

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

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

Số/ No: 221.../SC5-CBTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026
Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

Name of organization: CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 05

- Mã chứng khoán: SC5

Stock code: SC5

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

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

- Điện thoại liên hệ:

Fax: 028 62583426

Tel: 028 62583425

Fax: 028 62583426

- E-mail: sc5@sc5.vn

Website: www.sc5.vn

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

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025/ *Audited Financial Statements for the financial year ended 31 December 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27.../...03/2026 tại đường dẫn <https://sc5.vn/thong-tin-den-nha-dau-tu>.

This information was published on the company's website on 27.. March 2026, as in the link <https://sc5.vn/thong-tin-den-nha-dau-tu>.

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

Tài liệu đính kèm/Attached document:

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025/ *Audited Financial Statements for the year ended 31 Dec 2025*

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



Nguyễn Đình Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 12
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	13 - 14
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	3 - 14
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Bán thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 39

Trang

1 - 12

13 - 14

3 - 14

5 - 6

7

8 - 9

10 - 39



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") đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

Danh sách các thành viên Ban Kiểm toán nội bộ trong năm 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 Thủy Phương	Thành viên

Danh sách các thành viên Ban Giám đốc trong năm 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.
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc, miễn nhiệm ngày 07/01/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên 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 năm 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 năm. 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 Việt Nam 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính 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 25 tháng 03 năm 2026

RSM Việt Nam

Tầng 3A, Tòa nhà L'Mak The Signature
147-147Bis Hai Bà Trưng
Phường Võ Thị Sáu, Quận 3
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Số: 326/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TUQ. TÔNG GIÁM ĐỐC



Phan Hoài Nam
Giám đốc Kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
3527-2026-026-1
(Theo 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 25 tháng 03 năm 2026



Huỳnh Thị Kim Dung
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
5840-2023-026-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.680.763.804.754	2.063.321.228.956
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	420.319.431.139	200.623.989.615
1. Tiền	111		116.434.237.004	196.738.795.480
2. Các khoản tương đương tiền	112		303.885.194.135	3.885.194.135
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	7.310.007.576
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7.310.007.576
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		851.050.933.387	862.493.847.175
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	598.106.919.099	535.635.139.616
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	215.019.843.315	121.740.872.823
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	37.924.170.973	205.117.834.736
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	1.263.302.497.234	883.916.501.489
1. Hàng tồn kho	141		1.263.302.497.234	883.916.501.489
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		146.090.942.994	108.976.883.101
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		703.937.848	388.334.384
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		145.221.198.637	108.456.424.708
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.11	165.806.509	132.124.009
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.274.517.851	78.078.526.348
I. Tài sản cố định	220		8.872.289.306	10.380.184.495
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	8.872.289.306	10.380.184.495
Nguyên giá	222		30.142.842.960	30.142.842.960
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.270.553.654)	(19.762.658.465)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		863.931.250	863.931.250
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(863.931.250)	(863.931.250)
II. Bất động sản đầu tư	230	4.8	43.327.583.362	46.140.586.642
1. Nguyên giá	231		84.040.418.920	84.040.418.920
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(40.712.835.558)	(37.899.832.278)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250		13.018.155.110	13.018.155.110
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.2	13.018.155.110	13.018.155.110
IV. Tài sản dài hạn khác	260		7.056.490.073	8.539.600.101
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		7.056.490.073	8.539.600.101
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.753.038.322.605	2.141.399.755.304

(Xem trang tiếp theo)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.329.692.928.556	1.757.319.622.263
I. Nợ ngắn hạn	310		2.304.658.065.223	1.729.002.533.460
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	516.833.815.490	488.970.499.926
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	901.265.318.271	203.867.097.503
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	2.863.649.800	1.131.776.550
4. Phải trả người lao động	314		141.295.000	722.764.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		91.393.760	40.324.454.319
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		1.229.985.532	19.223.384.928
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.13	876.884.211.496	967.394.815.130
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.348.395.874	7.367.741.104
II. Nợ dài hạn	330		25.034.863.333	28.317.088.803
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	25.034.863.333	28.317.088.803
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		423.345.394.049	384.080.133.041
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	423.345.394.049	384.080.133.041
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		149.845.500.000	149.845.500.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		149.845.500.000	149.845.500.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		20.950.000.000	20.950.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.510.000)	(10.510.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		136.929.966.052	136.929.966.052
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		115.630.437.997	76.365.176.989
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		74.513.522.219	39.332.081.599
LNST chưa phân phối năm nay	421b		41.116.915.778	37.033.095.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.753.038.322.605	2.141.399.755.304



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	2.503.867.163.033	2.756.868.392.556
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.503.867.163.033	2.756.868.392.556
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	2.359.987.299.924	2.631.967.974.982
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		143.879.863.109	124.900.417.574
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	4.098.352.877	8.829.938.044
6. Chi phí tài chính	22	5.4	66.740.471.959	50.488.100.663
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>66.740.471.959</i>	<i>50.488.100.663</i>
7. Chi phí bán hàng	25		72.388.619	818.244.556
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	29.086.939.192	30.259.418.228
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52.078.416.216	52.164.592.171
10. Thu nhập khác	31		110.000.000	106.865.653
11. Chi phí khác	32		94.713.124	1.505.667.714
12. Lợi nhuận khác	40		15.286.876	(1.398.802.061)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		52.093.703.092	50.765.790.110
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	10.976.787.314	13.732.694.720
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.116.915.778	37.033.095.390
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.14.4	2.744	2.348
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.14.5	2.744	2.348



Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52.093.703.092	50.765.790.110
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5,6	4.320.898.469	4.159.396.975
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.098.352.877)	(6.507.924.251)
Chi phí lãi vay	06	5,4	66.740.471.959	50.488.100.663
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		119.056.720.643	98.905.363.497
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(26.055.804.144)	3.518.367.735
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(379.385.995.745)	(34.109.036.665)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		666.754.501.370	(652.035.116.200)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.167.506.564	359.864.249
Tiền lãi vay đã trả	14		(69.623.329.919)	(56.857.840.474)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4,11	(9.244.914.064)	(15.828.733.626)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.871.000.000)	(3.824.950.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		298.797.684.705	(659.872.081.484)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.747.240.186)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.310.007.576	32.361.443.600
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.098.352.877	6.507.924.251
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11.408.360.453	35.122.127.665

(Xem trang tiếp theo)


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


Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.


Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.352.071.477.522	2.303.600.328.826
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(2.442.582.081.156)	(2.076.777.857.093)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(4.495.049.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(90.510.603.634)	222.327.422.033
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM				
(50 = 20+30+40)	50		219.695.441.524	(402.422.531.786)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		200.623.989.615	603.046.521.401
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM				
(70 = 50+60+61)	70	4.1	420.319.431.139	200.623.989.615




Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc


Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng


Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300378152 ngày 24 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM (nay là Sở Tài chính TP. HCM) cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 20, vào ngày 13 tháng 08 năm 2025 để cập nhật địa chỉ của Công ty.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 251 (31 tháng 12 năm 2024 là: 296).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và dịch vụ.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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 (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
1	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5- Xí nghiệp Xây dựng Số 1	Xây dựng công trình.	Tầng trệt, 137 Lê Quang Định, P. 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, P. 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, P. 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, P. 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, P. 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, P. 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 - Số 137 Lê Quang Định, P. 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, Số 137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP HCM
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, P. 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, P. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
11	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 – Xí nghiệp Xây lắp 66	Xây dựng công trình	137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
12	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, P. Thới An, TP Hồ Chí Minh.
13	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 18 tầng Mỹ Phước, hẻm 280/29 Bùi Hữu Nghĩa, P. Gia Định, 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, P. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
15	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5 – Xí nghiệp Xây dựng và Phát triển hạ tầng	Xây dựng công trình.	137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh.
16	Chi nhánh CTCP Xây dựng Số 5-Xí nghiệp Cơ giới và thiết bị	Xây dựng công trình.	Lầu 4, Cao ốc Mỹ Thịnh, 137 Lê Quang Định, P. Bình Thạnh, TPHCM.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

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

3.2. Các ước tính kế toán

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

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

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

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

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

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

3.5. Nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	:	20 – 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	:	06 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	:	06 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	:	03 – 05 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

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

3.9. Cho thuê hoạt động

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.10. Bất động sản đầu tư

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

Thời gian khấu hao ước tính cho nhà cửa, vật kiến trúc là từ 20 năm đến 30 năm.

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

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

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

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

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

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

3.12. Chi phí trả trước

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

3.13. Nợ phải trả

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

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

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

3.14. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.15. Chi phí phải trả

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

3.16. Dự phòng phải trả

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

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

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.18. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày Mục 3.19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

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

Thu nhập đầu tư

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

3.19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.20. Giá vốn hàng bán

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

3.21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí đi vay vốn.

3.22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

3.25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

3.26. Báo cáo bộ phận

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

3.27. Các bên liên quan

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	19.871.389.429	4.384.678.148
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	96.562.847.575	192.354.117.332
Các khoản tương đương tiền (**)	303.885.194.135	3.885.194.135
Cộng	420.319.431.139	200.623.989.615

(*) Là tiền gửi thanh toán không kỳ hạn với số tiền 6.289.662.192 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 2024: từ 3% – 3,3%/năm). Trong đó, các hợp đồng tiền gửi có số dư là 3.885.194.135 VND đã được dùng để bảo đảm cho bảo lãnh thực hiện hợp đồng.

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 (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:				
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	(*)
Công ty CP Xây dựng Số 14 (OTC: CC14)	5.137.544.110	(*)	5.137.544.110	(*)
Công ty CP Thủy điện Đák R'Tít	6.069.461.000	(*)	6.069.461.000	(*)
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 (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	216.226.840.421	-
Các khách hàng khác (*)	381.880.078.678	535.635.139.616
Cộng	598.106.919.099	535.635.139.616

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

Số dư nợ phải thu của khách hàng không bị quá hạn và không bị suy giảm giá trị.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghệ Thái An	38.621.904.640	-
Các nhà cung cấp khác (*)	176.397.938.675	121.740.872.823
Cộng	215.019.843.315	121.740.872.823

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

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, trả trước các nhà cung cấp khác có số dư mỗi khoản trả trước dưới 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 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	1.466.933.302	-	165.396.685.171	-
Đặt cọc, ký quỹ	993.302.592	-	3.934.178.996	-
Khác	1.432.923.144	-	1.755.958.634	-
Cộng	37.924.170.973	-	205.117.834.736	-

(*) 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 "Chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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.

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	112.282.057.402	-	133.948.310.914	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.151.020.439.832	-	733.399.557.921	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	16.568.632.654	-
Cộng	1.263.302.497.234	-	883.916.501.489	-

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
EPC-05: Công trình hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông, giai đoạn 2	381.125.170.333	32.921.476.076
Dự án Nhà ở xã hội tại số 04 Phan Chu Trinh, phường Bình Thạnh	226.735.634.010	-
Dự án Xây dựng mới Nhà Văn hóa Phụ nữ Thành phố - Cơ sở 1	216.037.252.893	-
Các công trình khác (**)	327.122.382.596	700.478.081.845
Cộng	1.151.020.439.832	733.399.557.921

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị các công trình khác có số dư mỗi khoản dưới 10% trên tổng giá trị xây dựng cơ bản dở dang.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị dự án được ghi nhận trong hàng tồn kho là 42.790.540.304 VND. Theo đó, quyền tài sản và các lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án này được sử dụng làm tài sản bảo đảm tại ngân hàng - Xem thêm Mục 4.13.

(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 (TIẾP THEO)**4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	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 01/01/2025	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
Tại ngày 31/12/2025	18.102.832.364	9.132.588.176	1.813.994.273	1.093.428.147	30.142.842.960
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	12.623.695.320	5.973.904.269	746.909.273	418.149.603	19.762.658.465
Khấu hao trong năm	724.113.300	211.755.348	358.452.857	213.573.684	1.507.895.189
Tại ngày 31/12/2025	13.347.808.620	6.185.659.617	1.105.362.130	631.723.287	21.270.553.654
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	5.479.137.044	3.158.683.907	1.067.085.000	675.278.544	10.380.184.495
Tại ngày 31/12/2025	4.755.023.744	2.946.928.559	708.632.143	461.704.860	8.872.289.306

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay là 4.755.023.744 VND (tại ngày 31/12/2024: 5.479.137.044 VND) – Xem thêm Mục 4.13.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.786.906.137 VND (tại ngày 31/12/2024 là 6.420.274.137 VND).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê:

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 01/01/2025	84.040.418.920
Tại ngày 31/12/2025	84.040.418.920
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 01/01/2025	37.899.832.278
Khấu hao trong năm	2.813.003.280
Tại ngày 31/12/2025	40.712.835.558
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 01/01/2025	46.140.586.642
Tại ngày 31/12/2025	43.327.583.362

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 Kim, chung cư Mỹ Đức, 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 38.810.262.226 VND (tại ngày 31/12/2024: 46.140.586.642 VND) – Xem thêm Mục 4.13.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	20.113.184.782	19.266.190.392
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	14.212.804.460	12.234.612.584

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 (TIẾP THEO)

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM và Chuyển Giao CN Á Châu	63.752.148.488	63.752.148.488	-	-
Công ty TNHH MTV TM Liên Thăng	60.860.814.600	60.860.814.600	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dacinco	53.783.372.279	53.783.372.279	51.110.654.129	51.110.654.129
Các nhà cung cấp khác (*)	338.437.480.123	338.437.480.123	437.859.845.797	437.859.845.797
Cộng	<u>516.833.815.490</u>	<u>516.833.815.490</u>	<u>488.970.499.926</u>	<u>488.970.499.926</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải trả cho các nhà cung cấp khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.10. Người mua trả trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Các Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp TP.HCM	812.591.169.857	3.262.967.219
Các khách hàng khác	88.674.148.414	200.604.130.284
Cộng	<u>901.265.318.271</u>	<u>203.867.097.503</u>

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 (TIẾP THEO)**4.11. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	209.158.239.390	209.158.239.390	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.863.649.800	9.244.914.064	10.976.787.314	-	1.131.776.550
Thuế thu nhập cá nhân	165.806.509	-	1.255.764.235	1.222.081.735	132.124.009	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	3.856.184.884	3.856.184.884	-	-
Các loại thuế khác	-	-	84.000.000	84.000.000	-	-
Cộng	165.806.509	2.863.649.800	223.599.102.573	225.297.293.323	132.124.009	1.131.776.550

4.12. Phải trả khác dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải trả	Phải nộp	Phải trả	Phải nộp
Phải trả cho các cá nhân (*)	22.445.000.000	-	22.445.000.000	-
Nhận ký quỹ, đặt cọc dài hạn	2.589.863.333	-	2.589.863.333	-
Cộng	25.034.863.333	-	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 3.670.000.000 VND (tại ngày 31/12/2024: 4.130.000.000 VND) – Xem thêm Mục 8.

(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 (TIẾP THEO)**4.13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 3	704.931.342.019	704.931.342.019	1.935.751.983.076	2.053.855.353.584	823.034.712.527	823.034.712.527
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Sài Gòn	110.625.111.098	110.625.111.098	295.448.234.417	252.717.976.561	67.894.853.242	67.894.853.242
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn	61.327.758.379	61.327.758.379	120.871.260.029	130.134.082.493	70.590.580.843	70.590.580.843
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN TP. Hồ Chí Minh	-	-	-	5.874.668.518	5.874.668.518	5.874.668.518
Cộng	876.884.211.496	876.884.211.496	2.352.071.477.522	2.442.582.081.156	967.394.815.130	967.394.815.130

(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 (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

▪ Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 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 các Mục 4.6 và ▪ Các tài sản cố định và bất động sản đầu tư – Xem thêm các Mục 4.7 và Mục 4.8.

▪ Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển – Chi nhánh 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:	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.
Tài sản đảm bảo:	Khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo với giá trị giải ngân không vượt quá 100 tỷ và một phần thế chấp quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công do ngân hàng tài trợ.

▪ Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế – Chi nhánh 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:	Không quá 08 tháng kể từ ngày nhận nợ.
Lãi suất:	Lãi suất cho vay quy định theo từng giấy nhận nợ.
Mục đích vay:	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây lắp.
Tài sản đảm bảo:	Là khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các hợp đồng thi công mà Bên được cấp tín dụng là nhà thầu chính/phụ được ngân hàng chấp nhận tài trợ.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hạn mức tín dụng: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ VND), bao gồm cho vay và cam kết bảo lãnh, trong đó, hạn mức cho vay không vượt quá 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ VND), hạn mức cấp bảo lãnh không vượt quá 800.000.000.000 VND (Tám trăm tỷ VND)

Thời hạn vay: Không quá 06 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.

Tài sản đảm bảo: Dòng tiền từ các hợp đồng thi công do ngân hàng tài trợ.

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ VND	
Tại ngày 01/01/2024	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	73.657.688.034	110.740.223.507	355.182.901.541
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	37.033.095.390	37.033.095.390
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.640.814.190)	(3.640.814.190)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	63.272.278.018	(63.272.278.018)	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.495.049.700)	(4.495.049.700)
Tại ngày 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 năm nay	-	-	-	-	41.116.915.778	41.116.915.778
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.851.654.770)	(1.851.654.770)
Tại ngày 31/12/2025	149.845.500.000	20.950.000.000	(10.510.000)	136.929.966.052	115.630.437.997	423.345.394.049

Việc phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ được thực hiện theo Nghị Quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 36/NQ-DHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Đình Dũng	86.868.790.000	82.908.500.000
Ông Phạm Văn Tư	30.000.000.000	28.960.290.000
Các cổ đông khác	32.976.710.000	37.976.710.000
Cộng	149.845.500.000	149.845.500.000

4.14.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	14.984.550	14.984.550
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.051)	(1.051)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	14.983.499	14.983.499

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

4.14.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	41.116.915.778	37.033.095.390
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(1.851.654.770)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.116.915.778	35.181.440.620
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	14.983.499	14.983.499
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.744	2.348

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính không trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14.5. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	41.116.915.778	37.033.095.390
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(1.851.654.770)
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	41.116.915.778	35.181.440.620
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	14.983.499	14.983.499
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	14.983.499	14.983.499
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.744	2.348

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính không trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2025 theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2025.

4.15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
<i>Ngoại tệ các loại:</i>		
USD	754,93	778,16
EUR	287,10	62,31

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây lắp	2.463.637.623.250	2.731.267.351.944
Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	20.113.184.782	19.266.190.392
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	20.116.355.001	6.334.850.220
Cộng	2.503.867.163.033	2.756.868.392.556

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây lắp	2.326.297.820.010	2.618.555.180.580
Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng	14.212.804.460	12.234.612.584
Giá vốn hàng hóa bất động sản đã bán	19.476.675.454	1.178.181.818
Cộng	<u>2.359.987.299.924</u>	<u>2.631.967.974.982</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi	2.810.300.885	3.967.065.984
Lợi nhuận, cổ tức được chia	1.218.200.000	2.284.125.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	69.851.992	1.756.561.110
Chênh lệch tỷ giá thanh toán	-	822.185.950
Cộng	<u>4.098.352.877</u>	<u>8.829.938.044</u>

5.4. Chi phí tài chính

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	66.740.471.959	50.488.100.663

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

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên	19.125.085.000	19.788.933.500
Chi phí công tác, giao tiếp	2.414.387.894	2.767.176.605
Chi phí khác	7.547.466.298	7.703.308.123
Cộng	<u>29.086.939.192</u>	<u>30.259.418.228</u>

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.398.051.928.685	1.031.268.554.542
Chi phí nhân công	19.154.567.908	16.614.270.902
Chi phí sử dụng máy thi công	37.522.199.106	11.667.473.482
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.320.898.469	4.159.396.975
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.257.020.510.068	1.378.144.946.493
Chi phí khác	92.960.669.739	105.486.598.561
Cộng	2.809.030.773.975	2.547.341.240.955

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	52.093.703.092	50.765.790.110
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.074.858.608	2.479.113.680
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.218.200.000)	(2.284.125.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	51.950.361.700	50.960.778.790
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	10.390.072.340	10.192.155.758
Cộng: Thuế TNDN bị truy thu và điều chỉnh Thuế TNDN các năm trước	586.714.974	3.540.538.963
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.976.787.314	13.732.694.720

Các khoản điều chỉnh tăng, giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí/thu nhập khi tính thuế TNDN.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.352.071.477.522	2.303.600.328.826

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(2.442.582.081.156)	(2.076.777.857.093)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên Quan****Mối quan hệ**

Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Nhân sự quản lý chủ chốt
Ban Kiểm toán nội bộ và Kế toán trưởng

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 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 Nguyễn Văn Cường, Phó Tổng Giám đốc	-	(200.000.000)
Ông Đặng Văn Dũng, Phó Tổng Giám đốc	(30.000.000)	(30.000.000)
Ông Phan Chí Hiếu, Kế toán trưởng	-	(260.000.000)
Ông Vũ Văn Hùng, Trưởng Ban Kiểm soát	(100.000.000)	(100.000.000)
Cộng – Xem thêm Mục 4.12	<u>(3.670.000.000)</u>	<u>(4.130.000.000)</u>

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan.

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

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Nguyễn Kinh Kha	Chủ tịch HĐQT	426.000.000	335.000.000
Ông Nguyễn Đình Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.683.500.000	1.608.550.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên HĐQT	670.950.000	-
Ông Phạm Thanh Văn	Thành viên HĐQT	270.000.000	240.000.000
Ông Phạm Văn Tư	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.137.500.000	1.091.550.000
Ông Bùi Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	477.500.000	477.550.000
Ông Đặng Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	477.500.000	477.550.000
Ông Nguyễn Hoài Thanh	Phó Tổng Giám đốc	264.000.000	250.000.000
Bà Phạm Thị Liên	Phó Tổng Giám đốc	813.500.000	752.550.000
Ông Lê Xuân Vệ	Phó Tổng Giám đốc	477.500.000	477.550.000
Ông Nguyễn Văn Cường	Phó Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm ngày 07/01/2025)	-	228.000.000
Ông Phạm Gia Phú	Thành viên HĐQT (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	100.000.000	349.000.000
Ông Phan Chí Hiếu	Kế toán trưởng	477.500.000	627.550.000
Cộng		<u>7.275.450.000</u>	<u>6.914.850.000</u>

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Vũ Văn Hùng	Trưởng BKS	546.500.000	546.550.000
Ông Hoàng Xuân Hưng	Thành viên BKS	238.000.000	-
Bà Vũ Thị Hằng	Thành viên BKS	256.000.000	278.000.000
Bà Lê Thụy Thanh Quyên	Thành viên BKS (đã miễn nhiệm ngày 20/04/2024)	-	104.000.000
Ông Nguyễn Kha Tuấn	Thành viên BKS (đã miễn nhiệm ngày 21/04/2025)	32.000.000	556.550.000
Bà Phạm Thị Lan	Trưởng ban KTNB	429.500.000	361.550.000
Bà Phạm Thị Thùy Phương	Thành viên ban KTNB	240.000.000	230.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hòa	Trưởng ban KTNB (đã miễn nhiệm ngày 02/05/2024)	-	114.000.000
Cộng		<u>1.742.000.000</u>	<u>2.190.650.000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG 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:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	20.113.184.782	19.266.190.392
Tại ngày 12 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản thu tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không huỷ ngang theo các thời hạn:		
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Từ 1 năm trở xuống	14.812.159.742	16.997.414.804
Trên 1 năm đến 5 năm	12.196.740.495	19.357.226.638
Trên 5 năm	142.600.000	-
Cộng	27.151.500.236	36.354.641.442

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Các số liệu so sánh dưới đây đã được báo cáo lại:

Kết quả hoạt động kinh doanh (Trích):

	Năm 2024 VND (Được báo cáo lại)	Năm 2024 VND (Đã được báo cáo trước đây)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.348	2.472
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.348	2.472

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 theo số được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2025 do trong báo cáo tài chính năm 2024, các số liệu này được lấy theo số ước tính.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

12. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC

Trong năm 2025, ngoài các mối quan hệ tín dụng như đã trình bày tại Mục 4.13, 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 31 tháng 12 năm 2025, 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 4.13.



(Handwritten signature of Nguyễn Đình Dũng)

Nguyễn Đình Dũng
Tổng Giám đốc

(Handwritten signature of Phan Chí Hiếu)

Phan Chí Hiếu
Kế toán trưởng

(Handwritten signature of Phạm Thị Lan)

Phạm Thị Lan
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026



**CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY NO. 5**

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

CONTENTS

	Pages
MANAGEMENT'S REPORT	1 - 2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of financial position	5 - 6
Income statement	7
Cash flow statement	8 - 9
Notes to the financial statements	10 - 39



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 audited financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025.

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

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointment</u>	<u>Resignation</u>
Mr Nguyen Kinh Kha	Chairperson	-	-
Mr Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson	-	-
Mr Pham Van Tu	Member	-	-
Mr Nguyen Kha Tuan	Non-executive members	21 April 2025	-
Mr Pham Thanh Van	Independent member	-	-
Mr Pham Gia Phu	Member	-	21 April 2025

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

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Appointment</u>	<u>Resignation</u>
Mr Vu Van Hung	Head	-	-
Mr Hoang Xuan Hung	Member	21 April 2025	-
Ms Vu Thi Hang	Member	-	-
Mr Nguyen Kha Tuan	Member	-	21 April 2025

Members of the Internal Audit Committee during the year 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 year 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	Deputy General Director
Ms Pham Thi Lien	Deputy General Director
Mr Dang Van Dung	Deputy General Director
Mr Bui Duc Hanh	Deputy General Director
Mr Nguyen Hoai Thanh	Deputy General Director
Mr Le Xuan Ve	Deputy General Director
Mr Vo Dinh Thap	Deputy General Director, appointed on 19 January 2026.
Mr Nguyen Van Cuong	Deputy General Director, resigned on 07 January 2025.

AUDITOR

The accompanying financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025 were audited 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 31 December 2025 and the results of its operations and its cash flows for the financial year 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, 25 March 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: 326/2026/KT-RSMHCM

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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

Report on the financial statements

We have audited the accompanying financial statements of Construction Joint Stock Company No. 5 (hereinafter referred to as "the Company") prepared on 25 March 2026 as set out from page 05 to page 39, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2025, and the income statement, and cash-flow statement for the financial year then ended, and the notes to the financial statements.

Management's Responsibility

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

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (CONTINUED)

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of Construction Joint Stock Company No. 5 as at 31 December 2025, and of the results of its financial performance and its cash flows for the financial year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance and relevant legislation as to the preparation and presentation of financial statements.

pp. GENERAL DIRECTOR



Phan Hoài 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, 25 March 2026

As stated in Note 2.1 of the Notes to the financial statements, the accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations, and cash flows in accordance with generally accepted accounting principles and practices in countries outside of Vietnam.



Huynh Thi Kim Dung
Auditor

Audit Practice Registration Certificate:
5840-2023-026-1

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025

Expressed in VND

ASSETS	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
A. CURRENT ASSETS	100		2,680,763,804,754	2,063,321,228,956
I. Cash and cash equivalents	110	4.1	420,319,431,139	200,623,989,615
1. Cash	111		116,434,237,004	196,738,795,480
2. Cash equivalents	112		303,885,194,135	3,885,194,135
II. Current financial investments	120		-	7,310,007,576
1. Held to maturity investments	123		-	7,310,007,576
III. Current account receivables	130		851,050,933,387	862,493,847,175
1. Trade receivables	131	4.3	598,106,919,099	535,635,139,616
2. Advances to suppliers	132	4.4	215,019,843,315	121,740,872,823
3. Other current receivables	136	4.5	37,924,170,973	205,117,834,736
IV. Inventories	140	4.6	1,263,302,497,234	883,916,501,489
1. Inventories	141		1,263,302,497,234	883,916,501,489
V. Other current assets	150		146,090,942,994	108,976,883,101
1. Current prepayments	151		703,937,848	388,334,384
2. Value added tax deductible	152		145,221,198,637	108,456,424,708
3. Tax and other receivables from the state budget	153	4.11	165,806,509	132,124,009
B. NON-CURRENT ASSETS	200		72,274,517,851	78,078,526,348
I. Fixed assets	220		8,872,289,306	10,380,184,495
1. Tangible fixed assets	221	4.7	8,872,289,306	10,380,184,495
Cost	222		30,142,842,960	30,142,842,960
Accumulated depreciation	223		(21,270,553,654)	(19,762,658,465)
2. Intangible fixed assets	227		-	-
Cost	228		863,931,250	863,931,250
Accumulated amortisation	229		(863,931,250)	(863,931,250)
II. Investment property	230	4.8	43,327,583,362	46,140,586,642
1. Cost	231		84,040,418,920	84,040,418,920
2. Accumulated depreciation	232		(40,712,835,558)	(37,899,832,278)
III. Non-current financial investments	250		13,018,155,110	13,018,155,110
1. Investment in other entities	253	4.2	13,018,155,110	13,018,155,110
IV. Other non-current assets	260		7,056,490,073	8,539,600,101
1. Non-current prepayments	261		7,056,490,073	8,539,600,101
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		2,753,038,322,605	2,141,399,755,304

(See the next page)

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 31 December 2025

Expressed in VND

RESOURCES	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
C. LIABILITIES	300		2,329,692,928,556	1,757,319,622,263
I. Current liabilities	310		2,304,658,065,223	1,729,002,533,460
1. Trade payables	311	4.9	516,833,815,490	488,970,499,926
2. Advances from customers	312	4.10	901,265,318,271	203,867,097,503
3. Taxes and amounts payable to the state budget	313	4.11	2,863,649,800	1,131,776,550
4. Payables to employees	314		141,295,000	722,764,000
5. Accrued expenses	315		91,393,760	40,324,454,319
6. Other current payables	319		1,229,985,532	19,223,384,928
7. Current loans and obligations under finance leases	320	4.13	876,884,211,496	967,394,815,130
8. Bonus and welfare fund	322		5,348,395,874	7,367,741,104
II. Non-current liabilities	330		25,034,863,333	28,317,088,803
1. Other non-current payables	337	4.12	25,034,863,333	28,317,088,803
D. OWNER'S EQUITY	400		423,345,394,049	384,080,133,041
I. Equity	410	4.14	423,345,394,049	384,080,133,041
1. Owner's contributed capital	411		149,845,500,000	149,845,500,000
Ordinary shares carrying voting rights	411a		149,845,500,000	149,845,500,000
2. Share premiums	412		20,950,000,000	20,950,000,000
3. Treasury shares	415		(10,510,000)	(10,510,000)
4. Investment and development fund	418		136,929,966,052	136,929,966,052
5. Retained earnings	421		115,630,437,997	76,365,176,989
Beginning accumulated retained earnings	421a		74,513,522,219	39,332,081,599
Retained earnings of the current period	421b		41,116,915,778	37,033,095,390
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)	440		2,753,038,322,605	2,141,399,755,304



 Nguyen Dinh Dung
 General Director

 Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

 Pham Thi Lan
 Preparer

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

INCOME STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1. Revenue	01	5.1	2,503,867,163,033	2,756,868,392,556
2. Net revenue	10		2,503,867,163,033	2,756,868,392,556
3. Cost of sales	11	5.2	2,359,987,299,924	2,631,967,974,982
4. Gross profit	20		143,879,863,109	124,900,417,574
5. Finance income	21	5.3	4,098,352,877	8,829,938,044
6. Finance expense	22	5.4	66,740,471,959	50,488,100,663
<i>Of which, interest expense</i>	23		66,740,471,959	50,488,100,663
7. Selling expense	25		72,388,619	818,244,556
8. General and administration expense	26	5.5	29,086,939,192	30,259,418,228
9. Operating profit/(loss)	30		52,078,416,216	52,164,592,171
10. Other income	31		110,000,000	106,865,653
11. Other expense	32		94,713,124	1,505,667,714
12. Net other income/(loss)	40		15,286,876	(1,398,802,061)
13. Accounting profit/(loss) before taxation	50		52,093,703,092	50,765,790,110
14. Current corporate income tax expense	51	5.7	10,976,787,314	13,732,694,720
15. Net profit/(loss) after taxation	60		41,116,915,778	37,033,095,390
16. Basic earnings per share	70	4.14.4	2,744	2,348
17. Diluted earnings per share	71	4.14.5	2,744	2,348



Nguyen Dinh Dung
 General Director

Phan Chi Hieu
 Chief Accountant

Pham Thi Lan
 Preparer

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit /(loss) before taxation	01		52,093,703,092	50,765,790,110
2. Adjustment for:				
Depreciation and amortisation	02	5.6	4,320,898,469	4,159,396,975
Gains/losses from investment	05		(4,098,352,877)	(6,507,924,251)
Interest expense	06	5.4	66,740,471,959	50,488,100,663
3. Operating profit /(loss) before adjustments to working capital	08		119,056,720,643	98,905,363,497
Increase or decrease in accounts receivable	09		(26,055,804,144)	3,518,367,735
Increase or decrease in inventories	10		(379,385,995,745)	(34,109,036,665)
Increase or decrease in accounts payable (excluding interest expense and CIT payable)	11		666,754,501,370	(652,035,116,200)
Increase or decrease prepaid expenses	12		1,167,506,564	359,864,249
Interest paid	14		(69,623,329,919)	(56,857,840,474)
Corporate income tax paid	15	4.11	(9,244,914,064)	(15,828,733,626)
Other cash outflows from operating activities	17		(3,871,000,000)	(3,824,950,000)
Net cash flow from operating activities	20		298,797,684,705	(659,872,081,484)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(3,747,240,186)
2. Proceeds from sales of investments in other entities	26		7,310,007,576	32,361,443,600
3. Interest and dividends received	27		4,098,352,877	6,507,924,251
Net cash flow from investing activities	30		11,408,360,453	35,122,127,665

(See the next page)

CASH FLOW STATEMENT (CONTINUED)
(Indirect method)
 For the financial year ended 31 December 2025


Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from borrowings	33	6.1	2,352,071,477,522	2,303,600,328,826
2. Repayment of borrowings	34	6.2	(2,442,582,081,156)	(2,076,777,857,093)
3. Dividends paid	36		-	(4,495,049,700)
Net cash flow from financing activities	40		(90,510,603,634)	222,327,422,033
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH				
(50 = 20+30+40)	50		219,695,441,524	(402,422,531,786)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60		200,623,989,615	603,046,521,401
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT				
END OF YEAR (70 = 50+60+61)	70	4.1	420,319,431,139	200,623,989,615




Nguyen Dinh Dung
 General Director


Phan Chi Hieu
 Chief Accountant


Pham Thi Lan
 Preparer

Ho Chi Minh City, 25 March 2026

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 the state-owned enterprise, Construction Company No. 5, which was under the State-owned General Construction Corporation No. 1 of the Ministry of Construction, according to Decision No. 1588/QĐ-BXD dated 20 November 2003, by the Minister of Construction.

The Company operates under Business Registration Certificate No. 0300378152 dated 24 December 2003, granted by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (current name is Ho Chi Minh City's Finance Department) and other amended certificates thereafter, with the latest being the second (2nd) on 13 August 2025 to update the Company's address.

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

As stipulated in the Enterprises Registration Certificate, the charter capital is VND 149,845,500,000.

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

The number of employees as at 31 December 2025 was 251 (31 December 2024: 296).

1.2. Business field

Construction and service.

1.3. Operating industry and principal activities

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

1.4. Normal operating cycle

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

(See the next page)

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

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

No	Name	Operating industry	Address
1	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 1	Construction	Ground floor, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
2	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 2	Construction	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
3	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 3	Construction	Floor 1, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
4	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 4	Construction	67/M10 Dinh Tien Hoang Street, Binh Loi Trung Ward, Ho Chi Minh City.
5	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 5	Construction	Floor 1, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
6	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 6	Construction	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
7	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 7	Construction	My Thinh Building, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
8	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 9	Construction	Floor 5, My Thinh Building, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, HCM City
9	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 10	Construction	My Thinh Building, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
10	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 15	Construction	My Thinh Building, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
11	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Enterprise No. 66	Construction	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
12	Branch of Construction JSC No. 5 - Materials Trading and Services Enterprise	Construction materials trading	670 Le Van Khuong, Thoi An Ward, Ho Chi Minh City
13	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction and Service Management Enterprise	Electrical system installation	0.8 Ground floor, Lot 7, My Phuoc 18 th Floor Commercial Center, Alley 280/29 Bui Huu Nghia, Thoi An Ward, Ho Chi Minh City
14	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction Investment Enterprise	Construction	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
15	Branch of Construction JSC No. 5 - Construction and Infrastructure Development Enterprise	Construction	No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
16	Branch of Construction JSC No. 5 - Mechanical and Equipment Enterprise	Construction	Floor 4, No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

2. BASIS OF PREPARATION

2.1. Accounting standards, accounting system

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong ("VND"), are prepared under the historical cost convention, and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

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

2.2. Forms of accounting records

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

2.3. Financial year

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

2.4. Reporting and functional currency

The Company maintains its accounting records in VND.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1. Foreign currencies

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

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

3.2. Use of estimates

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

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.3. Cash and cash equivalents

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

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

3.4. Financial investments

Equity investments in other entities

Other investments

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

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

Recognition principles of provisions for financial investment impairment loss

For equity investments in other entities

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

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

3.5. Account receivables

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

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

Provisions for doubtful debts

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

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

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.6. Inventories

Inventory measurement

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

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

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

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

Method of accounting for inventories

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

Provisions for decline in value of inventories

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

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

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

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

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.7. **Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are measured at cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed asset initial recognition

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

Tangible fixed asset after initial recognition

The costs incurred after the initial recognition of tangible fixed assets shall be recorded as increase in their historical cost if these costs are certain to improve future economic benefits obtained from the use of these assets. Those incurred costs which fail to meet this requirement must be recognized as production and business expenses in the period.

Depreciation

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

The estimated useful lives are as follows:

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

3.8. **Intangible fixed assets**

Intangible fixed assets are measured at cost less accumulated amortisation.

Intangible fixed asset initial recognition

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

Intangible fixed asset after initial recognition

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

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

Accounting principles for intangible fixed assets

Land use rights

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.9. Operating leases

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

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

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

3.10. Investment property

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

Investment property initial recognition

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

Investment property after initial recognition

Costs related to investment properties incurred after initial recognition shall be expensed in the period, unless it is certain that such costs will enhance the future economic benefits of the investment property beyond the originally assessed level of performance. In such cases, the costs shall be capitalized as an addition to the property's historical cost

Investment property depreciation

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

The estimated useful lives of investment properties are as follows:

- Buildings, structures 20 – 30 year

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.11. Business cooperation contract (BCC)

Capital contribution recognition in jointly controlled operations

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

Sharing of revenues, expenses, products:

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

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

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

3.12. Prepayments

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

3.13. Liabilities

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

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

Liabilities are recognised at no less than the payment obligation.

3.14. Borrowing costs

Capitalisation of borrowing costs

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.15. Accrued expenses

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

3.16. Provisions

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

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

3.17. Owners' equity

The owners' contributed equity

The owners' contributed equity is recognised when contributed.

Share premiums

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

Treasury shares

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

Dividends

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

Retained earnings

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

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.18. Revenue and other income

Revenue from selling goods

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

Revenue from the sale of real estate in which the Company is the investor is recognised when all five (5) of the following conditions are satisfied:

- The real estate has been completed and transferred to the buyer, the Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate.
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the units sold.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- The economic benefits associated with the transaction flowed or will flow to the Company; and
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably

Revenue involving the rendering of services

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of this transaction can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

Revenue from construction contracts

Revenue from construction contracts is recognised in accordance with the accounting policy on construction contracts as Note 3.19 below.

Interest income

Interest income is recognised on an accrual basis by reference to the principal outstanding and at the interest rate applicable.

Income from investments

Income from investments is recognised in the income statement corresponding to the per cent interest of the Company.

3.19. Construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the date of the statement of financial position as measured by the proportion that contract costs incurred for work performed to date bear to the estimated total contract costs - except where this would not be representative of the stage of completion. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.20. Cost of sales

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

3.21. Finance expense

Finance expenses represent all expenses incurred in the reporting year which mainly include relating to borrowing costs.

3.22. Selling expense and general and administrative expense

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

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

3.23. Taxation

Corporate income tax

Current corporate income tax expense

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

Value added tax

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

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

In accordance with Decree 180/2024/ND-CP dated 31 December 2024 and Decree 174/2025/ND-CP dated 30 June 2025 by the Government, the VAT rate of 8% is applicable to certain goods and services from 01 January 2025 to 31 December 2026.

Other taxes

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**3.24. Earnings per share**

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

3.25. Diluted earnings per share

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

3.26. Segment reporting

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

3.27. Related parties

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

4. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**4.1. Cash and cash equivalents**

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Cash in hand	19,871,389,429	4,384,678,148
Cash at bank (*)	96,562,847,575	192,354,117,332
Cash equivalents (**)	303,885,194,135	3,885,194,135
Total	420,319,431,139	200,623,989,615

(*) Current account deposits amounting to VND 6,289,662,192 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 2024: from 3% to 3.3% per annum). In which, deposit contracts with a balance of VND 3,885,194,135 have been pledged as collateral for performance guarantees.

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.2. Financial investments**

Other investments are detailed as follows:

	As at 31 Dec. 2025			As at 01 Jan. 2025		
	Cost	Fair value VND	Provisions	Cost	Fair value VND	Provisions
Investments in other entities:						
Phuong Nam Jewelry Joint Stock Commercial (OTC: NJC)	1,081,650,000	(*)	-	1,081,650,000	(*)	-
Saigon Joint Stock Commercial Bank (OTC: SCB)	729,500,000	(*)	-	729,500,000	(*)	-
Construction Joint Stock Company No 14 (OTC: CC14)	5,137,544,110	(*)	-	5,137,544,110	(*)	-
Dak R'Tih Hydropower Joint Stock Company	6,069,461,000	(*)	-	6,069,461,000	(*)	-
Total	13,018,155,110		-	13,018,155,110		-

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

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.3. Current trade receivables

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Song Da Water Investment JSC	216,226,840,421	-
Other (*)	381,880,078,678	535,635,139,616
Total	598,106,919,099	535,635,139,616

(*) As at 31 December 2025, any component of current trade receivables from other customers was less than 10% of the total current trade receivables.

The current trade receivables is neither overdue nor impaired.

4.4. Current advances to suppliers

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Thai An Technology Engineering JSC	38,621,904,640	-
Other (*)	176,397,938,675	121,740,872,823
Total	215,019,843,315	121,740,872,823

(*) As at 31 December 2025, any component of current advances to other suppliers was less than 10% of the total current advances to suppliers.

Advances to suppliers mainly represent amounts advanced to subcontractors for construction projects.

4.5. Current other receivables

	As at 31 Dec. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Amount	Provisions	Amount	Provisions
Receivables from business cooperation with Sato Investment Co., Ltd (*)	34,031,011,935	-	34,031,011,935	-
Advance payments for projects	1,466,933,302	-	165,396,685,171	-
Deposit	993,302,592	-	3,934,178,996	-
Other receivables	1,432,923,144	-	1,755,958,634	-
Total	37,924,170,973	-	205,117,834,736	-

(*) This represents the additional capital contribution payable by Sato Investment Co., Ltd. compared with the asset valuation minutes under the Business Cooperation Contract (BCC) for the project 'Urban Renovation of the Thu Thiem Bridgehead Area, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Under the BCC, this additional capital contribution will be finalised by Sato Investment Co., Ltd. upon the final settlement of the Project with the competent State authorities.

The outstanding balance of the receivable arising from business cooperation with Sato Investment Co., Ltd. is neither past due nor impaired.

4.6. Inventories

	As at 31 Dec. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Amount	Provisions	Amount	Provisions
Raw materials	112,282,057,402	-	133,948,310,914	-
Work in progress (*)	1,151,020,439,832	-	733,399,557,921	-
Real estate goods	-	-	16,568,632,654	-
Total	<u>1,263,302,497,234</u>	<u>-</u>	<u>883,916,501,489</u>	<u>-</u>

(*) Details of work in progress by project are as follows:

	As at 31/12/2025 VND	As at 01/01/2025 VND
EPC-05: Water Supply System Project for the Son Tay – Hoa Lac – Xuan Mai – Mieu Mon – Hanoi – Ha Dong Urban Chain, Phase 2	381,125,170,333	32,921,476,076
Social Housing Project at No. 04 Phan Chu Trinh Street, Binh Thanh Ward	226,735,634,010	-
New Construction Project of the Women's Cultural House of Ho Chi Minh City – Facility 1	216,037,252,893	-
Other (**)	327,122,382,596	700,478,081,845
Cộng	<u>1,151,020,439,832</u>	<u>733,399,557,921</u>

(**) As at 31 December 2025, any component of other work in progress was less than 10% of the total other work in progress.

As at 31 December 2025, the value of the project recognised within inventories amounted to VND 42,790,540,304. Accordingly, the property rights and related benefits arising from this project have been pledged as collateral with the bank – refer to Note 4.13.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

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

Items	Buildings, structures VND	Machinery and equipment VND	Means of transportations, transmitters VND	Management equipment and devices VND	Total VND
Cost:					
As at 01 Jan. 2025	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
As at 31 Dec. 2025	18,102,832,364	9,132,588,176	1,813,994,273	1,093,428,147	30,142,842,960
Accumulated depreciation:					
As at 01 Jan. 2025	12,623,695,320	5,973,904,269	746,909,273	418,149,603	19,762,658,465
Depreciation	724,113,300	211,755,348	358,452,857	213,573,684	1,507,895,189
As at 31 Dec. 2025	13,347,808,620	6,185,659,617	1,105,362,130	631,723,287	21,270,553,654
Net book value:					
As at 01 Jan. 2025	5,479,137,044	3,158,683,907	1,067,085,000	675,278,544	10,380,184,495
As at 31 Dec. 2025	4,755,023,744	2,946,928,559	708,632,143	461,704,860	8,872,289,306

The year-end carrying value of tangible fixed assets used as collateral for loans is VND 4,755,023,744 (as at 31/12/2024: VND 5,479,137,044) – Refer to Note 4.14.

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use totalled VND 6,786,906,137 (as at 31/12/2024: VND 6,420,274,137).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.8. Investment property

Investment property held for lease:

Items	Infrastructure VND
Cost:	
As at 01 Jan. 2025	84,040,418,920
As at 31 Dec. 2025	84,040,418,920
Accumulated amortisation:	
As at 01 Jan. 2025	37,899,832,278
Depreciation	2,813,003,280
As at 31 Dec. 2025	40,712,835,558
Net book value:	
As at 01 Jan. 2025	46,140,586,642
As at 31 Dec. 2025	43,327,583,362

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

The carrying value of investment properties used as collateral for loans is VND 38,810,262,226 (as at 31/12/2024: VND 46,140,586,642) – Refer to Note 4.13.

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Rental income from investment property	20,113,184,782	19,266,190,392
Direct operating expenses from the property that generated rental income	14,212,804,460	12,234,612,584

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)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.9. Current trade payables

	As at 31 Dec. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
Asia Technology Transfer and Commercial Co., Ltd	63,752,148,488	63,752,148,488	-	-
Lien Thang Trading One – Member Co., Ltd	60,860,814,600	60,860,814,600	-	-
Dacinco Construction Investment Joint Stock Company	53,783,372,279	53,783,372,279	51,110,654,129	51,110,654,129
Other suppliers (*)	338,437,480,123	338,437,480,123	437,859,845,797	437,859,845,797
Total	<u>516,833,815,490</u>	<u>516,833,815,490</u>	<u>488,970,499,926</u>	<u>488,970,499,926</u>

(*) As at 31 December 2025, any component of current other suppliers was less than 10% of the total current trade payables.

4.10. Advances from customers

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Management Board of Investment and Construction Projects for Civil and Industrial Construction Projects in Ho Chi Minh City	812,591,169,857	3,262,967,219
Other	88,674,148,414	200,604,130,284
Total	<u>901,265,318,271</u>	<u>203,867,097,503</u>

Advances from customers primarily represent advance payments from project owners for construction and installation works.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.11. Tax and amounts receivable from/payable to the state budget**

	As at 31 Dec. 2025		Movements in the year		As at 01 Jan. 2025	
	Receivable	Payable	Paid	Payable	Receivable	Payable
	VND					
Value-added tax	-	-	209,158,239,390	209,158,239,390	-	-
Corporate income tax	-	2,863,649,800	9,244,914,064	10,976,787,314	-	1,131,776,550
Personal income tax	165,806,509	-	1,255,764,235	1,222,081,735	132,124,009	-
Land tax and land rental	-	-	3,856,184,884	3,856,184,884	-	-
Other taxes	-	-	84,000,000	84,000,000	-	-
Total	165,806,509	2,863,649,800	223,599,102,573	225,297,293,323	132,124,009	1,131,776,550

4.12. Other non – current payables

	As at 31 Dec. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
Payable to Individuals (*)	22,445,000,000		22,455,000,000	
Receive long-term deposits	2,589,863,333		5,862,088,803	
Total	25,034,863,333		28,317,088,803	

(*) This is the amount of capital raised from individuals for the construction of the My Think Office Building Project at No. 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City. In which the amount payable to related individuals is VND 3,670,000,000 (as at 31/12/2024; VND 4,130,000,000) – Refer to Note 8.

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.13. Loans and finance lease liabilities**

	As at 31 Dec. 2025		Movements in the year		As at 01 Jan. 2025	
	Amount	Payable amount	Increase	Decrease	Amount	Payable amount
	VND		VND		VND	
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Branch 3	704,931,342,019	704,931,342,019	1,935,751,983,076	2,053,855,353,584	823,034,712,527	823,034,712,527
Prosperity and Development Joint Stock Commercial Bank - Saigon Branch Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - Saigon Branch Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank (MSB) - Ho Chi Minh City Branch	61,327,758,379	61,327,758,379	295,448,234,417	252,717,976,561	67,894,853,242	67,894,853,242
			120,871,260,029	130,134,082,493	70,590,580,843	70,590,580,843
	-	-	-	5,874,668,518	5,874,668,518	5,874,668,518
Total	876,884,211,496	876,884,211,496	2,352,071,477,522	2,442,582,081,156	967,394,815,130	967,394,815,130

(See the next page)

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Details of the loans are as follows:

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

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

Loan term: No more than 09 months from the drawdown date

Interest rate: Varied depending on each contract.

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

- Mortgage:**
- 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 4.6; and
 - Fixed assets and investment properties – Refer to Notes 4.7 and 4.8.

- Current loans from Prosperity and Development Joint Stock Commercial 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.

Mortgage: The loan is partially unsecured and partially secured by assignments of future receivables arising from construction contracts financed by the bank.

- Current loans from Vietnam International Commercial Joint Stock Bank (VIB) - 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.

(See the next page)



CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

- Current loans from Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank (MSB) - Ho Chi Minh City Branch:
Credit facilities: VND 1.0 trillion, comprising loans and guarantee commitments, of which loan facilities shall not exceed VND 500 billion, and guarantee facilities shall not exceed VND 800 billion.
Loan term: No more than 6 months from the drawdown date
Interest rate: Varies depending on each contract
Purpose: To supplement working capital
Mortgage: Cash flows from construction contracts financed by bank loans.

4.14. Owners' equity**4.14.1. Changes in owners' equity**

	Owners' contributed capital VND	Capital surplus VND	Treasury Stock VND	Items of owners' equity		Retained earnings VND	Total VND
				Investment Fund VND	Development Fund VND		
As at 01 Jan. 2024	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	73,657,688,034	110,740,223,507	355,182,901,541	
Previous year's profits Distribution to the bonus and welfare fund	-	-	-	-	37,033,095,390	37,033,095,390	
Distribution for the development investment fund	-	-	-	63,272,278,018	(63,272,278,018)	(3,640,814,190)	(3,640,814,190)
Dividend distribution	-	-	-	-	(4,495,049,700)	(4,495,049,700)	
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	
Current year's profits Distribution to the bonus and welfare fund	-	-	-	-	41,116,915,778	41,116,915,778	
	-	-	-	-	(1,851,654,770)	(1,851,654,770)	
As at 31 Dec. 2025	149,845,500,000	20,950,000,000	(10,510,000)	136,929,966,052	115,630,437,997	423,345,394,049	

The distribution of dividends and profits was carried out in accordance with Resolution No. 36/NQ-DHDCD of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 21 April 2025.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.14.2. Details of owners' equity

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Mr Nguyen Dinh Dung	86,868,790,000	82,908,500,000
Mr Pham Van Tu	30,000,000,000	28,960,290,000
Capital contributions from shareholders	32,976,710,000	37,976,710,000
Total	149,845,500,000	149,845,500,000

4.14.3. Shares

	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
Number of ordinary shares registered for issue	14,984,550	14,984,550
Number of ordinary shares sold to the public	14,984,550	14,984,550
Number of ordinary shares repurchased (Treasury shares)	(1,051)	(1,051)
Number of shares outstanding	14,983,499	14,983,499

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

4.14.4. Basic earnings per share

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit after tax attributable to ordinary shareholders	41,116,915,778	37,033,095,390
Distribution to the bonus and welfare fund	-	(1,851,654,770)
Earnings for the purpose of calculating basic earnings per share	41,116,915,778	35,181,440,620
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	14,983,499	14,983,499
Basic earnings per share	2,744	2,348

As at the reporting date, the Company estimated that no appropriation to the bonus and welfare fund would be made, in accordance with Resolution No. 36/NQ-DHĐCĐ of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 21 April 2025.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.14.5. Diluted earnings per share

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Profit after tax attributable to ordinary shareholders	41,116,915,778	37,033,095,390
Distribution to the bonus and welfare fund	-	(1,851,654,770)
Earnings for the purpose of calculating diluted earnings per share	41,116,915,778	35,181,440,620
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	14,983,499	14,983,499
Adjusted for dilutive potential, ordinary shares outstanding during the period	-	-
Number of ordinary shares for the purpose of calculating diluted earnings per share	14,983,499	14,983,499
Diluted earnings per share	2,744	2,348

As at the reporting date, the Company estimated that no appropriation to the bonus and welfare fund would be made, in accordance with Resolution No. 36/NQ-DHĐCĐ of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated 21 April 2025.

4.15. Off statement of financial position items

	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
<i>Foreign currencies:</i>		
USD	754.93	778.16
EUR	287.10	62.31

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

5.1. Revenue from selling goods and rendering services

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from the construction contract	2,463,637,623,250	2,731,267,351,944
Revenue from equipment leasing, condominium management services, and premises rental	20,113,184,782	19,266,190,392
Revenue from real estate	20,116,355,001	6,334,850,220
Total	2,503,867,163,033	2,756,868,392,556

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2. Cost of sales

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of construction contract	2,326,297,820,010	2,618,555,180,580
Cost of equipment leasing, condominium management services, and premises rental	14,212,804,460	12,234,612,584
Cost of real estate	19,476,675,454	1,178,181,818
Total	<u>2,359,987,299,924</u>	<u>2,631,968,436,982</u>

5.3. Finance Income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest Income	2,810,300,885	3,967,065,984
Dividends/profits received	1,218,200,000	2,284,125,000
Other finance income	69,851,992	1,756,561,110
Exchange rate difference	-	822,185,950
Total	<u>4,098,352,877</u>	<u>8,829,938,044</u>

5.4. Finance expense

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest expense	66,740,471,959	50,488,100,663

Finance expenses for the year increased compared to the previous year, mainly due to the Company entering into additional construction contracts, which led to a corresponding increase in working capital requirements for these projects.

5.5. General and administrative expense

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Employee expense	19,125,085,000	19,788,933,500
Business travel and communication expense	2,414,387,894	2,767,176,605
Other expenses	7,547,466,298	7,703,308,123
Total	<u>29,086,939,192</u>	<u>30,259,418,228</u>

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6. Production and business costs by element

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Material expense	1,398,051,928,685	1,031,268,554,542
Employee expense	19,154,567,908	16,614,270,902
Construction equipment usage expense	37,522,199,106	11,667,473,482
Depreciation expense	4,320,898,469	4,159,396,975
Outsource service expense	1,257,020,510,068	1,378,144,946,493
Other expenses	92,960,669,739	105,486,598,561
Total	<u>2,809,030,773,975</u>	<u>2,547,341,240,955</u>

5.7. Current corporate income tax expense

CIT expense calculated on the taxable income of the current year is determined as follows:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Accounting profit before tax for the year	52,093,703,092	50,765,790,110
Add: Adjustments according to CIT law	1,074,858,608	2,479,113,680
Less: Adjustments according to CIT law	(1,218,200,000)	(2,284,125,000)
Taxable income from business activities	51,950,361,700	50,960,778,790
Current CIT rate	20%	20%
Current CIT expense from business activities	10,390,072,340	10,192,155,758
Add: Corporate income tax from previous years	586,714,974	3,540,538,963
Current CIT expense for the year	<u>10,976,787,314</u>	<u>13,732,694,720</u>

The adjustments for the increases (decreases) in the taxable income represent mainly non-tax-deductible items as regulated by CIT law.

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CASH FLOW STATEMENT

6.1. Cash receipts from loans in the year

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash receipts from loans under normal contracts	2,352,071,477,522	2,303,600,28,826

6.2. Cash repayments of principal amounts borrowed

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash repayment of principal amounts under normal contracts	(2,442,582,081,156)	(2,076,77,857,093)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7. SEGMENT REPORTING

The Company's principal activities are the construction of industrial and civil works, infrastructure projects, and water supply and drainage systems. The Company's business operations are primarily conducted within Vietnam. Therefore, the Company's risk exposure and profit margins are not significantly affected by variations in the types of products it provides or by operations in multiple geographical areas. Accordingly, the Management has determined that the Company operates in a single business and geographical segment. As such, no segment information is presented.

8. RELATED PARTIES

List of related parties

Relationship

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

Key management personnel

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

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Other non – current payables represent capital raised from individuals for the My Think Office Building Project:		
Mr Nguyen Dinh Dung - Vice Chairperson of the Board of Directors cum General Director	(3,040,000,000)	(3,040,000,000)
Mr Pham Van Tu - Member of the Board of Directors cum the Deputy General Director	(300,000,000)	(300,000,000)
Ms Pham Thi Lien - Deputy General Director	(200,000,000)	(200,000,000)
Mr Nguyen Van Cuong - Deputy General Director	-	(200,000,000)
Mr Dang Van Dung - Deputy General Director	(30,000,000)	(30,000,000)
Mr Phan Chi Hieu – Chief Accountant	-	(260,000,000)
Mr Vu Van Hung – Head of the supervisory committee	(100,000,000)	(100,000,000)
Total – Refer to Note 4.12	<u>(3,670,000,000)</u>	<u>(4,130,000,000)</u>

During the reporting year, the Company did not have any significant related party transactions.

The Company received funds from related parties to supplement the investment capital for the My Think Office Building Project. Interest is accrued or payable at standard commercial rates.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Salaries, remunerations and other benefits of the Board of Directors, management and chief accountant are as follows:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Mr. Nguyen Dinh Kha	Chairperson of the Board of Directors	426,000,000	335,000,000
Mr. Nguyen Dinh Dung	Vice Chairperson of the Board of Directors cum the General Director	1,683,500,000	1,608,550,000
Mr Nguyen Kha Tuan	Member of the Board of Directors	670,950,000	
Mr. Pham Thanh Van	Member of the Board of Directors	270,000,000	240,000,000
Mr. Pham Van Tu	Member of the Board of Directors cum the Deputy General Director	1,137,500,000	1,091,550,000
Mr. Bui Duc Hanh	Deputy General Director	477,500,000	477,550,000
Mr. Dang Van Dung	Deputy General Director	477,500,000	477,550,000
Mr. Nguyen Hoai Thanh	Deputy General Director	264,000,000	250,000,000
Ms. Pham Thi Lien	Deputy General Director	813,500,000	752,550,000
Mr. Le Xuan Ve	Deputy General Director	477,500,000	477,550,000
Mr. Nguyen Van Cuong	Deputy General Director (resigned on 07 January 2025)	-	228,000,000
Mr. Pham Gia Phu	Member of the Board of Directors (resigned on 21 April 2025)	100,000,000	349,000,000
Mr. Phan Chi Hieu	Chief Accountant	477,500,000	627,550,000
Total		7,275,450,000	6,914,850,000

Salaries, remunerations of the Supervisory Board ("SB") and internal audit committee ("IAC") are as follows:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Mr. Vu Van Hung	Head of the SB	546,500,000	546,550,000
Mr. Hoang Xuan Hung	Member of the SB	238,000,000	-
Ms. Vu Thi Hang	Member of the SB	256,000,000	278,000,000
Ms. Le Thuy Thanh Quyen	Member of the SB (Resigned on 20 April 2024))	-	104,000,000
Mr. Nguyen Kha Tuan	Member of the SB (Resigned on 21 April 2025)	32,000,000	556,550,000
Ms. Pham Thi Lan	Head of the IAC	429,500,000	361,550,000
Ms. Pham Thi Thuy Phuong	Member of the IAC	240,000,000	230,000,000
Ms. Nguyen Thi Ngoc Hoa	Head of the IAC (Resigned on 02 May 2024)	-	114,000,000
Total		1,742,000,000	2,190,650,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

9. COMMITMENT UNDER OPERATING LEASES

The Company holds offices subject to operating leases. The leases are for an average period from 02 to 10 years, with fixed rentals over the same period:

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Operating leases revenue recognised during the year	20,113,184,782	19,266,190,392

As at 31 December 2025, the Company has a minimum amount of lease payments under non-cancellable operating leases that fall due as follows:

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Within one year	14,812,159,742	16,997,414,804
Later than one year but within five years	12,196,740,495	19,357,226,638
Over five years	142,600,000	-
Total	27,151,500,236	36,354,641,442

10. COMPARATIVE FIGURES

The following comparative figures have been restated:

Income statement (excerpted):

	Year 2024 VND (Reclassified)	Year 2024 VND (As previously reported)
Basic earnings per share	2,348	2,472
Diluted earnings per share	2,348	2,472

The restatement of the above comparative information was due to the Company's appropriation of the bonus and welfare fund for 2024 in accordance with the amount approved under Resolution No. 36/NQ-DHĐCĐ dated 21 April 2025 of the Annual General Meeting of Shareholders held in 2025.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

11. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING YEAR

No other matter or circumstance has arisen since 31 December 2025 that has significantly affected or may significantly affect the Company's operations, the results of those operations, or the Company's state of affairs in future financial years.

12. OTHER DISCLOSURES


During 2025, in addition to the credit facilities as disclosed in Note 4.13, the Company maintained various credit lines and bank guarantee facilities with several banks to support its business operations under contracts entered into with project owners.

As at 31 December 2025, at the Company's request, the banks had issued guarantees for the performance of obligations under contracts with project owners. Under these guarantee agreements, in the event that the Company fails to fulfil its contractual obligations in full or in a timely manner, the banks may make unconditional payments to the beneficiaries on behalf of the Company, and the Company is obliged to reimburse the banks in accordance with the terms and conditions of the guarantee agreements.

As at the reporting date, there have been no instances where the banks have been required to perform under such guarantees. The Management assesses that the Company is in compliance with its contractual obligations under the agreed terms.

To secure the issuance of these guarantees, the Company has pledged certain assets as collateral with the respective banks, as mentioned in Note 4.13.






Nguyen Dinh Dung
General Director



Phan Chi Hieu
Chief Accountant



Pham Thi Lan
Preparer

Ho Chi Minh City, 25 March 2026