



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 II NĂM 2026

TP.HCM, NĂM 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Quý 2/2026

Tại ngày 30 tháng 06 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+160)	100		3.165.905.155.060	2.680.763.804.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	478.897.608.572	420.319.431.139
1. Tiền	111		254.387.436.845	116.434.237.004
2. Các khoản tương đương tiền	112		224.510.171.727	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	728.534.077.516	851.050.933.387
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		322.082.060.009	598.106.919.099
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		364.918.615.708	215.019.843.315
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		41.533.401.799	37.924.170.973
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140	V.04	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
1. Hàng tồn kho	141		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản ngắn hạn khác	160	V.05	189.350.452.820	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		188.480.318.611	145.221.198.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		165.806.509	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		70.783.674.780	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		8.188.376.888	8.872.289.306
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	8.188.376.888	8.872.289.306
- Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.954.466.072)	(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		41.921.081.722	43.327.583.362
- Nguyên giá	241		84.040.418.920	84.040.418.920
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(42.119.337.198)	(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	7.656.061.060	7.056.490.073
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		7.656.061.060	7.056.490.073
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		3.236.688.829.840	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		2.800.412.085.014	2.329.692.928.556
I. Nợ ngắn hạn	310		2.775.219.641.524	2.304.658.065.223
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		304.402.118.742	516.833.815.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.093.093.134.574	901.265.318.271
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	2.184.323.517	2.863.649.800
5. Phải trả người lao động	315		403.134.500	141.295.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		22.659.171.494	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	1.424.687.390	1.229.985.532
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	1.344.566.783.855	876.884.211.496
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.486.287.452	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		25.192.443.490	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	25.192.443.490	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	436.276.744.826	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		128.561.788.774	115.630.437.997
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		116.904.258.379	74.513.522.219
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		11.657.530.395	41.116.915.778
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.236.688.829.840	2.753.038.322.605

Người lập



Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng



Phan Chí Hiếu

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Nguyễn Đình Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5
137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP. HCM

---oOo---

Mẫu số B 02 - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

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	510.585.071.949	482.923.669.643	746.004.294.059	950.737.896.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		510.585.071.949	482.923.669.643	746.004.294.059	950.737.896.015
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	466.167.082.148	448.620.368.278	679.639.987.108	884.662.905.766
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		44.417.989.801	34.303.301.365	66.364.306.951	66.074.990.249
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	2.590.590.841	1.197.174.995	5.090.843.475	1.547.240.253
8. Chi phí tài chính	23	VI.04	26.105.617.462	15.234.125.429	37.254.006.198	33.142.571.891
Trong đó: Chi phí đi vay	24		26.105.617.462	15.234.125.429	37.254.006.198	33.142.571.891
9. Chi phí bán hàng	25		-	2.203.977	-	72.055.969
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		6.331.050.186	6.639.461.427	12.491.717.613	14.635.192.116
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22)-	30		14.571.912.994	13.624.685.527	21.709.426.615	19.772.410.526
12. Thu nhập khác	31		-		-	110.000.000
13. Chi phí khác	32		-		73.386.307	94.713.124
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	-	(73.386.307)	15.286.876
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		14.571.912.994	13.624.685.527	21.636.040.308	19.787.697.402
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.05	2.914.382.599	2.603.117.105	4.592.997.953	4.227.459.632
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.06	11.657.530.395	11.021.568.422	17.043.042.355	15.560.237.770
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 07 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 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026

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		21.636.040.308	19.787.697.402
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.090.414.058	2.182.072.050
- 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		(5.090.843.475)	(1.547.240.253)
- Chi phí đi vay	06		37.254.006.198	33.142.571.891
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		55.889.617.089	53.565.101.090
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		77.073.412.380	94.796.904.737
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(505.820.518.918)	(551.809.671.236)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		12.481.864.448	423.171.343.632
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(599.960.839)	1.007.160.895
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(44.973.528.325)	(35.853.937.597)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.272.324.236)	(5.187.215.265)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.973.800.000)	(3.019.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(414.195.238.401)	(23.329.713.744)
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 quý này	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		5.090.843.475	1.547.240.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.090.843.475	1.547.240.253
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		1.394.185.484.338	1.217.427.828.494
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(926.502.911.979)	(1.210.520.689.631)
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		467.682.572.359	6.907.138.863
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		58.578.177.433	(14.875.334.628)
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		478.897.608.572	185.748.654.987

Người lập

Phạm Thị Lan

Kế toán trưởng

Phan Chí Hiếu

Phê duyệt, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật

Nguyễn Đình Dũng





CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

---oOo---

Mẫu số B 09a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Quý 2/2026

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.

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 30 tháng 06 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
- Xí Nghiệp Kinh Doanh Vật Tư - Thương Mại và Dịch Vụ

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

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

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

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

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 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 phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

4.2 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

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

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

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:

		Đơn vị tính: đồng	
		Cuối Quý	Đầu năm
01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN			
TIỀN		254.387.436.845	116.434.237.004
Tiền mặt		21.771.822.581	19.871.389.429
Tiền gửi không kỳ hạn		232.615.614.264	96.562.847.575
CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN		224.510.171.727	303.885.194.135
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN3		224.510.171.727	303.885.194.135
Tổng cộng		478.897.608.572	420.319.431.139
02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		Cuối Quý	Đầu năm
- Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng)		-	-
Tổng cộng		-	-
03. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN			
		Cuối Quý	Đầu năm
Phải thu khách hàng		322.082.060.009	598.106.919.099
Trả trước người bán		364.918.615.708	215.019.843.315
Phải thu khác		37.135.694.650	35.463.935.079
Tạm ứng		3.339.703.629	1.466.933.302
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn		1.058.003.520	993.302.592
Tổng cộng		728.534.077.516	851.050.933.387
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (-)		-	-
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn		728.534.077.516	851.050.933.387
04. HÀNG TỒN KHO			
		Cuối Quý	Đầu năm
Hàng tồn kho		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
Tổng cộng		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)		-	-
Giá trị thuần hàng tồn kho		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
05. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC			
		Cuối Quý	Đầu năm
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn		704.327.700	703.937.848
Thuế GTGT được khấu trừ		188.480.318.611	145.221.198.637
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		165.806.509	165.806.509
Tổng cộng		189.350.452.820	146.090.942.994

06. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 XDCB 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	13.528.836.945	6.238.598.454	1.176.225.343	668.849.121	21.612.509.863
- 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	13.709.865.270	6.291.537.291	1.247.088.556	705.974.955	21.954.466.072
III/ Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:					
- Tại ngày đầu kỳ	4.573.995.419	2.893.989.722	637.768.930	424.579.026	8.530.333.097
- Tại ngày cuối kỳ	4.392.967.094	2.841.050.885	566.905.717	387.453.192	8.188.376.888

07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 XDCB 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	41.416.086.378	-	-	41.416.086.378
- 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	42.119.337.198	-	-	42.119.337.198
III/ Giá trị còn lại				
- Tại ngày đầu kỳ	42.624.332.542	-	-	42.624.332.542
- Tại ngày cuối kỳ	41.921.081.722	-	-	41.921.081.722

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
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.018.155.110	13.018.155.110
Giá gốc	-	-
Cổ phiếu niêm yết:	-	-
Cổ phiếu OTC:	13.018.155.110	13.018.155.110
- Công ty CP Vàng bạc đá quý Phương Nam (NJC)	1.081.650.000	1.081.650.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)	729.500.000	729.500.000
- Công ty CP Xây dựng số 14 (CC14)	5.137.544.110	5.137.544.110
- Công ty CP Thủy điện Dakr'tih	6.069.461.000	6.069.461.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	-	-
Tổng cộng	13.018.155.110	13.018.155.110
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
Giá trị thuần các khoản đầu tư tài chính dài hạn	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
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	7.656.061.060	7.056.490.073
Tổng cộng	7.656.061.060	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
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.184.323.517	2.863.649.800
Tổng cộng	2.184.323.517	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
Kinh phí công đoàn	894.164.148	635.088.434
Bảo hiểm xã hội	1.729.062	870.635
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Phải trả khác	528.794.180	594.026.463
- Phải trả khác (**)	528.794.180	594.026.463
Tổng cộng	1.424.687.390	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)
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Gò Vấp

Tổng cộng

<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</u>
1.344.566.783.855	876.884.211.496
970.153.646.388	704.931.342.019
126.687.936.190	110.625.111.098
246.581.786.277	61.327.758.379
1.143.415.000	-
1.344.566.783.855	876.884.211.496

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

<u>Cuối Quý</u>	<u>Đầu năm</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
2.747.443.490	2.589.863.333
-	-
25.192.443.490	25.034.863.333

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu ngân quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu 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 trước									
- Lãi trong kỳ trước									-
- Tăng khác								5.385.511.960	5.385.511.960
- 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)	121.015.949.957	428.730.906.009
- Tăng vốn trong kỳ này									
- Lãi trong kỳ này									-
- Tăng khác								11.657.530.395	11.657.530.395
- Giảm vốn trong kỳ này									-
- Lỗ trong kỳ này								4.111.691.578	4.111.691.578
- Giảm khác									-
Số dư cuối kỳ này	149.845.500.000	20.950.000.000	-	-	-	136.929.966.052	(10.510.000)	128.561.788.774	436.276.744.826

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

	Quý này
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

	Quý này
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

	Cuối Quý	Đầu năm
c. Ngoại tệ các loại		
- USD	742,30	754,93
- EUR	310,65	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

	Quý này
Doanh thu bán hàng	-
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.345.584.748
- Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	5.345.584.748
- Doanh thu cung cấp vật tư	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	505.239.487.201
Tổng cộng	510.585.071.949
Các khoản giảm trừ doanh thu	-
DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	510.585.071.949

02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	-
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.945.261.981
- Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	2.945.261.981
- Giá vốn cung cấp vật tư	-
Giá vốn xây lắp	463.221.820.167
Tổng cộng	466.167.082.148

03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý này
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.590.590.841
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-
Tổng cộng	2.590.590.841
04. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý này
Lãi tiền vay (1)	26.105.617.462
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-
Chi phí tài chính khác	-
Tổng cộng	26.105.617.462
05. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Quý này
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế Quý hiện hành	2.914.382.599
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 hành	2.914.382.599
06. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ	Quý này
Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế	14.571.912.994
- 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	14.571.912.994
- Thuế TNDN phải nộp	2.914.382.599
+ Thuế TNDN truy thu từ các năm trước	-
+ Thuế TNDN được miễn, giảm	-
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.914.382.599
Lợi nhuận sau Thuế TNDN	11.657.530.395
07. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ	Quý này
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	192.096.000.748
Chi phí nhân công	4.591.343.500
Chi phí sử dụng máy thi công	5.658.029.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài (thầu phụ)	249.346.420.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.045.207.029
Chi phí sản xuất khác bằng tiền	29.502.530.981
Tổng cộng	482.239.531.647
* Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ	1.360.902.411.284
* Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ	1.370.344.627.215

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

2.214.000.000

2.214.000.000

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 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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:

	<u>Quý này</u>
Các khoản vay	1.344.566.783.855
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	478.897.608.572
Nợ thuần	865.669.175.283
Vốn chủ sở hữu	436.276.744.826
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	198,42%

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.

	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Tài sản tài chính	<u>Quý này</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	478.897.608.572
Phải thu khách hàng (Ngắn hạn và dài hạn)	322.082.060.009
Phải thu khác (Ngắn hạn và dài hạn)	38.193.698.170
Đầu tư tài chính khác (Ngắn hạn và dài hạn)	13.018.155.110
Tài sản tài chính khác	
Tổng cộng	852.191.521.861

Công nợ tài chính

	<u>Quý này</u>
Các khoản vay (Ngắn hạn và dài hạn)	1.344.566.783.855
Phải trả người bán (Ngắn hạn và dài hạn)	304.402.118.742
Phải trả khác (Ngắn hạn và dài hạn)	26.617.130.880
Chi phí phải trả (Ngắn hạn và dài hạn)	22.659.171.494

Tổng cộng**1.698.245.204.971****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:

	Công nợ	Tài sản
Tên đối tượng	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 bổ 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 30/06/2026	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
Phải trả người bán và phải trả khác	305.826.806.132	25.192.443.490	331.019.249.622
Các khoản phải trả	22.659.171.494		22.659.171.494

Các khoản vay

1.344.566.783.855

1.344.566.783.855

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 30/06/2026	Ngắn hạn	Dài hạn	Tổng cộng
Tiền và các khoản tương tiền	478.897.608.572		478.897.608.572
Phải thu khách hàng và phải thu khác	360.275.758.179		360.275.758.179
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 30/06/2026 như sau:

TÀI SẢN	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Dịch vụ	Cộng
Tài sản cố định	3.795.409.794		4.392.967.094	8.188.376.888
Xây dựng cơ bản dở dang				
Các khoản phải thu	724.431.061.363	2.987.347.279	1.115.668.874	728.534.077.516
Hàng tồn kho	1.719.510.868.568	46.121.390.259	3.490.757.325	1.769.123.016.152
Tài sản chung				730.843.359.284
Tổng tài sản	2.447.737.339.725	49.108.737.538	8.999.393.293	3.236.688.829.840
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	1.455.580.610.159	263.800.000	891.000	1.455.845.301.159
Phải trả tiền vay	1.344.566.783.855			1.344.566.783.855
Tổng nợ phải trả	2.800.147.394.014	263.800.000	891.000	2.800.412.085.014

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động Quý 2/2026:

DOANH THU	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Dịch vụ	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	505.239.487.201		5.345.584.748	510.585.071.949
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác				
Tổng doanh thu	505.239.487.201	-	5.345.584.748	510.585.071.949

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả kinh doanh bộ phận	42.017.667.034	-	2.400.322.767	44.417.989.801
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				44.417.989.801
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính)				2.590.590.841
Chi phí tài chính (không phân bổ)				(26.105.617.462)

Thu nhập/ (lỗ) khác không liên quan đến HĐSXKD				(6.331.050.186)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				14.571.912.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(2.914.382.599)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	11.657.530.395

* **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 07 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 II - 2026

Ho Chi Minh City, 2026



Construction Joint Stock Company No. 5
137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward,
Ho Chi Minh City

Form No. B 01 - DN

(Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC
dated 27 October 2025 of the Minister of Finance)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full form)

Quarter 2/2026

As at 30 June 20226

Currency: VND

ASSETS	Code	Notes	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+160)	100		3.165.905.155.060	2.680.763.804.754
I. Cash and cash equivalents	110	V.01	478.897.608.572	420.319.431.139
1. Cash	111		254.387.436.845	116.434.237.004
2. Cash equivalents	112		224.510.171.727	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. Held-to-maturity short-term investments	123			
4. Provision for held-to-maturity short-term investments (*)	124			
5. Other short-term investments	125			
6. Provision for impairment of other short-term investments	126			
III. Short-term receivables	130	V.03	728.534.077.516	851.050.933.387
1. Short-term trade receivables	131		322.082.060.009	598.106.919.099
2. Short-term prepayments to suppliers	132		364.918.615.708	215.019.843.315
3. Short-term intercompany receivables	133			
4. Receivables under construction contract progress	134			
5. Other short-term receivables	135		41.533.401.799	37.924.170.973
6. Provision for doubtful short-term receivables (*)	136			
7. Shortage of assets awaiting resolution	137			
IV. Inventories	140	V.04	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
1. Inventories	141		1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
2. Provision for devaluation of inventories (*)	142			
V. Other current assets	160	V.05	189.350.452.820	146.090.942.994
1. Short-term prepaid expenses	161		704.327.700	703.937.848
2. Deductible value added tax (VAT)	162		188.480.318.611	145.221.198.637
3. Taxes and other receivables from the State	163		165.806.509	165.806.509
4. Government bond repurchase transactions	164			

1	2	3	4	5
5. Other current assets	165			
B - LONG-TERM ASSETS (200=210+220+230+240+250+260)	200		70.783.674.780	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 affiliated units	213			
4. Long-term intercompany receivables	214			
5. Other long-term receivables	215			
6. Provision for doubtful long-term receivables (*)	216			
VII. Fixed assets	220		8.188.376.888	8.872.289.306
1. Tangible fixed assets	221	V.06	8.188.376.888	8.872.289.306
- Cost	222		30.142.842.960	30.142.842.960
- Accumulated depreciation (*)	223		(21.954.466.072)	(21.270.553.654)
2. Finance lease fixed assets	224		-	-
- Cost	225			
- Accumulated depreciation (*)	226			
3. Intangible fixed assets	227	V.07	-	-
- Cost	228		863.931.250	863.931.250
- Accumulated amortisation (*)	229		(863.931.250)	(863.931.250)
VIII. Investment properties	240		41.921.081.722	43.327.583.362
- Cost	241		84.040.418.920	84.040.418.920
- Accumulated depreciation (*)	242		(42.119.337.198)	(40.712.835.558)
IX. Long-term work in progress	250		-	-
1. Long-term unfinished production and business costs	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 joint ventures and associates	262			
3. Investments in other entities	263		13.018.155.110	13.018.155.110
4. Provision for impairment of long-term investments in other entities	264			
5. Held-to-maturity long-term investments	265			
6. Provision for held-to-maturity long-term investments (*)	266			
XI. Other long-term assets	270	V.10	7.656.061.060	7.056.490.073
1. Long-term prepaid expenses	271		7.656.061.060	7.056.490.073
2. Deferred tax assets	272			
3. Long-term equipment, supplies, and spare parts	273			
4. Other long-term assets	274			
TOTAL ASSETS (280=100+200)	280		3.236.688.829.840	2.753.038.322.605

EQUITY AND LIABILITIES	Code	Notes	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
C - LIABILITIES (300=310+330)	300		2.800.412.085.014	2.329.692.928.556
I. Current liabilities	310		2.775.219.641.524	2.304.658.065.223
1. Short-term trade payables	311		304.402.118.742	516.833.815.490
2. Short-term advances from customers	312		1.093.093.134.574	901.265.318.271
3. Dividends and profits payable	313			
4. Taxes and amounts payable to the State	314	V.11	2.184.323.517	2.863.649.800
5. Payables to employees	315		403.134.500	141.295.000
6. Short-term accrued expenses	316		22.659.171.494	91.393.760
7. Short-term intercompany payables	317			
8. Short-term payables under construction contract progress	318			
9. Short-term deferred revenue	319			
10. Other short-term payables	320	V.12	1.424.687.390	1.229.985.532
11. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	V.13	1.344.566.783.855	876.884.211.496
12. Short-term provisions	322			
13. Bonus and welfare fund	323		6.486.287.452	5.348.395.874
14. Price stabilisation fund	324			
15. Government bond repurchase transactions	325			
II. Long-term liabilities	330		25.192.443.490	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 deferred revenue	337			
8. Other long-term payables	338	V.15	25.192.443.490	25.034.863.333
9. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339			
10. Convertible bonds	340			
11. Preferred shares	341			
12. Deferred tax liabilities	342			
13. Long-term provisions	343			
14. Science and technology development fund	344			
D. EQUITY (400=410+430)	400	V.16	436.276.744.826	423.345.394.049
1. Owner's 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
- Preferred shares	411b			
2. Share premium	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Bond conversion options	413			
4. Other owner's capital	414			
5. Treasury shares (*)	415		(10.510.000)	(10.510.000)
6. Asset revaluation differences	416			
7. Foreign exchange differences	417			
8. Investment and development fund	418		136.929.966.052	136.929.966.052
9. Other funds belonging to equity	419			
10. Undistributed earnings after tax	420		128.561.788.774	115.630.437.997
- Accumulated undistributed earnings at end of prior period	420a		116.904.258.379	74.513.522.219
- Undistributed earnings for the current period	420b		11.657.530.395	41.116.915.778
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (440=300+400)	440		3.236.688.829.840	2.753.038.322.605

Preparer



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 July 2026

Legal Representative



Nguyen Dinh Dung



Construction Joint Stock Company No. 5
137 Le Quang Dinh St., Binh Thanh Ward,
Ho Chi Minh City

Form No. B 02 - DN
(Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC
dated 27 October 2025 of the Minister of Finance)

STATEMENT OF INCOME

(Full form)

For the period from 01/04/2026 to 30/06/2026

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	Current quarter		Year to date accumulated to end of this quarter	
			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	510.585.071.949	482.923.669.643	746.004.294.059	950.737.896.015
2. Revenue deductions	02				-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-2)	10		510.585.071.949	482.923.669.643	746.004.294.059	950.737.896.015
4. Cost of goods sold	11	VI.02	466.167.082.148	448.620.368.278	679.639.987.108	884.662.905.766
5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)	20		44.417.989.801	34.303.301.365	66.364.306.951	66.074.990.249
6. Gains/(losses) from disposal of investment properties	21					
7. Financial income	22	VI.03	2.590.590.841	1.197.174.995	5.090.843.475	1.547.240.253
8. Financial expenses	23	VI.04	26.105.617.462	15.234.125.429	37.254.006.198	33.142.571.891
Of which: Borrowing costs	24		26.105.617.462	15.234.125.429	37.254.006.198	33.142.571.891
9. Selling expenses	25		-	2.203.977	-	72.055.969
10. General and administrative expenses	26		6.331.050.186	6.639.461.427	12.491.717.613	14.635.192.116
11. Net profit from operating activities [30=20+21+22-23-24-25-26]	30		14.571.912.994	13.624.685.527	21.709.426.615	19.772.410.526
12. Other income	31		-		-	110.000.000
13. Other expenses	32		-		73.386.307	94.713.124
14. Other profit (40=31-32)	40		-	-	(73.386.307)	15.286.876
15. Total accounting profit before tax (50=30+40)	50		14.571.912.994	13.624.685.527	21.636.040.308	19.787.697.402
16. Current corporate income tax	51	VI.05	2.914.382.599	2.603.117.105	4.592.997.953	4.227.459.632
17. Deferred corporate income tax	52				-	-
18. Net profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60	VI.06	11.657.530.395	11.021.568.422	17.043.042.355	15.560.237.770
19. Basic earnings per share (*)	70					
20. Diluted earnings per share (**)	71					

Preparer

Pham Thi Lan

Chief Accountant

Phan Chi Hieu

Approved 28 July 2026
Legal Representative



Nguyen Dinh Dung



STATEMENT OF CASH FLOWS

(Indirect method)

For the period from 01/04/2026 to 30/06/2026

Currency: VND

ITEMS	Code	Notes	Year to date accumulated to end of this quarter	
			Year 2026	Year 2025
1	2	3	4	5
I. Cash flows from operating activities				
<i>1. Profit before tax</i>	<i>01</i>		21.636.040.308	19.787.697.402
<i>2. Adjustments for</i>				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		2.090.414.058	2.182.072.050
- Provisions	03		-	-
- Foreign exchange gains/(losses) from revaluation of monetary items denominated in foreign currencies	04		-	-
- Gains/(losses) from investing and financing activities	05		(5.090.843.475)	(1.547.240.253)
- Borrowing costs	06		37.254.006.198	33.142.571.891
- Other adjustments	07		-	-
<i>3. Operating profit before changes in working capital</i>	<i>08</i>		55.889.617.089	53.565.101.090
- Increase/(decrease) in receivables	09		77.073.412.380	94.796.904.737
- Increase/(decrease) in inventories	10		(505.820.518.918)	(551.809.671.236)
- Increase/(decrease) in payables (excluding interest payable and corporate income tax payable)	11		12.481.864.448	423.171.343.632
- Increase/(decrease) in prepaid expenses	12		(599.960.839)	1.007.160.895
- Increase/(decrease) in trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		(44.973.528.325)	(35.853.937.597)
- Corporate income tax paid	15		(5.272.324.236)	(5.187.215.265)
- Other cash receipts from operating activities	16		-	-
- Other cash payments for operating activities	17		(2.973.800.000)	(3.019.400.000)
<i>Net cash flows from operating activities</i>	<i>20</i>		(414.195.238.401)	(23.329.713.744)
II. Cash flows from investing activities				
1. Cash paid for acquisition of fixed assets and other long- term assets	21		-	-

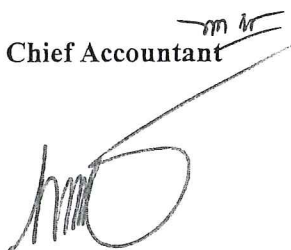
ITEMS	Code	Notes	Year to date accumulated to end of this quarter	
			Year 2026	Year 2025
1	2	3	4	5
2. Cash receipts from disposal of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Cash paid for lending, purchase of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash receipts from collection of loans, sale of debt instruments of other entities	24		-	-
5. Cash paid for investment in other entities	25		-	-
6. Cash receipts from divestment in other entities	26		-	-
7. Cash receipts from interest on loans, dividends and profits distributed	27		5.090.843.475	1.547.240.253
<i>Net cash flows from investing activities</i>	<i>30</i>		<i>5.090.843.475</i>	<i>1.547.240.253</i>
III. Cash flows from financing activities				
1. Cash receipts from share issuance, capital contributions from owners	31		-	-
2. Cash paid to return capital to owners, repurchase of previously issued shares	32		-	-
3. Borrowings received	33		1.394.185.484.338	1.217.427.828.494
4. Repayment of borrowing principal	34		(926.502.911.979)	(1.210.520.689.631)
5. Finance lease principal payments	35		-	-
6. Dividends and profits paid to owners	36		-	-
<i>Net cash flows from financing activities</i>	<i>40</i>		<i>467.682.572.359</i>	<i>6.907.138.863</i>
Net cash flows for the period (50=20+30+40)	50		58.578.177.433	(14.875.334.628)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60		420.319.431.139	200.623.989.615
Effect of exchange rate fluctuations on foreign currencies	61		-	-
Cash and cash equivalents at end of period (70=50+60+61)	70		478.897.608.572	185.748.654.987

Preparer



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 July 2026

Legal Representative



Nguyen Dinh Dung



Construction Joint Stock Company No. 5
137 Le Quang Dinh St., Binh Thanh Ward,
Ho Chi Minh City

Form No. B 09a - DN
*(Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC
dated 27 October 2025 of the Minister of Finance)*

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the quarter II of 2026

I. Characteristics of the Company:

1. Form of capital ownership:

Construction Joint Stock Company No. 5 was established under Decision No. 1588/QD-BXD dated 20 November 2003 of the Minister of Construction on the equitisation of the state-owned enterprise, Construction Company No. 5, under Construction Corporation No. 1 into a joint stock company, per the Enterprise Registration Certificate - Joint Stock Company; Enterprise code: 0300378152; Initially registered: 24 December 2003, 20th amendment: 13 August 2025, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the ticker SC5 per the listing approval dated 04 October 2007 of the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Charter capital per business registration certificate is: **149.845.500.000 VNĐ**

Registered office of the Company: 137 Le Quang Dinh Street, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam.

2. Business sectors:

Construction and services.

3. Principal business activities:

The Company's principal business activities include construction of industrial, civil, infrastructure, and water supply and drainage works.

4. Normal operating cycle:

The normal operating cycle of the Company is: 12 months.

5. Enterprise structure:

As at 30 June 2026, the Company has the following affiliated units:

- Construction Enterprise No. 1
- Construction Enterprise No. 2
- Construction Enterprise No. 3
- Construction Enterprise No. 4
- Construction Enterprise No. 5
- Construction Enterprise No. 6
- Construction Enterprise No. 7
- Construction Enterprise No. 9
- Construction Enterprise No. 10
- Construction Enterprise No. 15
- Construction and Installation Enterprise No. 66
- Construction and Services Management Enterprise
- Machinery and Equipment Enterprise
- Materials Trading and Services Enterprise

- Investment Construction Enterprise
- Construction and Infrastructure Development Enterprise

II. Accounting period, monetary unit used in accounting:

1. The Company's accounting period starts from 01 January and ends on 31 December each year.
2. The monetary unit used in accounting records is: Vietnamese Dong (VND)

III. Accounting standards and regime applied:

1. Accounting regime applied

The Company applies the Enterprise Accounting Regime issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27/10/2025 and related Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance.

2. Statement of compliance with Accounting Standards and Accounting Regime

The Company's Board of Management ensures full compliance with 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 fairly and truthfully in accordance with all provisions of each accounting standard, implementing circulars of the Accounting Standards and the current Accounting Regime.

IV. Principal accounting policies applied:

1. Foreign currencies:

- The exchange rate used in accounting is the rate of the commercial bank where the Company has transactions as prescribed by law.
- The exchange rate used for recognising and revaluing assets is the foreign currency buying rate.
- The exchange rate used for recognising and revaluing liabilities is the foreign currency selling rate.

Foreign currency transactions are recorded at the actual exchange rate at the transaction date. Exchange differences arising from settlement are recognised in the income statement during the year. Balances of monetary items denominated in foreign currencies, except prepayments to suppliers, prepaid expenses and deferred revenue in foreign currencies, are translated at the actual exchange rate at the balance sheet date. Foreign exchange gains or losses from year-end revaluation, after netting, are recognised in the income statement.

2. Accounting estimates:

The preparation of financial statements requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities as well as revenue and expenses for the reporting period. Although these estimates are made to the best of the Board of Management's knowledge of all available information at the balance sheet date, actual results may differ from such estimates and assumptions.

3. Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, bank deposits, cash in transit, and short-term investments with an original maturity of not more than 3 months from the date of investment, which are highly liquid, readily convertible to a known amount of cash and subject to insignificant risk of changes in value at the reporting date.

Cash equivalents are determined in accordance with the Accounting Standard "Statement of Cash Flows".

4. Financial investments:

4.1 Investments in other entities:

Other investments:

An investment classified as other investment is an investment other than investments in subsidiaries, joint ventures, and associates.

Other investments are stated at cost, including the purchase price and costs directly attributable to the investment (if any). Where investment is made in the form of non-monetary assets, the cost of the investment is recognised at the fair value of the non-monetary assets at the date of the transaction.

4.2 Provision for impairment of financial investments:

For investments in other entities

At the balance sheet date, provision for impairment is made when there is evidence of a decline in value compared to the carrying amount of the investment.

Provision for impairment of other investments is calculated based on fair value if the fair value can be reliably determined. If fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the investee's losses.

5. Receivables:

Receivables are classified as trade receivables and other receivables based on the principle that: Trade receivables are amounts receivable of a commercial nature arising from the purchase and sale of goods, services, and assets where the buyer is independent from the seller; All remaining receivables are classified as other receivables.

Receivables are stated at the carrying amount of trade receivables and other receivables, net of provisions for doubtful debts.

Principles for provision for doubtful debts:

At the balance sheet date, provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue and for receivables that are not yet due but are unlikely to be recovered, or where the debtor is unlikely to be able to pay due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

Increases or decreases in the provision balance are recognised in general and administrative expenses in the income statement.

6. Inventories:

Principles for inventory recognition

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

Cost of inventories includes cost of purchase, cost of conversion, and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition. In the case of manufactured products, cost includes all direct materials, direct labour, and production overheads based on normal operating capacity.

Purchase cost of inventories includes the purchase price, non-refundable taxes, transportation, handling, storage costs during the purchase process, and other costs directly related to inventory purchases. Trade discounts and returns of substandard goods are deducted from purchase cost.

Net realisable value is determined as the estimated selling price less the estimated costs of completion together with the estimated costs of marketing, selling, and distribution.

Method of inventory valuation

Cost of inventories is determined using the weighted average method and is accounted for using the perpetual inventory method.

Method of provision for inventory devaluation

At the balance sheet date, provision for devaluation of inventories is made for inventories that are damaged, substandard, obsolete, or slow-moving, and for inventories whose cost recorded in the accounting books exceeds their net realisable value.

Increases or decreases in the provision for inventory devaluation are recognised in cost of goods sold in the income statement.

Provision for inventory devaluation is made on an item-by-item basis. For work-in-progress services, the provision is calculated for each type of service with a separately identifiable price.

Raw materials, supplies, and tools held for use in production are not subject to provision if the products they contribute to can be sold at or above production cost.

7. Tangible fixed assets:

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

Principles for initial recognition and measurement

Cost of tangible fixed assets includes the purchase price and all costs directly attributable to bringing the asset to its working condition for its intended use. Where fixed assets are purchased together with equipment and spare parts, the equipment and spare parts are identified and recognised separately at fair value and deducted from the cost of tangible fixed assets.

Principles for subsequent recognition and measurement

Expenditures incurred after initial recognition of tangible fixed assets are added to the cost of the asset if such expenditures are certain to increase future economic benefits from the use of that asset. Expenditures that do not meet the above conditions are recognised as production and business expenses in the period.

Depreciation method

Cost of tangible fixed assets is depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives.

The depreciation periods applied by the Company for asset categories are as follows:

- Buildings and structures : 20 - 30 years
- Machinery and equipment : 06 - 10 years
- Vehicles and transmission equipm : 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

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 regulations of Vietnamese law.

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

- * 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 presented on the Statement of Financial Position:

01. CASH AND CASH EQUIVALENTS	Currency: VND	
	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
CASH	254.387.436.845	116.434.237.004
Cash on hand	21.771.822.581	19.871.389.429

Demand deposits	232.615.614.264	96.562.847.575
CASH EQUIVALENTS	224.510.171.727	303.885.194.135
Term deposit at Vietinbank - Branch 3	224.510.171.727	303.885.194.135
Total	478.897.608.572	420.319.431.139

02. Held-to-maturity investments

	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
- Term deposits (12 months)	-	-
Total	-	-

03. SHORT-TERM RECEIVABLES

	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Trade receivables	322.082.060.009	598.106.919.099
Advances to suppliers	364.918.615.708	215.019.843.315
Other receivables	37.135.694.650	35.463.935.079
Advances	3.339.703.629	1.466.933.302
Short-term pledges, deposits, and collateral	1.058.003.520	993.302.592
Total	728.534.077.516	851.050.933.387
Provision for doubtful short-term receivables (-)	-	-
Net value of short-term receivables	728.534.077.516	851.050.933.387

04. INVENTORIES

	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Inventories	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
Total	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234
Provision for inventory devaluation (-)	-	-
Net value of inventories	1.769.123.016.152	1.263.302.497.234

05. OTHER CURRENT ASSETS

	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Short-term prepaid expenses	704.327.700	703.937.848
Deductible VAT	188.480.318.611	145.221.198.637
Taxes and other receivables from the State	165.806.509	165.806.509
Total	189.350.452.820	146.090.942.994

06. CHANGES IN 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
- Purchases during the period					-
- Completed construction					-
- Other increases					-
- Transfer to investment properties					-
- Disposal and sale					-
- Other decreases					-
As at 30 Jun. 2026	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
II/ Accumulated depreciation of tangible fixed assets:					
As at 01 Jan. 2026	13.528.836.945	6.238.598.454	1.176.225.343	668.849.121	21.612.509.863
- Depreciation for the period	181.028.325	52.938.837	70.863.213	37.125.834	341.956.209

- Other increases					-
- Transfer to investment properties					-
- Disposal and sale					-
- Other decreases					-
As at 30 Jun. 2026	13.709.865.270	6.291.537.291	1.247.088.556	705.974.955	21.954.466.072

III/ Net book value of tangible fixed assets:

As at 01 Jan. 2026	4.573.995.419	2.893.989.722	637.768.930	424.579.026	8.530.333.097
As at 30 Jun. 2026	4.392.967.094	2.841.050.885	566.905.717	387.453.192	8.188.376.888

07. CHANGES IN 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
- Purchases during the period				-
- Internally generated				-
- Increase from business combination				-
- Other increases				-
- Disposal and sale				-
- Other decreases				-
As at 30 Jun. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
II/ Accumulated amortisation of intangible fixed assets:				
As at 01 Jan. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
- Amortisation for the period				-
- Other increases				-
- Disposal and sale				-
- Other decreases				-
As at 30 Jun. 2026	863.931.250	-	-	863.931.250
III/ Net book value of intangible fixed assets:				
As at 01 Jan. 2026	-	-	-	-
As at 30 Jun. 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
- Purchases during the period					-
- Completed construction					-
- Other increases					-
- Transfer to fixed assets					-
- Disposal and sale					-
- Other decreases					-
As at 30 Jun. 2026	84.040.418.920	-	-	-	84.040.418.920
II/ Accumulated depreciation:					
As at 01 Jan. 2026	41.416.086.378	-	-	-	41.416.086.378
- Depreciation for the period	703.250.820				703.250.820
- Other increases					-
- Transfer to fixed assets					-

- Disposal and sale					-
- Other decreases					-
As at 30 Jun. 2026	42.119.337.198	-	-	-	42.119.337.198
III/ Net book value:					
As at 01 Jan. 2026	42.624.332.542	-	-	-	42.624.332.542
As at 30 Jun. 2026	41.921.081.722	-	-	-	41.921.081.722

09. LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Investments in other entities	13.018.155.110	13.018.155.110
Listed shares:	-	-
OTC shares:	13.018.155.110	13.018.155.110
- <i>Phuong Nam Gold Silver Gemstone JSC (NJC)</i>	<i>1.081.650.000</i>	<i>1.081.650.000</i>
- <i>Saigon Commercial Bank (SCB)</i>	<i>729.500.000</i>	<i>729.500.000</i>
- <i>Construction JSC No. 14 (CC14)</i>	<i>5.137.544.110</i>	<i>5.137.544.110</i>
- <i>Dakr'tih Hydropower JSC</i>	<i>6.069.461.000</i>	<i>6.069.461.000</i>
Held-to-maturity investments (*)	-	-
Total	13.018.155.110	13.018.155.110
Provision for impairment of long-term financial investments (-)	-	-
Net value of long-term financial investments	13.018.155.110	13.018.155.110
10. OTHER LONG-TERM ASSETS	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Long-term prepaid expenses	7.656.061.060	7.056.490.073
Total	7.656.061.060	7.056.490.073
11. TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Value added tax	-	-
Corporate income tax	2.184.323.517	2.863.649.800
Total	2.184.323.517	2.863.649.800
12. OTHER SHORT-TERM PAYABLES	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Trade union fees	894.164.148	635.088.434
Social insurance	1.729.062	870.635
Health insurance	-	-
Unemployment insurance	-	-
Other payables	528.794.180	594.026.463
- Other payables (**)	528.794.180	594.026.463
Total	1.424.687.390	1.229.985.532
13. SHORT-TERM BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Short-term borrowings	1.344.566.783.855	876.884.211.496
- Vietinbank - Branch 3	970.153.646.388	704.931.342.019
- PG Bank - Saigon Branch	126.687.936.190	110.625.111.098
- Vietnam International Bank - Saigon Branch (VIB)	246.581.786.277	61.327.758.379
- TPBank - Go Vap Branch	1.143.415.000	-
Total	1.344.566.783.855	876.884.211.496
14. LONG-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.

	-	-
Total	-	-
15. OTHER LONG-TERM PAYABLES	As at 30 Jun.	As at 01 Jan.
Capital mobilisation for Company Office Building	22.445.000.000	22.445.000.000
Long-term deposits and collateral received	2.747.443.490	2.589.863.333
Other long-term payables	-	-
Total	25.192.443.490	25.034.863.333

16. EQUITY

a) Statement of changes in equity

Items	Owner's contributed capital	Share premium	Other owner's capital	Asset revaluation differences	Foreign exchange difference	Investment and development fund	Treasury shares	Undistributed earnings	Total
As at 01 Jan. 2025	149,845,500.000	20,950,000.000	-	-	-	136,929,966.052	(10,510,000)	115,630,437.997	423,345,394.049
- Capital increase in prior period									-
- Profit in prior period								5,385,511.960	5,385,511.960
- Other increases									-
- Capital decrease in prior period									-
- Loss in prior period									-
- Other decreases									-
As at 31 Dec. 2025	149,845,500.000	20,950,000.000	-	-	-	136,929,966.052	(10,510,000)	121,015,949.957	428,730,906.009
- Capital increase in current period									-
- Profit in current period								11,657,530.395	11,657,530.395
- Other increases									-
- Capital decrease in current period								4,111,691.578	4,111,691.578
- Loss in current period									-
- Other decreases									-
As at 30 Jun. 2026	149,845,500.000	20,950,000.000	-	-	-	136,929,966.052	(10,510,000)	128,561,788.774	436,276,744.826

b) Details of owner's contributed capital

	As at 30 Jun. 2026	Proportion	As at 01 Jan. 2026	Proportion
State's contributed capital	0	0,00%	0	0,00%
Other shareholders' contributed capital	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 treasury shares: 1,051 shares.

16. EQUITY

c) Capital transactions with owners and dividend distribution, profit allocation

	<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-BALANCE SHEET ITEMS

	<u>As at 30 Jun.</u>	<u>As at 01 Jan.</u>
c. Foreign currencies		
- USD	742,30	754,93
- EUR	310,65	287,10

VI. Additional information for items presented in the Statement of Income:

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

	<u>Current period</u>
Revenue from sale of goods	-
- Revenue from real estate trading	-
Revenue from rendering of services	5.345.584.748
- Revenue from equipment leasing, apartment management services and premises rental	5.345.584.748
- Revenue from supply of materials	-
Revenue from construction contracts	505.239.487.201
Total	510.585.071.949
Revenue deductions	-
NET REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES	510.585.071.949

02. COST OF GOODS SOLD

	<u>Current period</u>
Cost of goods and products sold	-
- Cost of real estate trading	-
Cost of services rendered	2.945.261.981
- Cost of equipment leasing, apartment management services and premises rental	2.945.261.981
- Cost of materials supply	-
Cost of construction	463.221.820.167
Total	466.167.082.148

03. FINANCIAL INCOME	Current period
Deposit and loan interest	2.590.590.841
Dividends and profits distributed	-
Realised foreign exchange gains	-
Other financial income	-
Total	2.590.590.841
04. FINANCIAL EXPENSES	Current period
Borrowing costs (1)	26.105.617.462
Unrealised foreign exchange losses	-
Other financial expenses	-
Total	26.105.617.462
05. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE	Current period
Corporate income tax expense on taxable income for the current quarter	2.914.382.599
Adjustment of CIT expense from prior quarters to current quarter CIT expense	-
Total current corporate income tax expense	2.914.382.599
06. CIT PAYABLE AND NET PROFIT AFTER TAX	Current period
Accounting profit before tax for the period	14.571.912.994
- Adjustments for increase/ decrease profit	
+ Add: Adjustments according to CIT law	
+ Less: Adjustments according to CIT law	
- Taxable income from ordinary business activities	14.571.912.994
- Current CIT expense from ordinary business activities	2.914.382.599
+ <i>Corporate income tax arrears from previous years</i>	-
+ <i>Corporate income tax is exempted and reduced</i>	-
- Current CIT expense for the period	2.914.382.599
Accounting profit after CIT	11.657.530.395
07. PRODUCTION COSTS BY ELEMENT	Current period
Raw materials and supplies	192.096.000.748
Labour costs	4.591.343.500
Construction machinery costs	5.658.029.206
Outsourced services (subcontractors)	249.346.420.183
Depreciation of fixed assets	1.045.207.029
Other production costs in cash	29.502.530.981
Total	482.239.531.647
 * Work-in-progress at beginning of period	 1.360.902.411.284
* Work-in-progress at end of period	1.370.344.627.215

VII. Other information:

01. Transactions and balances with related parties

Transactions with key management personnel

<u>Related party:</u>	<u>Nature of transaction:</u>	<u>Current period</u>
BOD, General Director, Supervisory Board and Remuneration, salary and other benefits		2.214.000.000
Total		2.214.000.000

02. Financial instruments

Capital risk management

The Company manages its capital to ensure that the Company can continue as a going concern while maximising the return to shareholders through optimising the balance of equity and debt.

The capital structure of the Company consists of net debt (borrowings as disclosed in Note V.10, net of cash and cash equivalents) and equity attributable to shareholders, comprising contributed capital, reserves, and undistributed earnings after tax.

Financial leverage ratio

The Company's financial leverage ratio at the end of the accounting period is as follows:

	<u>Current quarter</u>
Borrowings	1.344.566.783.855
Less: Cash and cash equivalents	478.897.608.572
Net debt	865.669.175.283
Equity	436.276.744.826
Net debt to equity ratio	198,42%

Principal accounting policies

Details of the principal accounting policies and methods applied by the Company (including the criteria for recognition, basis for measurement, and basis for recognising income and expenses) for each type of financial asset, financial liability, and equity instrument are presented in detail in Note IV.

Types of financial instruments

Circular 210 requires the application of International Financial Reporting Standards for the presentation and disclosure of financial instruments but does not provide equivalent guidance for the measurement and recognition of financial instruments including fair value application. Accordingly, the Company has not measured the fair value of financial assets and financial liabilities at the end of the accounting period as Circular 210 and current regulations do not provide specific guidance on the determination of fair value of financial assets and financial liabilities.

	<u>Carrying amount</u>
Financial assets	Current period
Cash and cash equivalents	478.897.608.572
Trade receivables (Short-term and long-term)	322.082.060.009
Other receivables (Short-term and long-term)	38.193.698.170
Other financial investments (Short-term and long-term)	13.018.155.110
Other financial assets	
Total	852.191.521.861
Financial liabilities	Current period
Borrowings (Short-term and long-term)	1.344.566.783.855
Trade payables (Short-term and long-term)	304.402.118.742
Other payables (Short-term and long-term)	26.617.130.880
Accrued expenses (Short-term and long-term)	22.659.171.494

Total

1.698.245.204.971

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 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 30 Jun. 2026	Current	Non-current	Total
Trade payables and other payables	305.826.806.132	25.192.443.490	331.019.249.622

Accrued expenses	22.659.171.494	22.659.171.494
Borrowings	1.344.566.783.855	1.344.566.783.855

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 30 Jun. 2026	Current	Non-current	Total
Cash and cash equivalents	478.897.608.572		478.897.608.572
Trade receivables and other receivables	360.275.758.179		360.275.758.179
Financial 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 30 June 2026, are as follows:

ASSETS	Construction	Real estate	Services	Total
Fixed assets	3.795.409.794		4.392.967.094	8.188.376.888
Construction in progress				
Receivables	724.431.061.363	2.987.347.279	1.115.668.874	728.534.077.516
Inventories	1.719.510.868.568	46.121.390.259	3.490.757.325	1.769.123.016.152
Unallocated assets				730.843.359.284
Total assets	2.447.737.339.725	49.108.737.538	8.999.393.293	3.236.688.829.840

LIABILITIES

Payables	1.455.580.610.159	263.800.000	891.000	1.455.845.301.159
Borrowings	1.344.566.783.855			1.344.566.783.855
Total liabilities	2.800.147.394.014	263.800.000	891.000	2.800.412.085.014

REVENUE

REVENUE	Construction	Real estate	Services	Total
External revenue	505.239.487.201		5.345.584.748	510.585.071.949
Inter-segment sales				
Total	505.239.487.201	-	5.345.584.748	510.585.071.949

RESULTS

Segment result	42.017.667.034	-	2.400.322.767	44.417.989.801
Gross profit before tax, financial income and expense				44.417.989.801
Financial income				2.590.590.841
Financial expense				(26.105.617.462)

Other income/(loss) unrelated to production and business operations	(6.331.050.186)
Profit before tax	14.571.912.994
Current income tax	(2.914.382.599)
Net profit	11.657.530.395

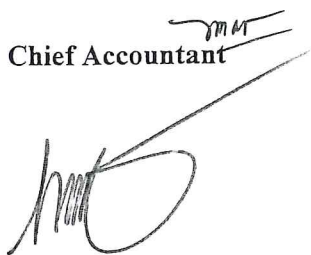
*Note: The Company's segment report is prepared based on business sectors (Construction, Real Estate, and Services)/.

Prepared by



Pham Thi Lan

Chief Accountant



Phan Chi Hieu

Approved, 28 July 2026

General Director



Nguyễn Đình Dung