



**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 5**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

MỤC LỤC

Trang

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1 – 2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

3 – 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

5 – 6

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

7

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

8 – 9

Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc

10 – 30

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Kinh Kha	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Văn Tư	Thành viên
Ông Phạm Thanh Vân	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên không điều hành

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Vũ Văn Hùng	Trưởng ban
Bà Vũ Thị Hằng	Thành viên
Ông Hoàng Xuân Hưng	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Lan	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thùy Phương	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Đình Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Tư	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Vệ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Thập	Phó Tổng Giám đốc, bổ nhiệm ngày 19/01/2026

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Số: 44/2026/SX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC**Phan Hoài Nam****Giám đốc kiểm toán**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2026-026-1(Theo Giấy ủy quyền số 10/2024-25/UQ-RSM –
ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tổng Giám đốc)**Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.167.677.882.333	2.680.763.804.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	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. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		728.534.077.516	851.050.933.387
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	322.082.060.009	598.106.919.099
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	364.918.615.708	215.019.843.315
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	41.533.401.799	37.924.170.973
III. Hàng tồn kho	140	5.6	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
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		191.123.180.093	146.090.942.994
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2.477.054.973	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	5.11	165.806.509	165.806.509
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		69.010.947.507	72.274.517.851
I. Tài sản cố định	220		8.188.376.888	8.872.289.306
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	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 vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		863.931.250	863.931.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(863.931.250)	(863.931.250)
II. Bất động sản đầu tư	240	5.8	41.921.081.722	43.327.583.362
1. Nguyên giá	241		84.040.418.920	84.040.418.920
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(42.119.337.198)	(40.712.835.558)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260		13.018.155.110	13.018.155.110
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	13.018.155.110	13.018.155.110
IV. Tài sản dài hạn khác	270		5.883.333.787	7.056.490.073
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		5.883.333.787	7.056.490.073
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		3.236.688.829.840	2.753.038.322.605

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

Mẫu số B 01a – DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	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	5.9	304.402.118.742	516.833.815.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	1.093.093.134.574	901.265.318.271
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.11	2.184.323.517	2.863.649.800
4. Phải trả người lao động	315		403.134.500	141.295.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.12	22.659.171.494	91.393.760
6. Phải trả ngắn hạn khác	320		1.424.687.390	1.229.985.532
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.14	1.344.566.783.855	876.884.211.496
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.486.287.452	5.348.395.874
II. Nợ dài hạn	330		25.192.443.490	25.034.863.333
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.13	25.192.443.490	25.034.863.333
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.15	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
2. Thặng dư vốn	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(10.510.000)	(10.510.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		136.929.966.052	136.929.966.052
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		128.561.788.774	115.630.437.997
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		111.518.746.419	74.513.522.219
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		17.043.042.355	41.116.915.778
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		3.236.688.829.840	2.753.038.322.605

Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốcPhan Chí Hiếu
Kế toán trưởngPhạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.17	746.004.294.059	950.737.896.015
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		746.004.294.059	950.737.896.015
3. Giá vốn hàng bán	11	5.18	679.639.987.108	884.662.905.766
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		66.364.306.951	66.074.990.249
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.19	5.090.843.475	1.547.240.253
6. Chi phí tài chính	23	5.20	37.254.006.198	33.142.571.891
Trong đó, chi phí lãi vay	24		37.254.006.198	33.142.571.891
7. Chi phí bán hàng	25		-	72.055.969
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.21	12.491.717.613	14.635.192.116
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.709.426.615	19.772.410.526
10. Thu nhập khác	31		-	110.000.000
11. Chi phí khác	32		73.386.307	94.713.124
12. Lợi nhuận khác	40		(73.386.307)	15.286.876
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21.636.040.308	19.787.697.402
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	4.592.997.953	4.227.459.632
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.043.042.355	15.560.237.770
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.15.4	863	915
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.15.4	863	915


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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.23	21.636.040.308	19.787.697.402
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.22	2.090.414.058	2.182.072.050
(Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.090.843.475)	(1.547.240.253)
Chi phí đi vay	06	5.20	37.254.006.198	33.142.571.891
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những 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	94.796.903.737
(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	423.171.344.632
(Tăng), giảm chi phí chờ phân bổ	12		(599.960.839)	1.007.160.895
Chi phí đi vay đã trả	14		(44.973.528.325)	(35.853.937.597)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.11	(5.272.324.236)	(5.187.215.265)
Tiền chi khác từ 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 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

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.24	1.394.185.484.338	1.217.427.828.494
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.25	(926.502.911.979)	(1.210.520.689.631)
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 năm	60	5.1	420.319.431.139	200.623.989.615
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	5.1	478.897.608.572	185.748.654.987



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300378152 ngày 24 tháng 12 năm 2003 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 13 tháng 08 năm 2025 để cập nhật địa chỉ trụ sở chính của Công ty theo các thay đổi về đơn vị hành chính mới nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của trụ sở.

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

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

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

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

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

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

1.6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 233 (01 tháng 01 năm 2026 là: 251).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1. Kỳ kế toán năm**

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

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (TT200) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	21.771.822.581	19.871.389.429
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	232.615.614.264	96.562.847.575
Các khoản tương đương tiền (**)	224.510.171.727	303.885.194.135
Cộng	478.897.608.572	420.319.431.139

(*) Trong đó, tiền gửi thanh toán không kỳ hạn với số tiền 2.015.383.600 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình Dương và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 3 được dùng để bảo đảm cho bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn tạm ứng và bảo lãnh bảo hành.

(**) Là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng VND, có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 3, hưởng lãi suất từ 1% – 4,75%/năm (Năm 2025: từ 1% – 4,75%/năm). Trong đó, các hợp đồng tiền gửi có số dư là 12.577.194.135 VND đã được dùng để bảo đảm cho bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
	Công ty CP Thủy điện Đắk R'Tiết	6.069.461.000	(*)	-	6.069.461.000	(*)
	Công ty CP Xây dựng Số 14 (OTC: CC14)	5.137.544.110	(*)	-	5.137.544.110	(*)
	Công ty CP Thương mại Vàng bạc Đá quý Phương Nam (OTC: NJC)	1.081.650.000	(*)	-	1.081.650.000	(*)
	Ngân hàng TMCP Sài Gòn (OTC: SCB)	729.500.000	(*)	-	729.500.000	(*)
	Cộng	13.018.155.110		-	13.018.155.110	

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty CP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	42.072.096.991	216.226.840.421
Ban Quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên Đà Nẵng	62.037.327.249	57.761.559.922
Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn	47.301.916.017	35.238.899.290
Các khách hàng còn lại	170.670.719.752	288.879.619.466
Cộng	322.082.060.009	598.106.919.099

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chủ yếu là các khoản phải thu thương mại từ việc xây lắp các công trình xây dựng và cung cấp dịch vụ cho thuê.

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty CP XD CĐ Lê Nguyên	50.888.292.954	1.906.631.386
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	44.090.165.482	6.306.417.044
Công ty TNHH TK Cộng	39.504.000.000	-
Các nhà cung cấp còn lại	230.436.157.272	206.806.794.885
Cộng	364.918.615.708	215.019.843.315

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

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu hợp tác đầu tư Công ty TNHH Đầu tư Sato (*)	34.031.011.935	-	34.031.011.935	-
Tạm ứng thanh toán cho các công trình	3.339.703.629	-	1.466.933.302	-
Đặt cọc, ký quỹ	1.058.003.520	-	993.302.592	-
Khác	3.104.682.715	-	1.432.923.144	-
Cộng	41.533.401.799	-	37.924.170.973	-

(*) Đây là số tiền Công ty TNHH Đầu tư Sato phải góp thêm so với biên bản định giá tài sản của Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án "Chỉnh trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh" khi góp vốn vào Công ty TNHH Bay Water. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh, khoản tiền vốn phải góp thêm này sẽ được Công ty TNHH Đầu tư Sato quyết toán khi Dự án này được quyết toán với cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền. Số dư nợ phải thu hợp tác đầu tư của Công ty TNHH Đầu tư Sato không bị quá hạn và không bị suy giảm giá trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	398.778.388.937	-	112.282.057.402	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.370.344.627.215	-	1.151.020.439.832	-
Cộng	1.769.123.016.152	-	1.263.302.497.234	-

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án xây dựng Nhà Văn Hóa Thanh Niên Tp.HCM	321.323.819.376	68.830.275.596
EPC-05: Công trình hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông, giai đoạn 2	293.611.591.871	381.125.170.333
Dự án Nhà ở xã hội tại số 04 Phan Chu Trinh, phường Bình Thạnh	161.896.988.194	226.735.634.010
Dự án Xây dựng mới Nhà Văn hóa Phụ nữ Thành phố - Cơ sở 1	222.731.192.543	216.037.252.893
Các công trình khác	370.781.035.231	258.292.107.000
Cộng	1.370.344.627.215	1.151.020.439.832

Tại ngày 30/06/2026, giá trị dự án được ghi nhận trong hàng tồn kho với số tiền là 42.922.954.059 VND, bao gồm các quyền tài sản và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án, đã được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngân hàng - Xem thêm Mục 5.14.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2026	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
Tại ngày 30/06/2026	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2026	13.347.808.620	6.185.659.617	1.105.362.130	631.723.287	21.270.553.654
Khấu hao trong kỳ	362.056.650	105.877.674	141.726.426	74.251.668	683.912.418
Tại ngày 30/06/2026	13.709.865.270	6.291.537.291	1.247.088.556	705.974.955	21.954.466.072
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2026	4.755.023.744	2.946.928.559	708.632.143	461.704.860	8.872.289.306
Tại ngày 30/06/2026	4.392.967.094	2.841.050.885	566.905.717	387.453.192	8.188.376.888

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay là 4.392.967.094 VND (31/12/2025: 4.755.023.744 VND)
– Xem thêm Mục 5.14.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.786.906.137 VND (tại ngày 31/12/2025: 6.786.906.137 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê:**

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2026	84.040.418.920
Tại ngày 30/06/2026	84.040.418.920
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2026	40.712.835.558
Khấu hao trong kỳ	1.406.501.640
Tại ngày 30/06/2026	42.119.337.198
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2026	43.327.583.362
Tại ngày 30/06/2026	41.921.081.722

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

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đã dùng để thế chấp, đảm bảo các khoản vay là 37.538.605.990 VND (31/12/2025: 38.810.262.226 VND) – Xem thêm Mục 5.14.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	10.509.743.180	9.896.208.846
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	6.657.491.130	6.328.297.460

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dacinto	51.424.128.825	51.424.128.825	53.783.372.279	53.783.372.279
Công ty CP Xây Lắp Thanh Trọng Hiếu	32.414.442.126	32.414.442.126	23.645.018.957	23.645.018.957
Các nhà cung cấp còn lại	220.563.547.791	220.563.547.791	439.405.424.254	439.405.424.254
Cộng	304.402.118.742	304.402.118.742	516.833.815.490	516.833.815.490

5.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước chiếm từ 10% trở lên trên tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn, bao gồm:		
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp TP.HCM	711.307.205.972	812.591.169.857
Các khách hàng còn lại	381.785.928.602	88.674.148.414
Cộng	1.093.093.134.574	901.265.318.271

Người mua trả tiền trước chủ yếu là tiền tạm ứng từ các chủ đầu tư của các công trình xây lắp.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.184.323.517	5.272.324.236	4.592.997.953	-	2.863.649.800
Thuế thu nhập cá nhân	165.806.509	-	656.221.107	656.221.107	165.806.509	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	1.052.725.675	1.052.725.675	-	-
Các loại thuế khác	-	-	313.763.546	313.763.546	-	-
Cộng	165.806.509	2.184.323.517	7.295.034.564	6.615.708.281	165.806.509	2.863.649.800

5.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí mua vật tư, thiết bị cho Công trình Xây dựng Bệnh Viện Nhân Ái	22.175.850.567	-
Các chi phí khác	483.320.927	91.393.760
Cộng	22.659.171.494	91.393.760

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.13. Phải trả khác dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả cho các cá nhân (*) Nhận ký quỹ, đặt cọc dài hạn	22.445.000.000 2.747.443.490	22.445.000.000 2.589.863.333
Cộng	25.192.443.490	25.034.863.333

(*) Là khoản tiền huy động vốn đầu tư từ các cá nhân để xây dựng Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh tại 137 Lê Quang Định, phường Bình Thạnh, TP. HCM. Trong đó, phải trả cho các cá nhân liên quan là 3.570.000.000 VND (tại ngày 31/12/2025: 3.670.000.000 VND) – Xem thêm Mục 5.27.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.14. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 3	970.153.646.388	970.153.646.388	935.935.294.482	670.712.990.113	704.931.342.019	704.931.342.019
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Sài Gòn	126.687.936.190	126.687.936.190	172.432.014.048	156.369.188.956	110.625.111.098	110.625.111.098
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn	246.581.786.277	246.581.786.277	284.674.760.808	99.420.732.910	61.327.758.379	61.327.758.379
Ngân hàng TMCP Tiên phong - CN Gò Vấp	1.143.415.000	1.143.415.000	1.143.415.000	-	-	-
Cộng	1.344.566.783.855	1.344.566.783.855	1.394.185.484.338	926.502.911.979	876.884.211.496	876.884.211.496

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

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

Hạn mức tín dụng:	Hạn mức cho vay không vượt quá 1.300.000.000.000 VND (Một nghìn ba trăm tỷ VND), hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ VND).
Thời hạn vay:	Không quá 09 tháng kể từ ngày nhận nợ.
Lãi suất:	Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
Tài sản đảm bảo:	- Là các hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công; - Quyền tài sản, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ các dự án – Xem thêm Mục 5.6, và - Các tài sản cố định và bất động sản đầu tư – Xem thêm các Mục 5.7 và Mục 5.8.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

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

Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bảy trăm tỷ VND), bao gồm toàn bộ dư nợ vay và số dư bảo lãnh, trong đó, hạn mức cho vay không vượt quá 500.000.000.000 VND (Năm trăm tỷ VND), hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 700.000.000.000 VND (Bảy trăm tỷ VND).

Thời hạn vay:

Lãi suất:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

09 tháng kể từ ngày nhận nợ.

Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.

Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh.

Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo với giá trị giải ngân không vượt quá 100 tỷ và một phần thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công do ngân hàng tài trợ.

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

Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 VND (Bảy trăm tỷ VND), bao gồm cho vay và cam kết bảo lãnh, trong đó, hạn mức cho vay không vượt quá 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND), hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 700.000.000.000 VND (Bảy trăm tỷ VND).

Thời hạn vay:

Lãi suất:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

08 tháng kể từ ngày nhận nợ.

Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.

Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

Là khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công mà Bên được cấp tín dụng là nhà thầu chính/phụ được ngân hàng chấp nhận tài trợ.

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Tiên phong – Chi nhánh (CN) Gò Vấp:

Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ VND), bao gồm cho vay và cam kết bảo lãnh, trong đó, hạn mức cho vay không vượt quá 100.000.000.000 VND (Một trăm tỷ VND), hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ VND).

Thời hạn vay:

Lãi suất:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

09 tháng kể từ ngày nhận nợ.

Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.

Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.

Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo với giá trị giải ngân không vượt quá 10 tỷ và một phần thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công do ngân hàng tài trợ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

5.15. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2025	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	76.365.176.989	384.080.133.041
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	15.560.237.770	15.560.237.770
Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-	-	(1.851.654.770)	(1.851.654.770)
Tại ngày 30/06/2025	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	90.073.759.989	397.788.716.041
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	25.556.678.008	25.556.678.008
Tại ngày 01/01/2026	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	115.630.437.997	423.345.394.049
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	17.043.042.355	17.043.042.355
Trích Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-	-	(4.111.691.578)	(4.111.691.578)
Tại ngày 30/06/2026	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	128.561.788.774	436.276.744.826

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ông Nguyễn Đình Dũng	86.868.790.000	86.868.790.000
Ông Phạm Văn Tư	30.000.000.000	30.000.000.000
Các cổ đông khác	32.976.710.000	32.976.710.000
Cộng	149.845.500.000	149.845.500.000

5.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.051)	(1.051)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	14.983.499	14.983.499

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

5.15.4. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.043.042.355	15.560.237.770
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(4.111.691.578)	(1.851.654.770)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	12.931.350.777	13.708.583.000
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	14.983.499	14.983.499
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	863	915

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 48/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 04 năm 2026.

5.16. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	742,30	754,93
EUR	310,65	287,10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	735.494.550.879	937.206.579.522
Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	10.509.743.180	9.896.208.846
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	-	3.635.107.647
Cộng	746.004.294.059	950.737.896.015

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

5.18. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	672.982.495.978	875.339.180.206
Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	6.657.491.130	6.328.297.460
Giá vốn hàng hóa bất động sản đã bán	-	2.995.428.100
Cộng	679.639.987.108	884.662.905.766

Giá vốn kỳ này giảm so với kỳ trước chủ yếu là do doanh thu giảm như được thuyết minh tại Mục 5.17.

5.19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ lãi tiền gửi	5.088.070.804	868.288.261
Cổ tức được chia	-	609.100.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.772.671	69.851.992
Cộng	5.090.843.475	1.547.240.253

5.20. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	37.254.006.198	33.142.571.891

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.21. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.189.718.214	8.969.565.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	321.855.768	413.513.760
Chi phí quản lý khác bằng tiền	2.980.143.631	5.252.113.356
Cộng	12.491.717.613	14.635.192.116

5.22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	345.988.668.049	519.454.359.824
Chi phí nhân công	27.113.940.889	8.999.047.908
Chi phí sử dụng máy thi công	11.178.609.165	16.424.228.671
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.090.414.058	2.182.072.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	487.819.376.567	650.832.462.972
Chi phí khác	37.264.883.376	40.245.349.273
Cộng	911.455.892.104	1.238.137.520.698

5.23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	21.636.040.308	19.787.697.402
Cộng: Chi phí không được trừ	167.325.503	298.858.608
Trừ: Thu nhập từ nhận cổ tức	-	(609.100.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	21.803.365.811	19.477.456.010
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	4.360.673.162	3.895.491.202
Cộng: Thuế TNDN truy thu theo Quyết định xử phạt của Cục Thuế TPHCM	232.324.791	331.968.430
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.592.997.953	4.227.459.632

5.24. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.394.185.484.338	1.217.427.828.494

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.25. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(926.502.911.979)	(1.210.520.689.631)

5.26. Báo cáo bộ phận

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

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

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

Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả dài hạn khác là khoản tiền nhận huy động vốn đầu tư Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh:		
Ông Nguyễn Đình Dũng, Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	(3.040.000.000)	(3.040.000.000)
Ông Phạm Văn Tư, Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	(300.000.000)	(300.000.000)
Bà Phạm Thị Liên, Phó Tổng Giám đốc	(200.000.000)	(200.000.000)
Ông Đặng Văn Dũng, Phó Tổng Giám đốc	(30.000.000)	(30.000.000)
Ông Vũ Văn Hùng, Trưởng Ban Kiểm soát	-	(100.000.000)
Cộng – Xem thêm Mục 5.13	(3.570.000.000)	(3.670.000.000)

Đây là khoản tiền huy động từ các cá nhân là bên liên quan để bổ sung vốn đầu tư Dự án Cao ốc Văn phòng Mỹ Thịnh. Lãi vay được trích hoặc phải trả theo lãi suất kinh doanh thông thường. Trong kỳ, không phát sinh nghĩa vụ chi trả lãi cho các bên liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Kinh Kha	Chủ tịch HĐQT	261.000.000	192.000.000
Ông Nguyễn Đình Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	869.000.000	869.000.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên HĐQT	367.000.000	335.950.000
Ông Phạm Thanh Văn	Thành viên HĐQT	175.000.000	120.000.000
Ông Phạm Văn Tư	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	581.000.000	581.000.000
Ông Bùi Đức Hanh	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.000.000
Ông Đặng Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.000.000
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Phó Tổng Giám đốc	14.700.000	132.000.000
Bà Phạm Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc	419.000.000	419.000.000
Ông Lê Xuân Vệ	Phó Tổng Giám đốc	251.000.000	251.000.000
Ông Võ Đình Thập	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 19/01/2026)	249.735.714	-
Ông Phan Chí Hiếu	Kế toán trưởng	251.000.000	251.000.000
Ông Phạm Gia Phú	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	-	100.000.000
Cộng		3.940.435.714	3.752.950.000

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Vũ Văn Hùng	Trưởng Ban Kiểm soát	283.000.000	283.000.000
Ông Hoàng Xuân Hưng	Thành viên BKS	162.000.000	52.000.000
Bà Vũ Thị Hằng	Thành viên BKS	126.000.000	136.000.000
Bà Phạm Thị Lan	Trưởng ban KTNB	223.000.000	223.000.000
Bà Phạm Thị Thùy Phương	Thành viên ban KTNB	126.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên BKS (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	-	32.000.000
Cộng		920.000.000	846.000.000

5.28. Cam kết theo các hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	10.509.743.180	9.896.208.846

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các khoản thu tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Từ 1 năm trở xuống	17.253.819.843	14.812.159.742
Trên 1 năm đến 5 năm	17.732.714.976	12.196.740.495
Trên 5 năm	76.662.516	142.600.000
Cộng	35.063.197.335	27.151.500.237

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

Trong kỳ, ngoài các mối quan hệ tín dụng như đã trình bày tại Mục 5.14, Công ty đang duy trì các hạn mức tín dụng và các hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức với một số ngân hàng nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh theo các hợp đồng đã ký kết với các chủ đầu tư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, theo đề nghị của Công ty, các ngân hàng đã phát hành các thư bảo lãnh liên quan đến việc đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với các chủ đầu tư. Theo các hợp đồng bảo lãnh này, trong trường hợp Công ty không thực hiện đầy đủ hoặc không đúng các nghĩa vụ theo hợp đồng, ngân hàng có thể thực hiện thanh toán vô điều kiện thay cho bên nhận bảo lãnh và Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng theo các điều khoản của hợp đồng bảo lãnh.

Tại ngày báo cáo, chưa phát sinh trường hợp nào ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh nêu trên. Ban Giám đốc đánh giá rằng các nghĩa vụ liên quan của Công ty đang được thực hiện theo đúng theo thỏa thuận đã ký kết.

Để phát hành các thư bảo lãnh này, Công ty đã sử dụng một số tài sản để thế chấp, bảo đảm tại các ngân hàng liên quan, chi tiết như trình bày tại Mục 5.14.



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

**CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY NO. 5**

REVIEWED FINANCIAL STATEMENTS
For the six-month period ended 30 June 2026



CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

CONTENTS

	Page
MANAGEMENT'S REPORT	1 – 2
REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION	3 – 4
REVIEWED FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of financial position as at 30 June 2026	5 – 6
Income statement for the six-month period ended 30 June 2026	7
Cash-flow statement for the six-month period ended 30 June 2026	8 – 9
Selected notes to the financial statements	10 – 30

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

MANAGEMENT'S REPORT

Management of Construction Joint Stock Company No. 5 (hereinafter referred to as "the Company") hereby presents its report and the reviewed financial statements of the Company for the six-month period ended 30 June 2026.

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

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Kinh Kha	Chairperson
Mr. Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson
Mr. Pham Van Tu	Member
Mr. Pham Thanh Van	Independence member
Mr. Nguyen Kha Tuan	Non-executive member

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Vu Van Hung	Head
Ms. Vu Thi Hang	Member
Mr. Hoang Xuan Hung	Member

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Ms. Pham Thi Lan	Head
Ms. Pham Thi Thuy Phuong	Member

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Dinh Dung	General Director
Mr. Pham Van Tu	Vice General Director
Mr. Pham Thi Lien	Vice General Director
Mr. Dang Van Dung	Vice General Director
Mr. Bui Duc Hanh	Vice General Director
Mr. Nguyen Hoai Thanh	Vice General Director
Mr. Le Xuan Ve	Vice General Director
Mr. Vo Dinh Thap	Vice General Director, resigned on 19 January 2026

AUDITOR

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

MANAGEMENT'S REPORT (CONTINUED)

RESPONSIBILITY OF MANAGEMENT

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

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

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

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

STATEMENT BY MANAGEMENT

In management's opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 30 June 2026 and the results of its operations and its cash flows for the six-month period then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

For and on behalf of management,



Nguyen Dinh Dung
General Director

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

RSM Vietnam

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

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

No: 44/2026/SX-RSMHCM

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

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

We have reviewed the accompanying interim financial statements of Construction Joint Stock Company No. 5 (hereinafter referred to as "the Company") prepared on 26 August 2026 as set out from page 05 to page 30, which comprise the statement of financial position as at 30 June 2026 and the income statement and cash-flow statement for the six-month period then ended, and selected notes to the financial statements.

Management's Responsibility

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

Auditor's Responsibility

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

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

REPORT ON REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION (CONTINUED)

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view of the financial position of Construction Joint Stock Company No. 5 as at 30 June 2026, and of its financial performance and its cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legislation as to the preparation and presentation of interim financial statements.

pp. GENERAL DIRECTOR



Phan Hoai Nam
Audit Director

Audit Practice Registration Certificate:
3527-2026-026-1

(Under the Power of Attorney No. 10/2024-25/UQ- RSM
dated 31 December 2024 by the General Director)

RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

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

Form B 01a – DN

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 June 2026

Expressed in VND

ASSETS	Code	Notes	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
A. CURRENT ASSETS	100		3,167,677,882,333	2,680,763,804,754
I. Cash and cash equivalents	110	5.1	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. Current account receivables	130		728,534,077,516	851,050,933,387
1. Current trade receivables	131	5.3	322,082,060,009	598,106,919,099
2. Current advances to suppliers	132	5.4	364,918,615,708	215,019,843,315
3. Other current receivables	135	5.5	41,533,401,799	37,924,170,973
III. Inventories	140	5.6	1,769,123,016,152	1,263,302,497,234
1. Inventories	141		1,769,123,016,152	1,263,302,497,234
IV. Other current assets	160		191,123,180,093	146,090,942,994
1. Current prepayments	161		2,477,054,973	703,937,848
2. Value added tax deductible	162		188,480,318,611	145,221,198,637
3. Tax and other receivables from the state budget	163	5.11	165,806,509	165,806,509
B. NON-CURRENT ASSETS	200		69,010,947,507	72,274,517,851
I. Fixed assets	220		8,188,376,888	8,872,289,306
1. Tangible fixed assets	221	5.7	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. Intangible fixed assets	227		-	-
Cost	228		863,931,250	863,931,250
Accumulated amortisation	229		(863,931,250)	(863,931,250)
II. Investment property	240	5.8	41,921,081,722	43,327,583,362
1. Cost	241		84,040,418,920	84,040,418,920
2. Accumulated depreciation	242		(42,119,337,198)	(40,712,835,558)
III. Non-current financial investments	260		13,018,155,110	13,018,155,110
1. Investment in other entities	263	5.2	13,018,155,110	13,018,155,110
IV. Other non-current assets	270		5,883,333,787	7,056,490,073
1. Non-current prepayments	271		5,883,333,787	7,056,490,073
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	280		3,236,688,829,840	2,753,038,322,605

(See the next page)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 30 June 2026

Expressed in VND

RESOURCES	Code	Note	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
1	2	3	4	5
C. LIABILITIES	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. Trade payables	311	5.9	304,402,118,742	516,833,815,490
2. Advances from customers	312	5.10	1,093,093,134,574	901,265,318,271
3. Taxes and amounts payable to the state budget	314	5.11	2,184,323,517	2,863,649,800
4. Payables to employees	315		403,134,500	141,295,000
5. Accrued expenses	316	5.12	22,659,171,494	91,393,760
6. Other current payables	320		1,424,687,390	1,229,985,532
7. Current loans and obligations under finance leases	321	5.14	1,344,566,783,855	876,884,211,496
8. Bonus and welfare fund	323		6,486,287,452	5,348,395,874
II. Non-current liabilities	330		25,192,443,490	25,034,863,333
1. Other non-current payables	338	5.13	25,192,443,490	25,034,863,333
D. OWNERS' EQUITY	400	5.15	436,276,744,826	423,345,394,049
D. Equity	410		436,276,744,826	423,345,394,049
1. Owners' contributed capital	411		149,845,500,000	149,845,500,000
Ordinary shares carrying voting rights	411a		149,845,500,000	149,845,500,000
2. Share premium	412		20,950,000,000	20,950,000,000
3. Treasury shares	415		(10,510,000)	(10,510,000)
4. Investment and development fund	418		136,929,966,052	136,929,966,052
5. Retained earnings	420		128,561,788,774	115,630,437,997
Beginning accumulated retained earnings	420a		111,518,746,419	74,513,522,219
Retained earnings of the current year	420b		17,043,042,355	41,116,915,778
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)	440		3,236,688,829,840	2,753,038,322,605



Nguyen Dinh Dung
 General Director

Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

Pham Thi Lan
 Prepared by

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

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

Form B 02a – DN

INCOME STATEMENT

For the six-month period ended 30 June 2026

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
1	2	3	4	5
1. Revenue	01	5.17	746,004,294,059	950,737,896,015
2. Net revenue	10		746,004,294,059	950,737,896,015
3. Cost of sales	11	5.18	679,639,987,108	884,662,905,766
4. Gross profit	20		66,364,306,951	66,074,990,249
5. Finance income	22	5.19	5,090,843,475	1,547,240,253
6. Finance expense	23	5.20	37,254,006,198	33,142,571,891
<i>Of which, interest expense</i>	24		37,254,006,198	33,142,571,891
7. Selling expense	25		-	72,055,969
8. General and administrative expense	26	5.21	12,491,717,613	14,635,192,116
9. Operating profit/(loss)	30		21,709,426,615	19,772,410,526
10. Other income	31		-	110,000,000
11. Other expense	32		73,386,307	94,713,124
12. Net other income/(loss)	40		(73,386,307)	15,286,876
13. Accounting profit/(loss) before taxation	50		21,636,040,308	19,787,697,402
14. Current corporate income tax expense	51	5.23	4,592,997,953	4,227,459,632
15. Net profit/(loss) after taxation	60		17,043,042,355	15,560,237,770
16. Basic earnings per share	70	5.15.4	863	915
17. Diluted earnings per share	71	5.15.4	863	915



Nguyen Dinh Dung
 General Director

Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

Pham Thi Lan
 Prepared by

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

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

Form B 03a – DN

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the six-month period ended 30 June 2026

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
1	2	3	4	5
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit /(loss) before taxation	01	5.23	21,636,040,308	19,787,697,402
2. Adjustment for:				
Depreciation and amortisation	02	5.22	2,090,414,058	2,182,072,050
(Gains)/losses from investment	05		(5,090,843,475)	(1,547,240,253)
Interest expense	06	5.20	37,254,006,198	33,142,571,891
3. Operating profit /(loss) before adjustments to working capital	08		55,889,617,089	53,565,101,090
(Increase) or decrease in accounts receivable	09		77,073,412,380	94,796,903,737
(Increase) or decrease in inventories	10		(505,820,518,918)	(551,809,671,236)
Increase or (decrease) in accounts payable (excluding interest expense and CIT payable)	11		12,481,864,448	423,171,344,632
(Increase) or decrease prepaid expenses	12		(599,960,839)	1,007,160,895
Interest paid	14		(44,973,528,325)	(35,853,937,597)
Corporate income tax paid	15	5.11	(5,272,324,236)	(5,187,215,265)
Other cash outflows from operating activities	17		(2,973,800,000)	(3,019,400,000)
Net cash flow from operating activities	20		(414,195,238,401)	(23,329,713,744)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Interest and dividends received	27		5,090,843,475	1,547,240,253
Net cash flow from investing activities	30		5,090,843,475	1,547,240,253

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO.5

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

Form B 03a – DN

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)
(Indirect method)

For the six-month period ended 30 June 2026

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Current period	Previous period
1	2	3	4	5
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from borrowings	33	5.24	1,394,185,484,338	1,217,427,828,494
2. Repayment of borrowings	34	5.25	(926,502,911,979)	(1,210,520,689,631)
Net cash flow from financing activities	40		467,682,572,359	6,907,138,863
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH				
(50 = 20+30+40)	50		58,578,177,433	(14,875,334,628)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60	5.1	420,319,431,139	200,623,989,615
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR (70 = 50+60+61)	70	5.1	478,897,608,572	185,748,654,987



Nguyen Dinh Dung
 General Director

Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

Pham Thi Lan
 Prepared by

Ho Chi Minh City, 26 August 2026

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. CORPORATE INFORMATION

1.1. Structure of ownership

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

The Company was incorporated in accordance with the Business Registration Certificate No. 0300378152 dated 24 December 2003 and its subsequent amendments, the recent most of which was issued on 13 August 2025 by Ho Chi Minh City's Department of Finance update the Company's head office address in accordance with changes to new administrative units, which did not result in any change to the actual location of the Company's head office.

The Company's shares were permitted for trading on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the stock code SC5 according to the Listing Decision issued on 04 October 2007 by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

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

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

1.2. Business sector

Construction and services.

1.3. Operating industry and principal activities

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

1.4. Normal operating cycle

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

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**1.5. The Company's structure**

The Company's dependent units as at 30 June 2026 were as follows:

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

1.6. The number of employees

The number of employees as at 30 June 2026 was 233 (01 January 2026: 251).

2. FINANCIAL YEAR AND REPORTING AND FUNCTIONAL**2.1. Financial year**

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

2.2. Reporting and functional currency

The Company maintains its accounting records in VND.

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM**3.1. Accounting system**

Effective from the 2026 financial year, the Company has adopted the Vietnamese Corporate Accounting System under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 issued by the Ministry of Finance ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance ("Circular 200") guiding the corporate accounting system.

3.2. Statement of compliance with Vietnamese accounting standards, Vietnamese corporate accounting system

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong ("VND") prepared under the historical cost convention, and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 99, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

3.3. Basis of preparation of the interim financial statement

The interim financial statements for the six-month accounting period ended 30 June 2026 have been prepared in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 99, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

These interim financial statements do not include all the disclosures required for annual financial statements and should therefore be read in conjunction with the Company's financial statements for the financial year ended 31 December 2025.

In preparing these interim financial statements, the Company has focused on presenting significant transactions and events occurring during the reporting period.

3.4. Forms of accounting records

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4. ACCOUNTING POLICIES**

The accounting policies applied during the period are consistent with those adopted in the preceding period.

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION, THE INCOME STATEMENT, AND THE CASH FLOW STATEMENT**5.1. Cash and cash equivalents**

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Cash in hand	21,771,822,581	19,871,389,429
Cash at bank (*)	232,615,614,264	96,562,847,575
Cash equivalents (**)	224,510,171,727	303,885,194,135
Total	478,897,608,572	420,319,431,139

(*) Current account deposits amounting to VND 2,015,383,600 are maintained at Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Tan Binh Duong Branch and Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Branch No. 3, which are pledged as security for performance guarantees, advance payment guarantees and warranty guarantees.

(**) Representing VND - denominated time deposits with original maturities of less than three months placed at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Branch No. 3, bearing interest rates ranging from 1% to 4.75% per annum (Year 2025: from 1% to 4.75% per annum). In which, deposit contracts with a balance of VND 12,577,194,135 have been pledged as collateral for performance guarantees.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2. Non – current financial investments

Equity investments in other entities are analysed as follows:

	As at 30 Jun. 2026			As at 01 Jan. 2026		
	Carrying amounts	Fair value	Provisions	Carrying amounts	Fair value	Provisions
		VND			VND	
Share investments:						
Dak Rth Hydropower Joint Stock Company	6,069,461,000	(*)	-	6,069,461,000	(*)	-
Construction Investment Joint Stock Company No. 14 (OTC: CC14)	5,137,544,110	(*)	-	5,137,544,110	(*)	-
Phuong Nam Jewellery Commercial Corporation (OTC: NJC)	1,081,650,000	(*)	-	1,081,650,000	(*)	-
Saigon Joint Stock Commercial Bank (OTC: SCB)	729,500,000	(*)	-	729,500,000	(*)	-
Total	13,018,155,110		-	13,018,155,110		-

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

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.3. Current trade receivables

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Trade receivables from customers greater than or equal to 10% of total current trade receivables:		
Song Da Water Investment JSC	42,072,096,991	216,226,840,421
Da Nang Priority Infrastructure Investment Projects Management Authority	62,037,327,249	57,761,559,922
Saigon Water Corporation	47,301,916,017	35,238,899,290
Other customers	170,670,719,752	288,879,619,466
Total	322,082,060,009	598,106,919,099

Current trade receivables mainly arise from construction and rental services.

5.4. Current advances to suppliers

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Le Nguyen M&E Construction JSC	50,888,292,954	1,906,631,386
Nam Thinh MER CORP	44,090,165,482	6,306,417,044
TK Plus Company Limited	39,504,000,000	-
Other suppliers	230,436,157,272	206,806,794,885
Total	364,918,615,708	215,019,843,315

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

5.5. Other current receivables

	As at 30 Jun. 2026 VND		As at 01 Jan. 2026 VND	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Receivables from investment cooperation with Sato Investment Co., Ltd. (*)	34,031,011,935	-	34,031,011,935	-
Advance payments for projects	3,339,703,629	-	1,466,933,302	-
Deposits	1,058,003,520	-	993,302,592	-
Other receivables	3,104,682,715	-	1,432,923,144	-
Total	41,533,401,799	-	37,924,170,973	-

(*) This amount represents the additional capital contribution required from Sato Investment Company Limited to implement the Business Cooperation Contract (BCC) for the 'Urban Redevelopment Project' at the residential area around the base of Thu Thiem Bridge, Ward 22, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City. Currently, the Company and Sato Investment Company Limited are in the process of

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

completing the necessary procedures with the relevant State authorities to finalise the project and settle all related rights and obligations. The additional capital contribution will be made by Sato Investment Company Limited upon the project's finalization with the relevant authorities.

5.6. Inventories

	As at 30 Jun. 2026		As at 01 Jan. 2026	
	VND		VND	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	398,778,388,937	-	112,282,057,402	-
Work in progress (*)	1,370,344,627,215	-	1,151,020,439,832	-
Total	1,769,123,016,152	-	1,263,302,497,234	-

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

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Construction Project of the Ho Chi Minh City Youth Cultural House	321,323,819,376	68,830,275,596
EPC-05: Water Supply System Project for the Son Tay – Hoa Lac – Xuan Mai – Mieu Mon – Hanoi – Ha Dong Urban Chain, Phase 2	293,611,591,871	381,125,170,333
Social Housing Project at No. 04 Phan Chu Trinh Street, Binh Thanh Ward	161,896,988,194	226,735,634,010
New Construction Project of the Women's Cultural House of Ho Chi Minh City – Facility 1	222,731,192,543	216,037,252,893
Other	370,781,035,231	258,292,107,000
Total	1,370,344,627,215	1,151,020,439,832

As at 30 June 2026, the carrying amount of the project recognized as inventories was VND 42,922,954,059, including the property rights and all rights, benefits and interests attached to or arising from the project, which were pledged as security for bank loans - Refer to Note 5.14.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.7. Tangible fixed assets**

Cost:

	Buildings, structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Total VND
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
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

Accumulated depreciation:

As at 01 Jan. 2026	13,347,808,620	6,185,659,617	1,105,362,130	631,723,287	21,270,553,654
Depreciation	362,056,650	105,877,674	141,726,426	74,251,668	683,912,418
As at 30 Jun. 2026	13,709,865,270	6,291,537,291	1,247,088,556	705,974,955	21,954,466,072

Net book value:

As at 01 Jan. 2026	4,755,023,744	2,946,928,559	708,632,143	461,704,860	8,872,289,306
As at 30 Jun. 2026	4,392,967,094	2,841,050,885	566,905,717	387,453,192	8,188,376,888

The amount of period-end net book value as tangible fixed assets pledged, mortgaged as loan security totalled VND 4,392,967,094 (31/12/2025: VND 4,755,023,744) – Refer to Note 5.14.

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use totalled VND 6,786,906,137 (31/12/2025: VND 6,786,906,137).

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.8. Investment property

Investment properties held for lease:

Items	Infrastructure VND
Cost:	
As at 01 Jan. 2026	84,040,418,920
As at 30 Jun. 2026	84,040,418,920
Accumulated depreciation:	
As at 01 Jan. 2026	40,712,835,558
Depreciation	1,406,501,640
As at 30 Jun. 2026	42,119,337,198
Net book value:	
As at 01 Jan. 2026	43,327,583,362
As at 30 Jun. 2026	41,921,081,722

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

The carrying value of investment properties used as collateral for loans totalled VND 37,538,605,990 (as at 31 Dec. 2025: VND 38,810,262,226) – Refer to Note 5.14.

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

	Current period VND	Previous period VND
Rental income from investment property	10,509,743,180	9,896,208,846
Direct operating expenses from property that generated rental income	6,657,491,130	6,328,297,460

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

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.9. Current trade payables

	As at 30 Jun. 2026		As at 01 Jan. 2026	
	VND		VND	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
Dacinco Construction Investment Joint Stock Company	51,424,128,825	51,424,128,825	53,783,372,279	53,783,372,279
Thanh Trong Hieu Construction Joint Stock Company	32,414,442,126	32,414,442,126	23,645,018,957	23,645,018,957
Other suppliers	220,563,547,791	220,563,547,791	439,405,424,254	439,405,424,254
Total	304,402,118,742	304,402,118,742	516,833,815,490	516,833,815,490

5.10. Current advances from customers

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Advances from customers greater than 10% of total balance:		
Management Board of Investment and Construction Projects for Civil and Industrial Construction Projects in Ho Chi Minh City	711,307,205,972	812,591,169,857
Other customers	381,785,928,602	88,674,148,414
Total	1,093,093,134,574	901,265,318,271

Advances from customers mainly represent advance payments from project owners for construction and installation contracts.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

	As at 30 Jun. 2026		Movements in the year		As at 01 Jan. 2026	
	Receivable	Payable	Paid	Payable	Receivable	Payable
					VND	
Corporate income tax	-	2,184,323,517	5,272,324,236	4,592,997,953	-	2,863,649,800
Personal income tax	165,806,509	-	656,221,107	656,221,107	165,806,509	-
Land tax and land rental	-	-	1,052,725,675	1,052,725,675	-	-
Other taxes	-	-	313,763,546	313,763,546	-	-
Total	165,806,509	2,184,323,517	7,295,034,564	6,615,708,281	165,806,509	2,863,649,800

5.12. Current accrued expenses

	As at		As at	
	30 Jun. 2026	01 Jan. 2026	30 Jun. 2026	01 Jan. 2026
	VND	VND	VND	VND
Costs of purchasing materials and equipment for the Nhan Ai Hospital Construction Project.	22,175,850,567	-	22,175,850,567	-
Other expenses	483,320,927	91,393,760	483,320,927	91,393,760
Total	22,659,171,494	91,393,760	22,659,171,494	91,393,760

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.13. Other non – current payables

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Payables to Individuals (*)	22,445,000,000	22,445,000,000
Long-term deposits	2,747,443,490	2,589,863,333
Total	25,192,443,490	25,034,863,333

(*) Representing funds raised from individuals for the construction of the My Thinh Office Building Project at No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, including amounts payable to related individuals of VND 3,570,000,000 (31 Dec. 2025: VND 3,670,000,000) – Refer to Note 5.27

(See the next page)



CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.14. Current loans and finance lease liabilities**

	As at 30 Jun. 2026		Movements in the period		As at 01 Jan. 2026	
	Amount	Payable amount VND	Increase	Decrease	Amount	Payable amount VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3	970,153,646,388	970,153,646,388	935,935,294,482	670,712,990,113	704,931,342,019	704,931,342,019
Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank - Saigon Branch	126,687,936,190	126,687,936,190	172,432,014,048	156,369,188,956	110,625,111,098	110,625,111,098
Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch	246,581,786,277	246,581,786,277	284,674,760,808	99,420,732,910	61,327,758,379	61,327,758,379
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Go Vap Branch	1,143,415,000	1,143,415,000	1,143,415,000	-	-	-
Total	1,344,566,783,855	1,344,566,783,855	1,394,185,484,338	926,502,911,979	876,884,211,496	876,884,211,496

Details of the loans are as follows:

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

Credit facilities:

Loan term: Loan facilities of up to VND 1.3 trillion and guarantee facilities of up to VND 3.0 trillion.

Interest rate: No more than 09 months from the drawdown date.

Purpose: Varied depending on each contract.

Mortgage: To supplement working capital for construction and installation activities.

- Mortgage contracts on future receivables arising from construction contracts;

- Property rights, including rights and benefits relating to or arising from the zoning development project – Refer to Note 5.6; and

- Fixed assets and investment properties – Refer to Notes 5.7 and 5.8.

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

Credit facilities: VND 700 billion, being the aggregate limit for outstanding loans and guarantee balances, of which loan facilities shall not exceed VND 500 billion, and guarantee facilities shall not exceed VND 700 billion.
Loan term: No more than 09 months from the drawdown date
Interest rate: Varied depending on each contract
Purpose: To supplement working capital and issuing guarantees.
Mortgage: An unsecured credit facility with aggregate drawdowns not exceeding VND 100 billion, partially secured by future receivables arising from construction contracts financed by the bank.

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

Credit facilities: VND 700 billion, comprising loans and guarantee commitments, of which loan facilities shall not exceed VND 300 billion, and guarantee facilities shall not exceed VND 700 billion.
Loan term: No more than 08 months from the drawdown date
Interest rate: Varied depending on each contract
Purpose: To supplement working capital.
Mortgage: It refers to receivables and future claims arising from construction contracts where the borrower is the main/ subcontractor accepted by the bank for financing.

- Current loans from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Go Vap Branch:

Credit facilities: VND 300 billion, comprising loans and guarantee commitments, of which loan facilities shall not exceed VND 100 billion, and guarantee facilities shall not exceed VND 200 billion.
Loan term: No more than 09 months from the drawdown date
Interest rate: Varied depending on each contract
Purpose: To supplement working capital.
Mortgage: An unsecured loan facility with total disbursements not exceeding VND 10 billion and partially secured by the assignment of future receivables arising from construction contracts financed by the bank.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.15. Owner's equity****5.15.1. Changes in owner's equity**

	Items of owner's equity					Total VND
	Owner's contributed capital VND	Capital surplus VND	Treasury stock VND	Investment and development fund VND	Retained earnings and other funds VND	
As at 01 Jan. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	76,365,176,989	384,080,133,041
First six months of previous year's profits	-	-	-	-	15,560,237,770	15,560,237,770
Transfers to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(1,851,654,770)	(1,851,654,770)
As at 30 Jun. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	90,073,759,989	397,788,716,041
Last six months of previous year's profits	-	-	-	-	25,556,678,008	25,556,678,008
As at 01 Jan. 2026	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	115,630,437,997	423,345,394,049
First six months of current year's profits	-	-	-	-	17,043,042,355	17,043,042,355
Transfers to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	(4,111,691,578)	(4,111,691,578)
As at 30 Jun. 2026	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	128,561,788,774	436,276,744,826

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**5.15.2. Details of owners' equity**

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Mr Nguyen Dinh Dung	86,868,790,000	86,868,790,000
Mr Pham Van Tu	30,000,000,000	30,000,000,000
Other shareholders	32,976,710,000	32,976,710,000
Total	149,845,500,000	149,845,500,000

5.15.3. Shares

	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
Number of ordinary shares registered for issue	14,984,550	14,984,550
Number of ordinary shares sold to public	14,984,550	14,984,550
Number of ordinary shares repurchased (Treasury shares)	(1,051)	(1,051)
Number of ordinary shares outstanding	14,983,499	14,983,499

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

5.15.4. Basic and diluted earnings per share

	Current period VND	Previous period VND
Profit or loss after tax attributable to ordinary shareholders	17,043,042,355	15,560,237,770
Adjusted for Bonus and welfare fund distribution (*)	(4,111,691,578)	(1,851,654,770)
Earnings for the purpose of calculating basic and diluted earnings per share	12,931,350,777	13,708,583,000
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	14,983,499	14,983,499
Basic and diluted earnings per share	863	915

(*) As at the reporting date, the Company appropriated the 2025 bonus and welfare fund in accordance with Resolution No. 48/NQ-DHĐCĐ of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders dated 24 April 2026.

5.16. Off statement of financial position items

	As at 30 Jun. 2026	As at 01 Jan. 2026
<i>Foreign currencies:</i>		
USD	742.30	754.93
EUR	310.65	287.10

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.17. Revenue from selling goods and rendering services

	Current period VND	Previous period VND
Revenue from construction contracts	735,494,550,879	937,206,579,522
Revenue from equipment rentals, condominium management services, and commercial space leases	10,509,743,180	9,896,208,846
Revenue from sale of real estate	-	3,635,107,647
Total	746,004,294,059	950,737,896,015

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

5.18. Cost of sales

	Current period VND	Previous period VND
Cost of construction contracts	672,982,495,978	875,339,180,206
Cost of equipment rentals, condominium management services, and commercial space leases	6,657,491,130	6,328,297,460
Cost of real estate sold	-	2,995,428,100
Total	679,639,987,108	884,662,905,766

Cost of sales for the current period decreased compared to the prior period, primarily due to a reduction in revenue, as disclosed in Note 5.17.

5.19. Finance income

	Current period VND	Previous period VND
Interest income from bank deposits	5,088,070,804	868,288,261
Dividends received	-	609,100,000
Other finance income	2,772,671	69,851,992
Total	5,090,843,475	1,547,240,253

5.20. Finance expense

	Current period VND	Previous period VND
Interest expense	37,254,006,198	33,142,571,891

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.21. General and administrative expenses

	Current period VND	Previous period VND
Employee expense	9,189,718,214	8,969,565,000
Depreciation expense	321,855,768	413,513,760
Other cash administrative expenses	2,980,143,631	5,252,113,356
Total	12,491,717,613	14,635,192,116

5.22. Production and business costs by element

	Current period VND	Previous period VND
Material expense	345,988,668,049	519,454,359,824
Employee expense	27,113,940,889	8,999,047,908
Construction machinery expense	11,178,609,165	16,424,228,671
Depreciation expense	2,090,414,058	2,182,072,050
Service expense	487,819,376,567	650,832,462,972
Other expenses	37,264,883,376	40,245,349,273
Total	911,455,892,104	1,238,137,520,698

5.23. Current corporate income tax expense

	Current period VND	Previous period VND
Accounting profit before taxation for the period	21,636,040,308	19,787,697,402
Add: Non-deductible expenses	167,325,503	298,858,608
Less: Dividend income	-	(609,100,000)
Taxable income from business activities	21,803,365,811	19,477,456,010
Current CIT rate	20%	20%
Corporate income tax expense from business activities	4,360,673,162	3,895,491,202
Add: Additional corporate income tax assessed under the penalty decision issued by the Ho Chi Minh City Tax Department.	232,324,791	331,968,430
Current CIT expense for the period	4,592,997,953	4,227,459,632

5.24. Cash receipts from loans in the period

	Current period VND	Previous period VND
Cash receipts from loans under normal contracts	1,394,185,484,338	1,217,427,828,494

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.25. Cash repayments of principal amounts borrowed

	Current period VND	Previous period VND
Cash repayment of principal amounts under normal contracts	(926,502,911,979)	(1,210,520,689,631)

5.26. Segment reporting

The Company's principal activities comprise the construction of industrial and civil works, infrastructure projects, and water supply and drainage systems. The Company conducts its operations primarily within Vietnam. Accordingly, the Company's risks and returns are not significantly affected by differences in the nature of its products and services or by operating in different geographical areas. Therefore, management considers the Company to operate in a single business and a single geographical segment. Consequently, segment information is not presented separately in these financial statements.

5.27. Related Parties

List of related partiesRelationship

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

Key management personnel

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

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Other short-term payables related to funds mobilised for investment in the My Think Office Building Project:		
Mr. Nguyen Dinh Dung, Vice Chairperson cum General Director	(3,040,000,000)	(3,040,000,000)
Mr. Pham Van Tu, Member of the Board of Members, Vice General Director	(300,000,000)	(300,000,000)
Ms. Pham Thi Lien, Vice General Director	(200,000,000)	(200,000,000)
Mr. Dang Van Dung, Vice General Director	(30,000,000)	(30,000,000)
Mr. Vu Van Hung, Head of the Board of Supervisory	-	(100,000,000)
Total – Refer to Note 4.12	(3,570,000,000)	(3,670,000,000)

Representing funds received from related individuals to finance the investment in the My Think Office Building Project. Interest is accrued at, or payable based on, market rates. During the period, the Company did not incur any interest expense payable to related parties.

(See the next page)

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Current period VND</u>	<u>Previous period VND</u>
Mr. Nguyen Kinh Kha	Chairperson	261,000,000	192,000,000
Mr. Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson cum General Director	869,000,000	869,000,000
Mr. Nguyen Kha Tuan	Member of BOM	367,000,000	335,950,000
Mr. Pham Thanh Van	Member of BOM	175,000,000	120,000,000
Mr. Pham Van Tu	Member of BOM cum Vice General Director	581,000,000	581,000,000
Mr. Bui Duc Hanh	Vice General Director	251,000,000	251,000,000
Mr. Dang Van Dung	Vice General Director	251,000,000	251,000,000
Mr. Nguyen Hoai Thanh	Vice General Director	14,700,000	132,000,000
Ms. Pham Thi Lien	Vice General Director	419,000,000	419,000,000
Mr. Le Xuan Ve	Vice General Director	251,000,000	251,000,000
Mr. Vo Dinh Thap	Vice General Director (Resigned on 07 Jan. 2026)	249,735,714	-
Mr. Phan Chi Hieu	Chief Accountant	251,000,000	251,000,000
Mr. Pham Gia Phu	Member of BOM (Resigned on 21 Apr. 2025)	-	100,000,000
Total		3,940,435,714	3,752,950,000

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Current period VND</u>	<u>Previous period VND</u>
Mr. Vu Van Hung	Head of the Supervisory Board	283,000,000	283,000,000
Mr. Hoang Xuan Hung	Member of the Supervisory Board	162,000,000	52,000,000
Mrs. Vu Thi Hang	Member of the Supervisory Board	126,000,000	136,000,000
Mrs. Pham Thi Lan	Head of the Internal Audit Committee	223,000,000	223,000,000
Mrs. Pham Thi Thuy Phuong	Member of the Internal Audit Committee	126,000,000	120,000,000
Mr. Nguyen Kha Tuan	Member of the Supervisory Board (Resigned on 21 Apr. 2025)	-	32,000,000
Total		920,000,000	846,000,000

5.28. Commitment under operating leases

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

	<u>Current period VND</u>	<u>Previous period VND</u>
Operating lease revenue recognised during the period	10,509,743,180	9,896,208,846

SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

As at 30 June 2026, the Company has amounts of minimum lease payments under non-cancellable operating leases that fall due as follows:

	As at 30 Jun. 2026 VND	As at 01 Jan. 2026 VND
Within one year	17,253,819,843	14,812,159,742
Later than one year but within five years	17,732,714,976	12,196,740,495
Over five years	76,662,516	142,600,000
Total	35,063,197,335	27,151,500,237

5.29. Events after the end of the reporting period

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

5.30. Other disclosures

During the period, in addition to the credit relationships disclosed in Note 5.14, the Company maintained credit facilities and guarantee facilities with several banks to support its business operations under contracts signed with project owners.

As at 30 June 2026, at the Company's request, these banks had issued various guarantee letters to secure the Company's performance of obligations under contracts entered into with project owners. Under the terms of these guarantee agreements, if the Company fails to fulfil its contractual obligations in whole or in part, the relevant bank may be required to make payments on behalf of the Company to the beneficiaries. In such circumstances, the Company is obligated to reimburse the bank in accordance with the terms and conditions of the respective guarantee agreements.

As at the reporting date, no instance had been occurred under any of these guarantees, and no bank had been required to perform its obligations thereunder. Management believes that the Company is complying with its contractual obligations in all material respects.

To obtain these guarantee facilities, the Company pledged certain assets as collateral to the relevant banks, as disclosed in Note 5.14.



Nguyen Dinh Dung
General Director

Phan Chi Hieu
Chief Accountant

Pham Thi Lan
Prepared

Ho Chi Minh City, 26 August 2026