549.614)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quy 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		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.500.252.634	350.065.258
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.500.252.634	350.065.258
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		486.107.399.157	634.101.851.204
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(113.105.462.253)	(441.614.218.377)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		373.001.936.904	192.487.632.827
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(125.961.732.857)	(92.255.851.529)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		420.319.431.139	200.623.989.615
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		294.357.698.282	108.368.138.086

Người lập



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Nguyễn Đình Dũng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 1/2026

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 239 (31/12/2025 là : 251)

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 03 năm 2026, 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

- Xi Nghiệp Kinh Doanh Vật Tư - Thương Mại và Dịch Vụ
- Xi Nghiệp Đầu Tư Xây Dựng
- Xi 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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, nợ tiềm tàng cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ báo cáo. 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 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 phân 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.

4.2 Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính:

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:

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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 truyền dẫn : 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 ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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. Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

10. 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 và xác định giá trị ban đầu

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.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

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 nhà cửa, vật kiến trúc là từ 20 năm đến 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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 mua lại của chính mình

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.

18. Doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu căn hộ, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- * Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- * Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

20. 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.

21. 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 đi vay vốn.

22. 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).

23. 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%.

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%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, 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 31 tháng 12 năm 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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>
01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN		
TIỀN	131.780.504.147	116.434.237.004
Tiền mặt	24.506.807.857	19.871.389.429
Tiền gửi ngân hàng	107.273.696.290	96.562.847.575
CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	162.577.194.135	303.885.194.135
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN3	162.577.194.135	303.885.194.135
Tổng cộng	<u>294.357.698.282</u>	<u>420.319.431.139</u>
02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		
<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)	-	-
Tổng cộng	<u>-</u>	<u>-</u>
03. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải thu khách hàng	591.698.793.268	598.106.919.099
Trả trước người bán	294.137.167.178	215.019.843.315
Phải thu khác	35.729.040.139	35.463.935.079
Tạm ứng	2.194.849.716	1.466.933.302
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.409.191.438	993.302.592
Tổng cộng	<u>925.169.041.739</u>	<u>851.050.933.387</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	<u>925.169.041.739</u>	<u>851.050.933.387</u>
04. HÀNG TỒN KHO		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Hàng tồn kho	1.631.656.939.500	1.263.302.497.234
Tổng cộng	<u>1.631.656.939.500</u>	<u>1.263.302.497.234</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
Giá trị thuần hàng tồn kho	<u>1.631.656.939.500</u>	<u>1.263.302.497.234</u>
05. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC		
	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	704.327.700	703.937.848
Thuế GTGT được khấu trừ	177.145.268.873	145.221.198.637
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	1.264.454.552	165.806.509
Tổng cộng	<u>179.114.051.125</u>	<u>146.090.942.994</u>
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
I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:					

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
II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình:					
Số dư đầu kỳ	13.347.808.620	6.185.659.617	1.105.362.130	631.723.287	21.270.553.654
- Khấu hao trong kỳ	181.028.325	52.938.837	70.863.213	37.125.834	341.956.209
- Tăng khác					-
- Chuyển sang BĐS đầu tư					-
- Thanh lý, nhượng bán					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	13.528.836.945	6.238.598.454	1.176.225.343	668.849.121	21.612.509.863
III/ Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:					
- Tại ngày đầu kỳ	4.755.023.744	2.946.928.559	708.632.143	461.704.860	8.872.289.306
- Tại ngày cuối kỳ	4.573.995.419	2.893.989.722	637.768.930	424.579.026	8.530.333.097

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
I/ Nguyên giá TSCĐ vô hình:				
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
II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ vô hình:				
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
III/ Giá trị còn lại TSCĐ vô hình:				
- 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
I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:					
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
II/ Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	40.712.835.558	-	-	-	40.712.835.558
- 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	41.416.086.378	-	-	-	41.416.086.378
III/ Giá trị còn lại					
- Tại ngày đầu kỳ	43.327.583.362	-	-	-	43.327.583.362
- Tại ngày cuối kỳ	42.624.332.542	-	-	-	42.624.332.542

09. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Giá gốc

Cổ phiếu niêm yết:

Cổ phiếu OTC:

- Công ty CP Vàng bạc đá quý Phương Nam (NJC)

- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)

- Công ty CP Xây dựng số 14 (CC14)

- Công ty CP Thủy điện Dakr'tih

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)

Tổng cộng

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)

Giá trị thuần các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối Quý	Đầu năm
	13.018.155.110	13.018.155.110
	-	-
	-	-
	13.018.155.110	13.018.155.110
	1.081.650.000	1.081.650.000
	729.500.000	729.500.000
	5.137.544.110	5.137.544.110
	6.069.461.000	6.069.461.000
	-	-
	13.018.155.110	13.018.155.110
	-	-
	13.018.155.110	13.018.155.110

10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Tổng cộng

	Cuối Quý	Đầu năm
	6.698.047.337	7.056.490.073
	6.698.047.337	7.056.490.073

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tổng cộng

	Cuối Quý	Đầu năm
	-	-
	-	2.863.649.800
	-	2.863.649.800

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

	Cuối Quý	Đầu năm
	766.756.148	635.088.434
	-	870.635
	-	-
	-	-
	584.425.113	594.026.463
	584.425.113	594.026.463
	1.351.181.261	1.229.985.532

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)

Tổng cộng

<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
1.249.886.148.400	876.884.211.496
1.039.818.813.822	704.931.342.019
122.945.104.451	110.625.111.098
87.122.230.127	61.327.758.379
<u>1.249.886.148.400</u>	<u>876.884.211.496</u>

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

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

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

<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
22.445.000.000	22.445.000.000
2.725.893.380	2.589.863.333
-	-
<u>25.170.893.380</u>	<u>25.034.863.333</u>

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chi 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
Số dư đầu kỳ trước	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 trước									
- Lãi trong kỳ trước								19.738.351.230	19.738.351.230
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong kỳ trước									
- Lỗ trong kỳ trước									
- Giảm khác									
Số dư cuối kỳ trước	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	115.630.437.997	423.345.394.049
- Tăng vốn trong kỳ này									
- Lãi trong kỳ này								5.385.511.960	5.385.511.960
- Tăng khác									
- Giảm vốn trong kỳ này									
- Lỗ trong kỳ này									
- Giảm khác									
Số dư cuối kỳ này	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	121.015.949.957	428.730.906.009

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%
Tổng cộng	149.845.500.000	100%	149.845.500.000	100%

* 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>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	149.845.500.000
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

	<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
c. Ngoại tệ các loại		
- USD	748,60	754,93
- EUR	713.304,70	287,10

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>
Doanh thu bán hàng	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.164.158.432
- Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	5.164.158.432
- Doanh thu cung cấp vật tư	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	230.255.063.678
Tổng cộng	235.419.222.110
Các khoản giảm trừ doanh thu	-
DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	235.419.222.110

02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý này</u>
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.712.229.149
- Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	3.712.229.149
- Giá vốn cung cấp vật tư	-
Giá vốn xây lắp	209.760.675.811
Tổng cộng	213.472.904.960

03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Lãi tiền gửi, tiền cho vay
 Cổ tức, lợi nhuận được chia
 Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
 Doanh thu hoạt động tài chính khác

Tổng cộngQuý này

2.497.479.963

-

-

2.772.671

2.500.252.634**04. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Lãi tiền vay (1)
 Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
 Chi phí tài chính khác

Tổng cộngQuý này

11.148.388.736

-

-

11.148.388.736**05. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế Quý hiện hành
 Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Quý trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành Quý này

Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hànhQuý này

1.678.615.354

-

1.678.615.354**06. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ****Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế**

- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu Thuế TNDN:

+ Các khoản điều chỉnh tăng
 + Các khoản điều chỉnh giảm
 - Tổng thu nhập chịu Thuế
 - Thuế TNDN phải nộp
 + Thuế TNDN truy thu từ các năm trước
 + Thuế TNDN được miễn, giảm
 - Chi phí thuế TNDN hiện hành
Lợi nhuận sau Thuế TNDN

Quý này

7.064.127.314

167.325.503

7.231.452.817

1.446.290.563

232.324.791

-

1.678.615.354

5.385.511.960

07. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

Chi phí nguyên liệu, vật liệu
 Chi phí nhân công
 Chi phí sử dụng máy thi công
 Chi phí dịch vụ mua ngoài (thầu phụ)
 Chi phí khấu hao tài sản cố định
 Chi phí sản xuất khác bằng tiền

Tổng cộngQuý này

153.892.667.301

4.598.374.714

5.520.579.959

238.472.956.384

1.045.207.029

26.315.858.358

429.845.643.745

* Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ

1.151.020.439.832

* Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ

1.360.902.411.284

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:

HDQT, BTGD, BKS và Kiểm toán NB

Tổng cộng

Tính chất giao dịch:

Thù lao, lương và các khoản khác

Quý này

2.780.000.000

2.780.000.000

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:

	Quý này
Các khoản vay	1.249.886.148.400
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	294.357.698.282
Nợ thuần	955.528.450.118
Vốn chủ sở hữu	428.730.906.009
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	222,87%

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.

Tài sản tài chính

Tiền và các khoản tương đương tiền
Phải thu khách hàng (Ngắn hạn và dài hạn)
Phải thu khác (Ngắn hạn và dài hạn)
Đầu tư tài chính khác (Ngắn hạn và dài hạn)
Tài sản tài chính khác

Tổng cộng

Công nợ tài chính

Các khoản vay (Ngắn hạn và dài hạn)
Phải trả người bán (Ngắn hạn và dài hạn)
Phải trả khác (Ngắn hạn và dài hạn)
Chi phí phải trả (Ngắn hạn và dài hạn)

Tổng cộng

Giá trị ghi sổ

Quý này

294.357.698.282

591.698.793.268

37.138.231.577

13.018.155.110

936.212.878.237

Quý này

1.249.886.148.400

405.434.476.102

26.522.074.641

483.320.927

1.682.326.020.070

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)	-	-
Tổng cộng	-	-

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 31/03/2026	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
Phải trả người bán và phải trả khác	406.785.657.363	25.170.893.380	431.956.550.743
Các khoản phải trả	483.320.927		483.320.927
Các khoản vay	1.249.886.148.400		1.249.886.148.400

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 31/03/2026	<u>Ngắn hạn</u>	<u>Dài hạn</u>	<u>Tổng cộng</u>
Tiền và các khoản tương tiền	294.357.698.282		294.357.698.282
Phải thu khách hàng và phải thu khác	628.837.024.845		628.837.024.845
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 31/03/2026 như sau:

TÀI SẢN	<u>Xây lắp</u>	<u>Đầu tư, kinh doanh BĐS</u>	<u>Dịch vụ</u>	<u>Cộng</u>
Tài sản cố định	3.956.337.678		4.573.995.419	8.530.333.097
Xây dựng cơ bản dở dang				
Các khoản phải thu	920.902.040.439	2.987.347.279	1.279.654.021	925.169.041.739
Hàng tồn kho	1.581.568.716.734	46.095.647.259	3.992.575.507	1.631.656.939.500
Tài sản chung				535.812.284.396
Tổng tài sản	<u>2.506.427.094.851</u>	<u>49.082.994.538</u>	<u>9.846.224.947</u>	<u>3.101.168.598.732</u>

NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản phải trả	1.422.276.955.923	263.800.000	10.788.400	1.422.551.544.323
Phải trả tiền vay	1.249.886.148.400			1.249.886.148.400
Tổng nợ phải trả	<u>2.672.163.104.323</u>	<u>263.800.000</u>	<u>10.788.400</u>	<u>2.672.437.692.723</u>

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động Quý 1/2026:

DOANH THU	<u>Xây lắp</u>	<u>Đầu tư, kinh doanh BĐS</u>	<u>Dịch vụ</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	230.255.063.678		5.164.158.432	235.419.222.110
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				
Tổng doanh thu	<u>230.255.063.678</u>	<u>-</u>	<u>5.164.158.432</u>	<u>235.419.222.110</u>

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả kinh doanh bộ phận	20.494.387.867	-	1.451.929.283	21.946.317.150
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				21.946.317.150
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)				2.500.252.634
Chi phí tài chính (không phân bổ)				(11.148.388.736)

Thu nhập/ (lỗ) khác không liên quan đến HĐSXKD	(6.234.053.734)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.064.127.314
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.678.615.354)
Lợi nhuận trong kỳ	5.385.511.960

* **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



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Phê duyệt ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Nguyễn Đình Dũng



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 I - 2026

Ho Chi Minh City, 2026



INTERIM STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full form)

For the first quarter of 2026

As at 31 March 2026

Expressed in VND

Assets	Code	Notes	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+150)	100		3.030.297.730.646	2.680.763.804.754
I. Cash and cash equivalents	110	V.01	294.357.698.282	420.319.431.139
1. Cash	111		131.780.504.147	116.434.237.004
2. Cash equivalents	112		162.577.194.135	303.885.194.135
II. Short-term financial investments	120	V.02	-	-
1. Trading securities	121			
2. Provision for diminution in value of trading securities (*)	122			
3. Short-term held-to-maturity investments	123			
4. Provision for short-term held-to-maturity investments (*)	124			
5. Other short-term investments	125			
6. Provision for losses on other short-term investments (*)	126			
III. Short-term receivables	130	V.03	925.169.041.739	851.050.933.387
1. Short-term trade receivables	131		591.698.793.268	598.106.919.099
2. Short-term prepayments to suppliers	132		294.137.167.178	215.019.843.315
3. Short-term intercompany receivables	133			
4. Receivables from construction contract progress	134			
6. Other short-term receivables	135		39.333.081.293	37.924.170.973
7. Provision for short-term doubtful debts (*)	136			
8. Shortage of assets awaiting resolution	137			
IV. Inventories	140	V.04	1.631.656.939.500	1.263.302.497.234
1. Inventories	141		1.631.656.939.500	1.263.302.497.234
2. Provision for decline in value of inventories (*)	142			
V. Other current assets	160	V.05	179.114.051.125	146.090.942.994
1. Short-term prepaid expenses	161		704.327.700	703.937.848
2. Deductible VAT	162		177.145.268.873	145.221.198.637
3. Taxes and other receivables from the State	163		1.264.454.552	165.806.509
4. Repurchase agreements of government bonds	164			

1	2	3	4	5
5. Other current assets	165			
B - NON-CURRENT ASSETS (200=210+220+230+240+250)	200		70.870.868.086	72.274.517.851
VI. Long-term receivables	210		-	-
1. Long-term trade receivables	211			
2. Long-term prepayments to suppliers	212			
3. Working capital in subordinate units	213			
4. Long-term intercompany receivables	214			
5. Other long-term receivables	215			
6. Provision for long-term doubtful debts (*)	216			
VII. Fixed assets	220		8.530.333.097	8.872.289.306
1. Tangible fixed assets	221	V.06	8.530.333.097	8.872.289.306
- Historical cost	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Accumulated depreciation (*)	223		(21.612.509.863)	(21.270.553.654)
2. Finance leased fixed assets	224		-	-
- Historical cost	225			
- Accumulated depreciation (*)	226			
3. Intangible fixed assets	227	V.07	-	-
- Historical cost	228		863.931.250	863.931.250
- Accumulated depreciation (*)	229		(863.931.250)	(863.931.250)
VIII. Investment property	240		42.624.332.542	43.327.583.362
- Historical cost	241		84.040.418.920	84.040.418.920
- Accumulated depreciation (*)	242		(41.416.086.378)	(40.712.835.558)
IX. Long-term assets in progress	250		-	-
1. Long-term work in progress	251			
2. Construction in progress	252			
X. Long-term financial investments	260	V.09	13.018.155.110	13.018.155.110
1. Investments in subsidiaries	261			
2. Investments in associates and joint ventures	262			
3. Other equity investments	263		13.018.155.110	13.018.155.110
4. Provision for losses on long-term investments in other entities	264			
5. Long-term held-to-maturity investments	265			
6. Provision for long-term held-to-maturity investments (*)	266			
XI. Other non-current assets	270	V.10	6.698.047.337	7.056.490.073
1. Long-term prepaid expenses	271		6.698.047.337	7.056.490.073
2. Deferred tax assets	272			
3. Long-term equipment, supplies and spare parts	273			
4. Other non-current assets	274			
TOTAL ASSETS (270=100+200)	280		3.101.168.598.732	2.753.038.322.605

Resources	Code	Notes	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
C - LIABILITIES (300=310+330)	300		2.672.437.692.723	2.329.692.928.556
I. Current liabilities	310		2.647.266.799.343	2.304.658.065.223
1. Short-term trade payables	311		405.434.476.102	516.833.815.490
2. Short-term advances from customers	312		987.225.441.779	901.265.318.271
3. Dividends and profits payable	313			
4. Taxes and amounts payable to the State	314	V.11		2.863.649.800
5. Payables to employees	315		161.235.000	141.295.000
6. Short-term accrued expenses	316		483.320.927	91.393.760
7. Short-term intercompany payables	317			
8. Short-term payables from construction contract progress	318			
9. Short-term unearned revenue	319			
10. Other short-term payables	320	V.12	1.351.181.261	1.229.985.532
11. Short-term borrowings and finance lease obligations	321	V.13	1.249.886.148.400	876.884.211.496
12. Short-term provisions	322			
13. Bonus and welfare fund	323		2.724.995.874	5.348.395.874
14. Price stabilisation fund	324			
15. Repurchase agreements of government bonds	325			
II. Long-term liabilities	330		25.170.893.380	25.034.863.333
1. Long-term trade payables	331			
2. Long-term advances from customers	332	V.14		
3. Long-term taxes and amounts payable to the State	333			
4. Long-term accrued expenses	334			
5. Intercompany payables for working capital	335			
6. Long-term intercompany payables	336			
7. Long-term unearned revenue	337			
8. Other long-term payables	338	V.15	25.170.893.380	25.034.863.333
9. Long-term borrowings and finance lease obligations	339			
10. Convertible bonds	340			
11. Preference shares	341			
12. Deferred tax liabilities	342			
13. Long-term provisions	343			
14. Science and technology development fund	344			
D. OWNERS' EQUITY (400=410+430)	400	V.16	428.730.906.009	423.345.394.049
1. Owners' contributed capital	411		149.845.500.000	149.845.500.000
- Ordinary shares with voting rights	411a		149.845.500.000	149.845.500.000

1	2	3	4	5
- Preference shares	411b			
2. Share premium	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Bond conversion options	413			
4. Other owners' capital	414			
5. Treasury shares (*)	415		(10.510.000)	(10.510.000)
6. Revaluation surplus	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418		136.929.966.052	136.929.966.052
9. Other funds in equity	419			
10. Undistributed earnings after tax	420		121.015.949.957	115.630.437.997
- Accumulated undistributed earnings to end of prior period	420a		115.630.437.997	74.513.522.219
- Undistributed earnings for current period	420b		5.385.511.960	41.116.915.778
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440		3.101.168.598.732	2.753.038.322.605

Prepared by



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 April 2026

General Director



Nguyen Dinh Dung



INTERIM INCOME STATEMENT

(Full form)

For the period from 01/01/2026 to 31/03/2026

Expressed in VND

Item	Code	Notes	Quarter I		Accumulated Quarter I	
			Year 2026	Year 2025	Year 2026	Year 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.01	235.419.222.110	467.814.226.372	235.419.222.110	467.814.226.372
2. Deductions	02				-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-02)	10		235.419.222.110	467.814.226.372	235.419.222.110	467.814.226.372
4. Cost of goods sold	11	VI.02	213.472.904.960	436.042.537.488	213.472.904.960	436.042.537.488
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		21.946.317.150	31.771.688.884	21.946.317.150	31.771.688.884
6. Gain/loss from sale and disposal of investment property	21					
7. Financial income	22	VI.03	2.500.252.634	350.065.258	2.500.252.634	350.065.258
8. Financial expenses	23	VI.04	11.148.388.736	17.908.446.462	11.148.388.736	17.908.446.462
<i>In which: Borrowing costs</i>	24		11.148.388.736	17.908.446.462	11.148.388.736	17.908.446.462
9. Selling expenses	25		-	69.851.992	-	69.851.992
10. General and administrative expenses	26		6.160.667.427	7.995.730.689	6.160.667.427	7.995.730.689
11. Net operating profit [30=20+21+22)-(23+25+26)]	30		7.137.513.621	6.147.724.999	7.137.513.621	6.147.724.999
12. Other income	31		-	110.000.000	-	110.000.000
13. Other expenses	32		73.386.307	94.713.124	73.386.307	94.713.124
14. Other profit (40=31-32)	40		(73.386.307)	15.286.876	(73.386.307)	15.286.876
15. Total accounting profit before tax (50=30+40)	50		7.064.127.314	6.163.011.875	7.064.127.314	6.163.011.875
16. Current corporate income tax	51	VI.05	1.678.615.354	1.624.342.527	1.678.615.354	1.624.342.527
17. Deferred corporate income tax	52				-	-
18. Profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60	VI.06	5.385.511.960	4.538.669.348	5.385.511.960	4.538.669.348
19. Basic earnings per share (*)	70					
20. Diluted earnings per share (**)	71					

Prepared by

Pham Thi Lan

Chief Accountant

Phan Chi Hieu

Approved: 28 April 2026

General Director



Nguyen Dinh Dung



INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the period from 01/01/2026 to 31/03/2026

Expressed in VND

Item	Code	Notes	Accumulated Quarter I	
			Year 2026	Year 2025
1	2	3	4	5
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		7.064.127.314	6.163.011.875
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		1.045.207.029	1.091.036.025
- Provisions	03		-	-
- Gain/loss from revaluation of foreign currency monetary items	04		-	-
- Gain/loss from investing and financing activities	05		(2.500.252.634)	(350.065.258)
- Borrowing costs	06		11.148.388.736	17.908.446.462
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes in working capital	08		16.757.470.445	24.812.429.104
- Increase/decrease in receivables	09		(106.410.767.550)	(22.163.182.575)
- Increase/decrease in inventories	10		(368.354.442.266)	(227.084.681.617)
- Increase/decrease in payables (excluding accrued interest and corporate income tax payable)	11		(17.162.406.887)	(36.140.868.385)
- Increase/decrease in prepaid expenses	12		358.052.884	241.599.525
- Increase/decrease in trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		(18.756.104.786)	(18.178.668.589)
- Corporate income tax paid	15		(5.272.324.235)	(4.022.777.077)
- Other cash receipts from operating activities	16		-	-
- Other cash payments for operating activities	17		(2.623.400.000)	(2.557.400.000)
Net cash flows from operating activities	20		(501.463.922.395)	(285.093.549.614)
II. Cash flows from investing activities				
1. Cash paid for acquisition of fixed assets and other long-term assets	21		-	-

Item	Code	Notes	Accumulated Quarter I	
			Year 2026	Year 2025
1	2	3	4	5
2. Cash receipts from disposal of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Cash paid for loans to and purchases of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from loans and sale of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Cash paid for investments in other entities	25		-	-
6. Cash recovered from investments in other entities	26		-	-
7. Cash receipts from interest, dividends and profits shared	27		2.500.252.634	350.065.258
Net cash flows from investing activities	30		2.500.252.634	350.065.258
III. Cash flows from financing activities				
1. Cash receipts from issuance of shares and owners' capital contributions	31		-	-
2. Return of capital contributions to owners and repurchase of issued shares	32		-	-
3. Cash receipts from borrowings	33		486.107.399.157	634.101.851.204
4. Repayments of borrowings	34		(113.105.462.253)	(441.614.218.377)
5. Repayments of finance lease obligations	35		-	-
6. Dividends and profits paid to owners	36		-	-
Net cash flows from financing activities	40		373.001.936.904	192.487.632.827
Net cash flows during the period (50=20+30+40)	50		(125.961.732.857)	(92.255.851.529)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60		420.319.431.139	200.623.989.615
Effect of foreign exchange rate changes	61		-	-
Cash and cash equivalents at end of period (70=50+60+61)	70		294.357.698.282	108.368.138.086

Prepared by



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 April 2026

General Director



Nguyen Dinh Dung



SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the first quarter of 2026

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 Stock Code SC5, according to the Listing License dated 04 October 2007 by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

As stipulated in the Enterprises Registration Certificate, the charter capital is **149.845.500.000 VND**

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

The number of employees as at 31 March 2026 was 239 (31 December 2025: 251).

2. Business sector:

Construction and services.

3. Business lines and main 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 12 months.

5. Structure of the enterprise:

The Company's dependent units as at 31 March 2026 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. Accounting period and currency used:

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 and regime applied:

1. Accounting regime applied

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Circular 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 and relevant Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance.

2. Statement of compliance with accounting standards and regime

The Board of Directors confirms full compliance with the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime that have been issued and are in effect.

The financial statements have been prepared and presented truly and fairly in compliance with each standard, the guiding circulars on the implementation of accounting standards, and the current accounting regime.

IV. Significant accounting policies applied:

1. Foreign currencies:

- The exchange rate applied in accounting is the rate of the commercial bank where the enterprise transacts, in accordance with the law.
- The exchange rate applied when recognising and revaluing assets is the foreign currency buying rate.
- The exchange rate applied when recognising and revaluing liabilities 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. Accounting estimates:

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that impact the carrying value of certain assets, liabilities and contingent assets, liabilities reported in the notes as well as revenues and expenses for the financial report. 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 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 comprises 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.

4,2 Method of providing for financial investment losses:

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

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

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

Principle for provision 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 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 direct materials, direct labour and production overheads based on the normal level of operations.

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 sub-quality purchases 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 weighted-average method 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 realisable 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 initial 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. Where a purchased fixed asset includes spare parts or replacement equipment, these are separately identified and recognised at fair value and deducted (-) from the cost of the tangible fixed asset.

Tangible fixed asset after initial recognition

The costs incurred after the initial recognition of tangible fixed assets shall be recorded as an increase in their historical cost if these costs are certain to improve future economic benefits obtained from the use of these assets. Other costs that do not satisfy this condition are recognised as operating expenses in the period.

Depreciation

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

The estimated useful lives applied by the Company for each class of assets are as follows:

- Buildings and structures : 20 - 30 years
- Machinery and equipment : 06 - 10 years
- Means of transportation and trans : 06 - 10 years
- Office equipment : 03 - 05 years

8. Intangible fixed assets:

Intangible fixed assets are measured at cost less accumulated amortisation.

Intangible fixed asset initial recognition

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

Intangible fixed asset after initial recognition

Costs related to intangible fixed assets incurred after initial recognition shall be expensed in the period as production and business costs, except when these costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and enhance the future economic benefits from these assets.

Costs incurred after initial recognition in relation to trademarks, distribution rights, customer lists, and similar items (whether purchased externally or internally generated) shall always be expensed in the period as operating costs.

Accounting principles for intangible fixed assets

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 No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam, for a period of 13 years. The land use rights are depreciated on a straight-line method over the period of use of the land parcel.

9. Operating leases

Assets subject to operating leases are recognised in the statement of financial position according to the Company's asset

Initial direct costs to generate income from operating leases are recognised as expenses in the period as incurred or amortised over the lease term. Lease income from operating leases is recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term, regardless of the method of payment.

Depreciation of assets subject to operating leases is consistent with the depreciation policy of the lessor applicable to similar assets.

10. 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 initial 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 consideration given to acquire the asset at the time of its acquisition or construction. The cost of investment property includes directly attributable initial transaction costs.

Investment property after initial recognition

Costs related to investment properties incurred after initial recognition shall be expensed in the period as operating costs, unless it is certain that such costs will enhance the future economic benefits of the investment property beyond the originally assessed level, in which case they are added to the cost of the investment property.

Investment property depreciation

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

The estimated useful life for buildings and structures is from 20 to 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 for the year.

The transfer to, or from, investment property (IP) to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use, as follows:

- Transfer from investment property to owner-occupied property, when the owner commences the use of the asset;
- Transfer from investment property to inventories, when the owner commences development with a view to sale;
- Transfer from owner-occupied property to investment property, when the owner ends its use of the asset and the asset is leased out under an operating lease to another party;
- Transfer from inventories to investment property, when the owner commences an operating lease to another party;
- Transfer from property under construction to investment property, upon completion of the construction period and commencement as an investment (during the construction period, accounting shall follow the Accounting Standard - Tangible Fixed Assets).

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.

11. 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 of the contract

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 agreed terms of the contract. The activities of the joint venture contract are carried out by the contributing parties alongside their other 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, costs and profit in accordance with the agreed terms of the BCC. The Company performs the accounting for the BCC and is obligated, on behalf of the other parties, to fulfil the BCC's obligations to the State Budget, carry out tax finalisation, and reallocate these obligations to the other parties in accordance with the BCC's terms.

12. Prepayments

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

13. Liabilities

Liabilities are classified into trade payables, intercompany 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; all other payables are classified as other payables.

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

Liabilities are recognised at no less than the payment obligation.

14. 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 ready for their intended 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.

15. Accrued expenses

Accrued expenses represent amounts payable in the future for goods or services received from suppliers during the reporting period that have not yet been paid due to lack of invoices or insufficient accounting documents. These are recognised as operating expenses in the reporting period.

16. Provisions

A provision is recognised when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event that can be reliably estimated, and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are not recognised for future operating losses.

Provisions are measured at the expenditures expected to be required to settle the obligation. If the time value of money is material, provisions are 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 liability. The increase in provision due to the passage of time is recognised as a borrowing cost.

17. Owners' equity

Owners' contributed capital

The owners' contributed equity is recognised at the amount actually contributed by the owners.

Share premium

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 corporate income tax may be distributed to shareholders after approval by the Annual General Meeting of Shareholders and after appropriation to the reserves in accordance with the Company's Charter and the applicable

18. Revenue and other income

Revenue from sale of goods

Revenue from selling goods is measured at the fair value of the consideration received or receivable. In most cases, revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods are transferred to the buyer.

For the recognition of apartment sales revenue, revenue is recognised when all of the following conditions are satisfied:

- * The Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the apartment;
- * The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership of the apartment nor effective control over the apartment;
- * The amount of revenue can be measured reliably;
- * The economic benefits associated with the apartment sale transaction have flowed or will flow to the Company; and
- * The costs related to the apartment sale transaction can be measured reliably.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the stage of completion of the transaction at the date of the statement of financial position.

Revenue from construction contracts

Revenue from construction contracts is recognised in accordance with the accounting policy on construction contracts as presented in Note 19 below.

Interest income

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the deposit account balances and the applicable interest rate.

Income from investments

Income from investments is recognised when the Company has the right to receive such income.

19. Construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs associated with the contract are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the date of the statement of financial position, measured by the proportion of contract costs incurred for work performed at the date of the statement of financial position to the total estimated contract costs, except where this would not be representative of the stage of completion. Such costs may include additional costs, claims, and incentive payments under the contract, as agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:

- * Revenue is only recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable;
- * Contract costs are only recognised as an expense in the period in which they are incurred.

20. Cost of goods sold

Cost of sales and services provided represents the total costs of finished products, goods, services, and investment properties; manufacturing costs of construction products (for construction entities) sold in the year, in accordance with the matching principle with revenue. Costs of inventories in excess of normal levels are recognised immediately in cost of goods sold.

21. Financial expenses

Finance expenses represent expenses incurred in the period, mainly including borrowing costs.

22. Selling expense and general and administrative expense

Selling expenses represent actual expenses incurred during the process of selling products, goods and rendering services, including costs of offering and introducing products, advertising, sales commissions, warranty costs for products and goods (excluding construction activities), storage, packaging and transportation costs, etc.

General and administrative expenses represent common expenses of the enterprise, including payroll costs for administrative employees (salaries, wages, allowances, etc.); social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance of administrative employees; office materials and tools, depreciation of fixed assets used for management; land rent, business licence tax; provisions for doubtful debts; outsourced services (electricity, water, telephone, fax, property and fire insurance, etc.); other cash expenses (entertainment, customer conferences).

23. Taxation

Corporate income tax

Current corporate income tax expense

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

Value added tax

Value added tax on goods and services provided by the Company is calculated at the following rates:

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

In accordance with Decree 180/2024/ND-CP dated 31 December 2024 and Decree 174/2025/ND-CP dated 30 June 2025 by the Government, the VAT rate of 8% is applicable to certain goods and services from 01 January 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. As the application of the laws and regulations on tax to various types of transactions can be interpreted in many ways, the tax amounts presented in the financial statements may be changed according to the final decision of the Tax Department.

24. Basic earnings per share

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

25. Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders (after adjusting for bonus and welfare funds) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and the total number of ordinary shares expected to be issued additionally, excluding ordinary shares repurchased by the Company and held as treasury shares.

26. Segment reporting

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in producing or providing an individual product or service, or a group of related products or services (business segment), or in producing or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), and that is subject to risks and economic benefits different from those of other segments or different from segments operating in other economic environments.

27. Related parties

Related parties are enterprises or individuals that have the ability, directly or indirectly through one or more intermediaries, to control the Company or are controlled by, or are under common control with, the Company. Associates, individuals directly or indirectly holding voting power of the Company which gives them significant influence over the Company, key management personnel including directors and officers of the Company, close family members of these individuals, or entities associated with these individuals, are also considered related parties.

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

	<i>Unit: VND</i>				
	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026			
01. Cash and cash equivalents					
Cash	131.780.504.147	116.434.237.004			
Cash on hand	24.506.807.857	19.871.389.429			
Cash at bank	107.273.696.290	96.562.847.575			
Cash equivalents	162.577.194.135	303.885.194.135			
Time deposits at Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Sai	-	-			
Time deposits at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and T	162.577.194.135	303.885.194.135			
Total	<u>294.357.698.282</u>	<u>420.319.431.139</u>			
02. FINANCIAL INVESTMENTS					
<i>Held-to-maturity investments</i>	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026			
- Time deposits (12 months)	-	-			
Total	<u>-</u>	<u>-</u>			
03. Short-term receivables	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026			
Trade receivables	591.698.793.268	598.106.919.099			
Advances to suppliers	294.137.167.178	215.019.843.315			
Other receivables	35.729.040.139	35.463.935.079			
Advances	2.194.849.716	1.466.933.302			
Short-term pledges, mortgages and deposits	1.409.191.438	993.302.592			
Total	<u>925.169.041.739</u>	<u>851.050.933.387</u>			
Provision for doubtful short-term receivables (-)	-	-			
Net value of short-term receivables	<u>925.169.041.739</u>	<u>851.050.933.387</u>			
04. Inventories	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026			
Inventories	1.631.656.939.500	1.263.302.497.234			
Total	<u>1.631.656.939.500</u>	<u>1.263.302.497.234</u>			
Provision for decline in value of inventories (-)	-	-			
Net value of inventories	<u>1.631.656.939.500</u>	<u>1.263.302.497.234</u>			
05. Other current assets	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026			
Short-term prepaid expenses	704.327.700	703.937.848			
Deductible VAT	177.145.268.873	145.221.198.637			
Taxes and other receivables from the State	1.264.454.552	165.806.509			
Total	<u>179.114.051.125</u>	<u>146.090.942.994</u>			
06. Tangible fixed assets					
Item	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and tools	Total
I/ Cost of tangible fixed assets:					
As at 01 Jan. 2026	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					-
As at 31 Mar. 2026	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960

II/ Accumulated depreciation:

As at 01 Jan. 2026	13.347.808.620	6.185.659.617	1.105.362.130	631.723.287	21.270.553.654
- Depreciation	181.028.325	52.938.837	70.863.213	37.125.834	341.956.209
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
As at 31 Mar. 2026	13.528.836.945	6.238.598.454	1.176.225.343	668.849.121	21.612.509.863

III/ Net book value:

As at 01 Jan. 2026	4.755.023.744	2.946.928.559	708.632.143	461.704.860	8.872.289.306
As at 31 Mar. 2026	4.573.995.419	2.893.989.722	637.768.930	424.579.026	8.530.333.097

07. Intangible fixed assets

Item	Land use rights	Copyrights and patents	Goodwill	Total
I/ Cost of intangible fixed assets:				
As at 01 Jan. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
- Purchase				-
- Internally generated				-
- Acquired through business combinations				-
- Other additions				-
- Disposals				-
- Other decreases				-
As at 31 Mar. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
II/ Accumulated amortisation:				
As at 01 Jan. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
- Amortisation				-
- Other additions				-
- Disposals				-
- Other decreases				-
As at 31 Mar. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
III/ Net book value:				
As at 01 Jan. 2026	-	-	-	-
As at 31 Mar. 2026	-	-	-	-

08. Investment property

Item	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment and tools	Total
I/ Cost of investment property:					
As at 01 Jan. 2026	84.040.418.920				84.040.418.920
- Purchase					-
- Self-construction					-
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-

- Disposals					-
- Other decreases					-
As at 31 Mar. 2026	84.040.418.920	-	-	-	84.040.418.920
II/ Accumulated depreciation:					
As at 01 Jan. 2026	40.712.835.558	-	-	-	40.712.835.558
- Depreciation	703.250.820				703.250.820
- Other additions					-
- Transferred to investment properties					-
- Disposals					-
- Other decreases					-
As at 31 Mar. 2026	41.416.086.378	-	-	-	41.416.086.378
III/ Net book value:					
As at 01 Jan. 2026	43.327.583.362	-	-	-	43.327.583.362
As at 31 Mar. 2026	42.624.332.542	-	-	-	42.624.332.542

09. Non-current financial investments	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
<i>Other equity investments</i>	13.018.155.110	13.018.155.110
Cost	-	-
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
Held-to-maturity investments (*)	-	-
Total	13.018.155.110	13.018.155.110
Provision for decline in value of long-term financial investments (-)	-	-
Net value of long-term financial investments	13.018.155.110	13.018.155.110
10. Other non-current assets	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
Long-term prepaid expenses	6.698.047.337	7.056.490.073
Total	6.698.047.337	7.056.490.073
11. Taxes and amounts payable to the State	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
Value added tax	-	-
Corporate income tax	-	2.863.649.800
Total	-	2.863.649.800
12. Other short-term payables	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026
Trade union fees	766.756.148	635.088.434
Social insurance		870.635
Health insurance		-
Unemployment insurance		-
Other payables	584.425.113	594.026.463
- Other payables (**)	584.425.113	594.026.463
Total	1.351.181.261	1.229.985.532
13. Short-term borrowings and finance lease obligations	As at 31 Mar. 2026	As at 01 Jan. 2026

Short-term borrowings	1.249.886.148.400	876.884.211.496
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3	1.039.818.813.822	704.931.342.019
- Prosperity and Development Commercial Joint Stock Bank - Saigon Bran	122.945.104.451	110.625.111.098
- Vietnam International Commercial Joint Stock Bank - Saigon Branch (VI	87.122.230.127	61.327.758.379
- Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City (Me	-	-
Total	<u>1.249.886.148.400</u>	<u>876.884.211.496</u>
14. Long-term advances from customers	<u>As at 31 Mar. 2026</u>	<u>As at 01 Jan. 2026</u>
	-	-
Total	<u>-</u>	<u>-</u>
15. Other long-term payables	<u>As at 31 Mar. 2026</u>	<u>As at 01 Jan. 2026</u>
Capital raised for construction of Company Office Tower	22.445.000.000	22.445.000.000
Long-term deposits and mortgages received	2.725.893.380	2.589.863.333
Other long-term payables	-	-
Total	<u>25.170.893.380</u>	<u>25.034.863.333</u>

16. Owners' equity

a) Changes in owners' equity

Item	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)	95.892.086.767	403.607.042.819
- Previous period's capital increase									-
- Previous period's profits								19.738.351.230	19.738.351.230
- Other increases									-
- Previous period's capital decrease									-
- Previous 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
- Current period's capital increase									-
- Current period's profits								5.385.511.960	5.385.511.960
- Other increases									-
- Current period's capital decrease									-
- Current period's losses									-
- Other decreases									-
As at 31 Mar. 2026	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	121.015.949.957	428.730.906.009

b) Details of owners' equity

	As at 31 Mar. 2026	Per cent	As at 01 Jan. 2026	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%
Total	149.845.500.000	100%	149.845.500.000	100%

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

16. Owners' equity

c) Capital transactions with owners and dividend, profit distribution

	<u>Current period</u>
Owner's equity	149.845.500.000
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

c. Foreign currencies:

	<u>As at 31 Mar.</u>	<u>As at 01 Jan. 2026</u>
- USD	748,60	754,93
- EUR	713.304,70	287,10

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

01. TOTAL REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	<u>Current period</u>
Revenue from sale of goods	-
- Revenue from real estate	-
Revenue from rendering of services	5.164.158.432
- Revenue from equipment rental, condominium management services and property rental	5.164.158.432
- Revenue from supply of materials	-
Revenue from construction contracts	230.255.063.678
Total	235.419.222.110
Deductions	-
NET REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES	235.419.222.110

02. Cost of goods sold

	<u>Current period</u>
Cost of goods sold	-
- Cost of real estate	-
Cost of services rendered	3.712.229.149
- Cost of equipment rental, condominium management services and property rental	3.712.229.149
- Cost of supply of materials	-
Cost of construction contracts	209.760.675.811
Total	213.472.904.960

03. Financial income	Current period
Interest from deposits and loans	2,497,479.963
Dividends and profits received	
Realised foreign exchange gain	-
Other financial income	2,772.671
Total	2,500,252.634
04. FINANCIAL EXPENSES	Current period
Interest expense (1)	11,148,388.736
Unrealised foreign exchange loss	-
Other financial expenses	-
Total	11,148,388.736
05. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE	Current period
Corporate income tax expense calculated on taxable income for the current period	1,678,615.354
Adjustment of corporate income tax expenses from previous quarters to the current quarter's income tax expense	-
Total current corporate income tax expense	1,678,615.354
06. Corporate Income Tax Payable and Accounting Profit after Tax	Current period
Accounting profit before tax for the period	7,064,127.314
- Adjustments for increase/ decrease profit	
+ Add: Adjustments according to CIT law	167,325.503
+ Less: Adjustments according to CIT law	
- Taxable income from ordinary business activities	7,231,452.817
- Current CIT expense from ordinary business activities	1,446,290.563
+ <i>Corporate income tax arrears from previous years</i>	232,324.791
+ <i>Corporate income tax is exempted and reduced</i>	-
- Current CIT expense for the period	1,678,615.354
Accounting profit after CIT	5,385,511.960
07. Production and business costs by element	Current period
Materials costs	153,892,667.301
Labour costs	4,598,374.714
Executing machine using costs	5,520,579.959
Service expense (subcontractors)	238,472,956.384
Depreciation and amortisation expense	1,045,207.029
Other expenses	26,315,858.358
Total	429,845,643.745
* Work in progress at the beginning of the period	1,151,020,439.832
* Work in progress at the end of the period	1,360,902,411.284

VII. OTHER DISCLOSURES

01. The balances and transactions with related parties

Transactions with Key management personnel

<u>Related parties</u>	<u>Nature of transactions</u>	<u>Current period</u>
The Board of Directors, Supervisory Board, Management, and Internal Audit	Salaries, remunerations and other benefits	2.780.000.000
Total		2.780.000.000

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 equivalents). The *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	1.249.886.148.400
Less: Cash and cash equivalents	294.357.698.282
Net Debt	955.528.450.118
Equity	428.730.906.009
Net Debt-to-Equity Ratio	222,87%

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>
Financial assets:	<u>Current period</u>
Cash and cash equivalents	294.357.698.282
Trade receivables	591.698.793.268
Others receivables	37.138.231.577
Others Investment	13.018.155.110
Other financial assets	
Total	936.212.878.237
Financial liabilities:	<u>Current period</u>
Borrowings	1.249.886.148.400
Trade payables	405.434.476.102
Other payables	26.522.074.641
Accruals	483.320.927
Total	1.682.326.020.070

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 instruments.

Financial assets and liabilities are analysed by currency as follows:

Items	Liabilities	Assets
	Current period	Current period
US Dollars	-	-
Total	-	-

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 Mar. 2026	Current	Non-current	Total
Trade & other payables	406,785,657.363	25,170,893.380	431,956,550.743
Accruals	483,320.927		483,320.927
Borrowings	1,249,886,148.400		1,249,886,148.400

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 Mar. 2026	Current	Non-current	Total
Cash and cash equivalents	294,357,698.282		294,357,698.282
Trade & other receivables	628,837,024.845		628,837,024.845
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 March 2026, are as follows:

ASSETS	Construction	Real estate	Services	Total
Fixed assets	3,956,337.678		4,573,995.419	8,530,333.097
Construction in progress				
Receivables	920,902,040.439	2,987,347.279	1,279,654.021	925,169,041.739
Inventories	1,581,568,716.734	46,095,647.259	3,992,575.507	1,631,656,939.500
Unallocated assets				535,812,284.396
Total assets	2,506,427,094.851	49,082,994.538	9,846,224.947	3,101,168,598.732
LIABILITIES				
Payables	1,422,276,955.923	263,800.000	10,788.400	1,422,551,544.323
Borrowings	1,249,886,148.400			1,249,886,148.400
Total liabilities	2,672,163,104.323	263,800.000	10,788.400	2,672,437,692.723

Segment income statement for the first quarter of 2026:

REVENUE	Construction	Real estate	Services	Total
External revenue	230,255,063.678		5,164,158.432	235,419,222.110
Inter-segment sales				
Total	230,255,063.678	-	5,164,158.432	235,419,222.110
RESULTS				
Segment result	20,494,387.867	-	1,451,929.283	21,946,317.150
Gross profit before tax, financial income and expense				21,946,317.150
Financial income				2,500,252.634

Financial expense	(11.148.388.736)
Other income/(loss) unrelated to production and business operations	(6.234.053.734)
Profit before tax	7.064.127.314
Current income tax	(1.678.615.354)
Net profit	5.385.511.960

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

Prepared by



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 April 2026

General Director




Nguyen Dinh Dung