| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5**<br>***CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO 05*** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***<br>***Independence - Freedom – Happiness*** |
| Số/ *No*: 1227../SC5-CBTT | TP. Hồ Chí Minh, ngày .28.tháng 10. năm 2026<br>*Ho Chi Minh City, October .28 ,2026* |

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

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

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

*Name of organization: CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 05*

- Mã chứng khoán: SC5

*Stock code: SC5*

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

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

- Điện thoại liên hệ: Fax: 028 62583426

*Tel: 028 62583425* *Fax: 028 62583426*

- E-mail: sc5@sc5.vn Website: www.sc5.vn

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

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026/ *Financial Statements for the Third Quarter of 2026*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28../10/2026 tại đường dẫn https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.

*This information was published on the company's website on .28.. October 2026, as in the link https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.*

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

**Tài liệu đính kèm/*Attached document:***
- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026/ *Financial Statements for the Third Quarter of 2026.*

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

**Nguyễn Đình Dũng**

SC5

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

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

Điện thoại: 08 6258 3425 Fax: 08 6258 3426

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ III NĂM 2026

TP.HCM, NĂM 2026

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

Mẫu số B 01 - DN
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*(Dạng đầy đủ)*

Quý 3/2026

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: đồng*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối Quý | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)** | **100** | | **3.306.493.134.460** | **2.680.763.804.754** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | V.01 | **432.498.453.090** | **420.319.431.139** |
| 1. Tiền | 111 | | 257.878.738.555 | 116.434.237.004 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 174.619.714.535 | 303.885.194.135 |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | V.02 | - | - |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | | |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | | |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 123 | | | |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*) | 124 | | | |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác | 125 | | | |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*) | 126 | | | |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | V.03 | **923.919.676.808** | **851.050.933.387** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 388.060.833.575 | 598.106.919.099 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 490.681.530.056 | 215.019.843.315 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | | |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng | 134 | | | |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | | 45.177.313.177 | 37.924.170.973 |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 136 | | | |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý | 137 | | | |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | V.04 | **1.753.130.014.824** | **1.263.302.497.234** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 1.753.130.014.824 | 1.263.302.497.234 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 142 | | | |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | V.05 | **196.944.989.738** | **146.090.942.994** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | | 2.280.085.276 | 703.937.848 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 193.567.217.808 | 145.221.198.637 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 163 | | 1.097.686.654 | 165.806.509 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 164 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 165 | | | |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260** | **200** | | **67.684.260.295** | **72.274.517.851** |
| **VI. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | - | - |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | | |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | | |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | | |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | | |
| 5. Phải thu dài hạn khác | 215 | | | |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 216 | | | |
| **VII. Tài sản cố định** | **220** | | **7.846.420.679** | **8.872.289.306** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.06 | **7.846.420.679** | **8.872.289.306** |
| - Nguyên giá | 222 | | 30.142.842.960 | 30.142.842.960 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 223 | | (22.296.422.281) | (21.270.553.654) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | | |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 226 | | | |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.07 | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 863.931.250 | 863.931.250 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 229 | | (863.931.250) | (863.931.250) |
| **VIII. Bất động sản đầu tư** | **240** | | **41.217.830.902** | **43.327.583.362** |
| - Nguyên giá | 241 | | 84.040.418.920 | 84.040.418.920 |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế (*) | 242 | | (42.822.588.018) | (40.712.835.558) |
| **IX. Tài sản dở dang dài hạn** | **250** | | - | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 251 | | | |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 252 | | | |
| **X. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | V.09 | **13.018.155.110** | **13.018.155.110** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 261 | | | |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | | |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 13.018.155.110 | 13.018.155.110 |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) | 264 | | | |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn | 265 | | | |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) | 266 | | | |
| **XI. Tài sản dài hạn khác** | **270** | V.10 | **5.601.853.604** | **7.056.490.073** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | | 5.601.853.604 | 7.056.490.073 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 272 | | | |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 273 | | | |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 274 | | | |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)** | **280** | | **3.374.177.394.755** | **2.753.038.322.605** |

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | Số cuối Quý | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)** | **300** | | **2.932.389.045.529** | **2.329.692.928.556** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **2.907.155.795.439** | **2.304.658.065.223** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 283.409.082.235 | 516.833.815.490 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 1.169.711.638.814 | 901.265.318.271 |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 313 | | | |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | V.11 | | 2.863.649.800 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | 429.429.510 | 141.295.000 |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 316 | | 1.054.618.729 | 91.393.760 |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 317 | | | |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn | 318 | | | |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 319 | | | |
| 10. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.12 | 2.121.375.345 | 1.229.985.532 |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 321 | V.13 | 1.444.291.663.354 | 876.884.211.496 |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 322 | | | |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 6.137.987.452 | 5.348.395.874 |
| 14. Quỹ bình ổn giá | 324 | | | |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325 | | | |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **25.233.250.090** | **25.034.863.333** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | | |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | V.14 | | |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333 | | | |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn | 334 | | | |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 335 | | | |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn | 336 | | | |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 337 | | | |
| 8. Phải trả dài hạn khác | 338 | V.15 | 25.233.250.090 | 25.034.863.333 |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 339 | | | |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi | 340 | | | |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi | 341 | | | |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 342 | | | |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn | 343 | | | |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 344 | | | |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)** | **400** | V.16 | **441.788.349.226** | **423.345.394.049** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 149.845.500.000 | 149.845.500.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 149.845.500.000 | 149.845.500.000 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | | |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 20.950.000.000 | 20.950.000.000 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | | |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | | |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) | 415 | | (10.510.000) | (10.510.000) |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | | |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | | |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 136.929.966.052 | 136.929.966.052 |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | | | |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 134.073.393.174 | 115.630.437.997 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a | | 128.561.788.774 | 74.513.522.219 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 420b | | 5.511.604.400 | 41.116.915.778 |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)** | **440** | | **3.374.177.394.755** | **2.753.038.322.605** |

*Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Người Đại Diện Theo Pháp Luật |
|---|---|---|
| Phạm Thị Lan | Phan Chí Hiếu | Nguyễn Đình Dũng |

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

**Mẫu số B 02 - DN**
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*(Dạng đầy đủ)*

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý này | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **VI.01** | **625.747.364.040** | **554.117.352.495** | **1.371.751.658.099** | **1.504.855.248.510** |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | - | - |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)** | **10** | | **625.747.364.040** | **554.117.352.495** | **1.371.751.658.099** | **1.504.855.248.510** |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.02 | 591.152.140.374 | 525.639.444.863 | 1.270.792.127.482 | 1.410.302.350.629 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)** | **20** | | **34.595.223.666** | **28.477.907.632** | **100.959.530.617** | **94.552.897.881** |
| **6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư** | 21 | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.03 | 2.304.698.162 | 778.029.807 | 7.395.541.637 | 2.325.270.060 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.04 | 22.186.474.931 | 16.152.959.115 | 59.440.481.129 | 49.295.531.006 |
| *Trong đó: Chi phí đi vay* | *24* | | *22.186.474.931* | *16.152.959.115* | *59.440.481.129* | 49.295.531.006 |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | 332.650 | - | 72.388.619 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 7.329.475.444 | 5.829.737.202 | 19.821.193.057 | 20.464.929.318 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+21+22)-** | **30** | | **7.383.971.453** | **7.272.908.472** | **29.093.398.068** | **27.045.318.998** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | | - | | - | 110.000.000 |
| 13. Chi phí khác | 32 | | 62.128.481 | | 135.514.788 | 94.713.124 |
| **14. Lợi nhuận khác (40=31-32)** | **40** | | **(62.128.481)** | - | **(135.514.788)** | **15.286.876** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | | **7.321.842.972** | **7.272.908.472** | **28.957.883.280** | **27.060.605.874** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.05 | 1.810.238.572 | 1.454.581.694 | 6.403.236.525 | 5.682.041.326 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | | | - | - |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)** | **60** | **VI.06** | **5.511.604.400** | **5.818.326.778** | **22.554.646.755** | **21.378.564.548** |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) | 70 | | | | | |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (**) | 71 | | | | | |

*Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Người Đại Diện Theo Pháp Luật |
|---|---|---|
| Phạm Thị Lan | Phan Chí Hiếu | Nguyễn Đình Dũng |

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

**Mẫu số B 03 - DN**
*( Kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

*Đơn vị tính: đồng*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | **28.957.883.280** | ***27.060.605.874*** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 3.135.621.087 | 3.273.108.099 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | - | - |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | 05 | | (7.395.541.637) | (2.325.270.060) |
| - Chi phí đi vay | 06 | | 59.440.481.129 | 49.295.531.006 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | **84.138.443.859** | ***77.303.974.919*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (121.214.762.592) | 125.114.958.005 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (489.827.517.590) | (552.448.691.802) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 53.288.201.945 | 468.240.091.995 |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | 12 | | (121.510.959) | 1.080.241.471 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Chi phí đi vay đã trả | 14 | | (75.365.959.737) | (52.119.666.935) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (10.198.766.470) | (7.790.332.370) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (3.322.100.000) | (3.362.700.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | **(562.623.971.544)** | ***56.017.875.283*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | - | - |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | - |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 7.395.541.637 | 2.325.270.060 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***7.395.541.637*** | ***2.325.270.060*** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | - |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 2.086.586.707.003 | 1.869.701.700.876 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (1.519.179.255.145) | (1.865.252.466.648) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | - |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***567.407.451.858*** | ***4.449.234.228*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)** | **50** | | **12.179.021.951** | **62.792.379.571** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **420.319.431.139** | **200.623.989.615** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)** | **70** | | **432.498.453.090** | **263.416.369.186** |

*Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Người Đại Diện Theo Pháp Luật |
|---|---|---|
| Phạm Thị Lan | Phan Chí Hiếu | Nguyễn Đình Dũng |

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

**Mẫu số B 09a - DN**
*(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Quý 3/2026

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

### 1. Hình thức sở hữu vốn:

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

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

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký KD là: **149.845.500.000 VNĐ**

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng và dịch vụ.

### 3. Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính:

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

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

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

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp:

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 và các chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

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

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

### 1. Ngoại tệ:

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

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

### 2. Các ước tính kế toán:

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

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

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

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

### 4. Đầu tư tài chính:

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

*Đầu tư khác:*

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

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

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

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

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

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

**5. Nợ phải thu:**

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

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

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

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

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

**6. Hàng tồn kho:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7. Tài sản cố định hữu hình:**

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

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

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

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

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

*Phương pháp khấu hao*

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

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

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

**8. Tài sản cố định vô hình:**

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

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

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

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**9. Cho thuê hoạt động**

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

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

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

**10. Bất động sản đầu tư:**

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

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

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

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

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

*Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**12. Chi phí trả trước:**

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

**13. Nợ phải trả:**

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

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

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

**14. Chi phí đi vay:**

*Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay*

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

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

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

**15. Chi phí phải trả:**

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

**16. Dự phòng phải trả:**

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

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

**17. Nguồn vốn chủ sở hữu:**

*Vốn góp của chủ sở hữu*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

*Cổ phiếu mua lại của chính mình*

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

*Cổ tức*

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

*Phân phối lợi nhuận*

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

**18. Doanh thu, thu nhập khác:**

*Doanh thu bán hàng*

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

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

* Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu căn hộ cho người mua;

* Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý căn hộ như người sở hữu căn hộ hoặc quyền kiểm soát căn hộ;

* Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;

* Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán căn hộ; và

* Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán căn hộ.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 19 dưới đây.

*Lãi tiền gửi*

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

*Thu nhập đầu tư*

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

**19.** *Hợp đồng xây dựng*

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

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

* Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;

* Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**20. Giá vốn hàng bán:**

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

**21. Chi phí tài chính:**

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

**22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp:**

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

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

**23. Thuế:**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Dịch vụ cho thuê: 10%

- Các dịch vụ khác: 10%

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

***Các loại thuế khác***

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

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

**24. Lãi cơ bản trên cổ phiếu:**

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

**25. Lãi suy giảm trên cổ phiếu:**

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

**26. Báo cáo bộ phận:**

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

**27. Các bên liên quan:**

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

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

*Đơn vị tính: đồng*

### 01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| **TIỀN** | **257.878.738.555** | **116.434.237.004** |
| Tiền mặt | 53.087.110.258 | 19.871.389.429 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 204.791.628.297 | 96.562.847.575 |
| **CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN** | **174.619.714.535** | **303.885.194.135** |
| **Tổng cộng** | **432.498.453.090** | **420.319.431.139** |

### 02. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

| *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| - Tiền gửi có kỳ hạn (12 tháng) | - | - |
| **Tổng cộng** | - | - |

### 03. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Phải thu khách hàng | 388.060.833.575 | 598.106.919.099 |
| Trả trước người bán | 490.681.530.056 | 215.019.843.315 |
| Phải thu khác | 36.712.791.150 | 35.463.935.079 |
| Tạm ứng | 7.406.518.388 | 1.466.933.302 |
| Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.058.003.639 | 993.302.592 |
| **Tổng cộng** | **923.919.676.808** | **851.050.933.387** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (-) | - | - |
| **Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn** | **923.919.676.808** | **851.050.933.387** |

### 04. HÀNG TỒN KHO

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Hàng tồn kho | 1.753.130.014.824 | 1.263.302.497.234 |
| **Tổng cộng** | **1.753.130.014.824** | **1.263.302.497.234** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-) | - | - |
| **Giá trị thuần hàng tồn kho** | **1.753.130.014.824** | **1.263.302.497.234** |

### 05. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 2.280.085.276 | 703.937.848 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 193.567.217.808 | 145.221.198.637 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 1.097.686.654 | 165.806.509 |
| **Tổng cộng** | **196.944.989.738** | **146.090.942.994** |

### 06. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:** | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | 18.102.832.364 | 9.132.588.176 | 1.813.994.273 | 1.093.428.147 | 30.142.842.960 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Mua trong kỳ | | | | | - |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **18.102.832.364** | **9.132.588.176** | **1.813.994.273** | **1.093.428.147** | **30.142.842.960** |
| **II/ Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình:** | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **13.709.865.270** | **6.291.537.291** | **1.247.088.556** | **705.974.955** | **21.954.466.072** |
| - Khấu hao trong kỳ | 181.028.325 | 52.938.837 | 70.863.213 | 37.125.834 | **341.956.209** |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **13.890.893.595** | **6.344.476.128** | **1.317.951.769** | **743.100.789** | **22.296.422.281** |
| **III/ Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:** | | | | | |
| **- Tại ngày đầu kỳ** | **4.392.967.094** | **2.841.050.885** | **566.905.717** | **387.453.192** | **8.188.376.888** |
| **- Tại ngày cuối kỳ** | **4.211.938.769** | **2.788.112.048** | **496.042.504** | **350.327.358** | **7.846.420.679** |

## 07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

## 08. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| **I/ Nguyên giá TSCĐ hữu hình:** | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **84.040.418.920** | | | | **84.040.418.920** |
| - Mua trong kỳ | | | | | - |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | | | | | - |
| - Tăng khác | | | | | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - Chuyển sang TSCĐ | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **84.040.418.920** | **-** | **-** | **-** | **84.040.418.920** |
| **II/ Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | |
| **Số dư đầu kỳ** | **42.119.337.198** | **-** | **-** | **-** | **42.119.337.198** |
| - Khấu hao trong kỳ | **703.250.820** | | | | **703.250.820** |
| - Tăng khác | | | | | - |
| - Chuyển sang TSCĐ | | | | | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ** | **42.822.588.018** | **-** | **-** | **-** | **42.822.588.018** |
| **III/ Giá trị còn lại** | | | | | |
| **- Tại ngày đầu kỳ** | **41.921.081.722** | **-** | **-** | **-** | **41.921.081.722** |
| **- Tại ngày cuối kỳ** | **41.217.830.902** | **-** | **-** | **-** | **41.217.830.902** |

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

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

## 10. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 5.601.853.604 | 7.056.490.073 |
| **Tổng cộng** | **5.601.853.604** | **7.056.490.073** |

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

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 2.863.649.800 |
| **Tổng cộng** | **-** | **2.863.649.800** |

## 12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Kinh phí công đoàn | 1.048.816.148 | 635.088.434 |
| Bảo hiểm xã hội | 804.062 | 870.635 |
| Bảo hiểm y tế | - | - |
| Bảo hiểm thất nghiệp | - | - |
| **Phải trả khác** | **1.071.755.135** | **594.026.463** |
| - Phải trả khác (**) | 1.071.755.135 | 594.026.463 |
| **Tổng cộng** | **2.121.375.345** | **1.229.985.532** |

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

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| **Vay ngắn hạn** | **1.444.291.663.354** | **876.884.211.496** |
| - Ngân hàng Công thương VN - CN3 | 1.017.001.486.122 | 704.931.342.019 |
| - Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Sài Gòn | 126.151.211.536 | 110.625.111.098 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Sài Gòn (VIB) | 299.995.550.696 | 61.327.758.379 |
| - Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Gò Vấp | 1.143.415.000 | - |
| **Tổng cộng** | **1.444.291.663.354** | **876.884.211.496** |

## 14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| | - | - |
| **Tổng cộng** | - | - |

## 15. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| Huy động vốn xây Cao ốc Văn phòng Công ty | 22.445.000.000 | 22.445.000.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 2.788.250.090 | 2.589.863.333 |
| Phải trả dài hạn khác | - | - |
| **Tổng cộng** | **25.233.250.090** | **25.034.863.333** |

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| Chỉ tiêu | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | CL đánh giá lại tài sản | Chênh lệch tỷ giá | Quỹ đầu tư phát triển | Cổ phiếu ngân quỹ | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư đầu kỳ trước** | **149.845.500.000** | **20.950.000.000** | - | - | - | **136.929.966.052** | **(10.510.000)** | **121.015.949.957** | **428.730.906.009** |
| - Tăng vốn trong kỳ trước | | | | | | | | | - |
| - Lãi trong kỳ trước | | | | | | | | 11.657.530.395 | **11.657.530.395** |
| - Tăng khác | | | | | | | | | - |
| - Giảm vốn trong kỳ trước | | | | | | | | | - |
| - Lỗ trong kỳ trước | | | | | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | | | | 4.111.691.578 | **4.111.691.578** |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **149.845.500.000** | **20.950.000.000** | - | - | - | **136.929.966.052** | **(10.510.000)** | **128.561.788.774** | **436.276.744.826** |
| - Tăng vốn trong kỳ này | | | | | | | | | - |
| - Lãi trong kỳ này | | | | | | | | 5.511.604.400 | **5.511.604.400** |
| - Tăng khác | | | | | | | | | - |
| - Giảm vốn trong kỳ này | | | | | | | | | - |
| - Lỗ trong kỳ này | | | | | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | | | | | - |
| **Số dư cuối kỳ này** | **149.845.500.000** | **20.950.000.000** | - | - | - | **136.929.966.052** | **(10.510.000)** | **134.073.393.174** | **441.788.349.226** |

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

| | Cuối kỳ | Tỷ lệ | Đầu năm | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| Vốn góp của Nhà nước | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Vốn góp của các đối tượng khác | 149.845.500.000 | 100,00% | 149.845.500.000 | 100,00% |
| **Tổng cộng** | **149.845.500.000** | **100%** | **149.845.500.000** | **100%** |

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 1051 cổ phiếu.

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Quý này |
|---|---|
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | **149.845.500.000** |
| Vốn góp đầu kỳ | 149.845.500.000 |
| Vốn góp tăng trong kỳ | - |
| Vốn góp giảm trong kỳ | - |
| Vốn góp cuối kỳ | 149.845.500.000 |

### d) Cổ phiếu

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

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

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

| | Cuối Quý | Đầu năm |
|---|---|---|
| c. Ngoại tệ các loại | | |
| - USD | 739,97 | 754,93 |
| - EUR | 310,74 | 287,10 |

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

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

| | Quý này |
|---|---|
| **Doanh thu bán hàng** | - |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản | - |
| **Doanh thu cung cấp dịch vụ** | **5.452.073.081** |
| - Doanh thu cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng | 5.335.483.431 |
| - Doanh thu cung cấp vật tư | 116.589.650 |
| **Doanh thu hợp đồng xây dựng** | **620.295.290.959** |
| **Tổng cộng** | **625.747.364.040** |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | - |
| **DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ** | **625.747.364.040** |

### 02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Quý này |
|---|---|
| **Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán** | - |
| - Giá vốn kinh doanh bất động sản | - |
| **Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp** | **2.958.284.374** |
| - Giá vốn cho thuê thiết bị, cung cấp dịch vụ quản lý chung cư và cho thuê mặt bằng | 2.958.284.374 |
| - Giá vốn cung cấp vật tư | - |
| **Giá vốn xây lắp** | **588.193.856.000** |
| **Tổng cộng** | **591.152.140.374** |

## 03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý này |
|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.304.698.162 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - |
| **Tổng cộng** | **2.304.698.162** |

## 04. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Quý này |
|---|---|
| Lãi tiền vay (1) | 22.186.474.931 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | - |
| Chi phí tài chính khác | - |
| **Tổng cộng** | **22.186.474.931** |

## 05. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Quý này |
|---|---|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế Quý hiện hành | 1.810.238.572 |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các Quý trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành Quý này | - |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **1.810.238.572** |

## 06. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ

| | Quý này |
|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước Thuế** | **7.321.842.972** |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu Thuế TNDN: | |
| + Các khoản điều chỉnh tăng | 62.128.481 |
| + Các khoản điều chỉnh giảm | - |
| - Tổng thu nhập chịu Thuế | 7.383.971.453 |
| - Thuế TNDN phải nộp | 1.476.794.291 |
| *+ Thuế TNDN truy thu từ các năm trước* | *333.444.281* |
| *+ Thuế TNDN được miễn, giảm* | - |
| **- Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **1.810.238.572** |
| **Lợi nhuận sau Thuế TNDN** | **5.511.604.400** |

## 07. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

| | Quý này |
|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 385.623.180.031 |
| Chi phí nhân công | 13.117.630.549 |
| Chi phí sử dụng máy thi công | 5.059.906.848 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài (thầu phụ) | 188.566.637.331 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.045.207.029 |
| Chi phí sản xuất khác bằng tiền | 17.919.343.566 |
| **Tổng cộng** | **611.331.905.354** |

## VII. Những thông tin khác:

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

*Các giao dịch với nhân sự chủ chốt*

| Bên liên quan: | Tính chất giao dịch: | Quý này |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| HĐQT, BTGĐ, BKS và Kiểm toán NB | Thù lao, lương và các khoản khác | 2.228.037.534 |
| **Tổng cộng** | | **2.228.037.534** |

## 02. Công cụ tài chính

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.13 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

***Hệ số đòn bẩy tài chính***

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

| | Quý này |
|---|---|
| Các khoản vay | 1.444.291.663.354 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | 432.498.453.090 |
| **Nợ thuần** | **1.011.793.210.264** |
| Vốn chủ sở hữu | 441.788.349.226 |
| Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu | 229,02% |

***Các chính sách kế toán chủ yếu***

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

***Các loại công cụ tài chính***

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

| | Giá trị ghi sổ |
|---|---|
| **Tài sản tài chính** | **Quý này** |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 432.498.453.090 |
| Phải thu khách hàng (Ngắn hạn và dài hạn) | 388.060.833.575 |
| Phải thu khác (Ngắn hạn và dài hạn) | 37.770.794.789 |
| Đầu tư tài chính khác (Ngắn hạn và dài hạn) | 13.018.155.110 |
| Tài sản tài chính khác | |
| **Tổng cộng** | **871.348.236.564** |

| **Công nợ tài chính** | **Quý này** |
|---|---|
| Các khoản vay (Ngắn hạn và dài hạn) | 1.444.291.663.354 |
| Phải trả người bán (Ngắn hạn và dài hạn) | 283.409.082.235 |
| Phải trả khác (Ngắn hạn và dài hạn) | 27.354.625.435 |
| Chi phí phải trả (Ngắn hạn và dài hạn) | 1.054.618.729 |
| **Tổng cộng** | **1.756.109.989.753** |

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

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

*Rủi ro thị trường*

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

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

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

| | Công nợ | Tài sản |
|---|---|---|
| **Tên đối tượng** | **Quý này** | **Quý này** |
| Đô la Mỹ (USD) | - | - |
| **Tổng cộng** | - | - |

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

*Rủi ro về giá*

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

*Rủi ro tín dụng*

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

*Quản lý rủi ro thanh khoản*

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

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

| **Tại 30/09/2026** | **Ngắn hạn** | **Dài hạn** | **Tổng cộng** |
|---|---|---|---|
| Phải trả người bán và phải trả khác | 285.530.457.580 | 25.233.250.090 | 310.763.707.670 |
| Các khoản phải trả | 1.054.618.729 | | 1.054.618.729 |
| Các khoản vay | 1.444.291.663.354 | | 1.444.291.663.354 |

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

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

| **Tại 30/09/2026** | **Ngắn hạn** | **Dài hạn** | **Tổng cộng** |
|---|---|---|---|
| Tiền và các khoản tương tiền | 432.498.453.090 | | 432.498.453.090 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 425.831.628.364 | | 425.831.628.364 |
| Đầu tư tài chính | | 13.018.155.110 | 13.018.155.110 |
| Tài sản tài chính khác | | | |

## 03. Báo cáo bộ phận

*Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho kỳ hoạt động kết thúc tại 30/09/2026 như sau:*

| **TÀI SẢN** | **Xây lắp** | **Đầu tư, kinh doanh BĐS** | **Dịch vụ** | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|
| Tài sản cố định | 3.634.481.910 | | 4.211.938.769 | 7.846.420.679 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | | | | |
| Các khoản phải thu | 919.943.460.395 | 2.987.347.279 | 988.869.134 | 923.919.676.808 |
| Hàng tồn kho | 1.704.002.929.862 | 46.138.145.819 | 2.988.939.143 | 1.753.130.014.824 |
| Tài sản chung | | | | 689.281.282.444 |
| **Tổng tài sản** | **2.627.580.872.167** | **49.125.493.098** | **8.189.747.046** | **3.374.177.394.755** |
| **NỢ PHẢI TRẢ** | | | | |
| Các khoản phải trả | 1.487.791.671.581 | 263.800.000 | 41.910.594 | 1.488.097.382.175 |
| Phải trả tiền vay | 1.444.291.663.354 | | | 1.444.291.663.354 |
| **Tổng nợ phải trả** | **2.932.083.334.935** | **263.800.000** | **41.910.594** | **2.932.389.045.529** |

*Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ hoạt động Quý 3/2026:*

| **DOANH THU** | **Xây lắp** | **Đầu tư, kinh doanh BĐS** | **Dịch vụ** | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 620.295.290.959 | | 5.452.073.081 | 625.747.364.040 |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác | | | | |
| **Tổng doanh thu** | **620.295.290.959** | - | **5.452.073.081** | **625.747.364.040** |
| **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | 32.101.434.959 | - | 2.493.788.707 | 34.595.223.666 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | 34.595.223.666 |
| Lợi nhuận từ các khoản đầu tư (doanh thu tài chính) | | | | 2.304.698.162 |
| Chi phí tài chính (không phân bổ) | | | | (22.186.474.931) |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Thu nhập/ (lỗ) khác không liên quan đến HĐSXKD | | | | (7.391.603.925) |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | | | | 7.321.842.972 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | (1.810.238.572) |
| **Lợi nhuận trong kỳ** | - | - | - | **5.511.604.400** |

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

*Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

| Người lập | Kế toán trưởng | Người Đại Diện Theo Pháp Luật |
|---|---|---|
| Phạm Thị Lan | Phan Chí Hiếu | Nguyễn Đình Dũng |

| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5**<br>***CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO 05*** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***<br>***Independence - Freedom – Happiness*** |
| Số/ *No*: 1227../SC5-CBTT | TP. Hồ Chí Minh, ngày .28.tháng 10. năm 2026<br>*Ho Chi Minh City, October .28 ,2026* |

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

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

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

*Name of organization: CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 05*

- Mã chứng khoán: SC5

*Stock code: SC5*

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

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

- Điện thoại liên hệ: Fax: 028 62583426

*Tel: 028 62583425* *Fax: 028 62583426*

- E-mail: sc5@sc5.vn Website: www.sc5.vn

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

- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026/ *Financial Statements for the Third Quarter of 2026*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28../10/2026 tại đường dẫn https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.

*This information was published on the company's website on .28.. October 2026, as in the link https://sc5.vn/bao-cao-tai-chinh.*

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

**Tài liệu đính kèm/*Attached document:***
- Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026/ *Financial Statements for the Third Quarter of 2026.*

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

**Nguyễn Đình Dũng**

SC5

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5

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

Tel: 08 6258 3425 Fax: 08 6258 3426

# FINANCIAL STATEMENTS

## QUARTER III - 2026

Ho Chi Minh City, 2026

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No. 5
137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
---oOo---

**Form No. B 01 - DN**
*(Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated 27 October 2025 of the Minister of Finance)*

# STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*(Full form)*

Third quarter of 2026

*As at 30/09/2026*

*Unit: VND*

| ASSETS | Code | Notes | Closing balance (end of quarter) | Opening balance (beginning of year) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+160)** | **100** | | **3,306,493,134,460** | **2,680,763,804,754** |
| **I. Cash and cash equivalents** | **110** | V.01 | **432,498,453,090** | **420,319,431,139** |
| 1. Cash | 111 | | 257,878,738,555 | 116,434,237,004 |
| 2. Cash equivalents | 112 | | 174,619,714,535 | 303,885,194,135 |
| **II. Current financial investments** | **120** | V.02 | - | - |
| 1. Trading securities | 121 | | | |
| 2. Provision for diminution in value of trading securities (*) | 122 | | | |
| 3. Current held-to-maturity investments | 123 | | | |
| 4. Provision for current held-to-maturity investments (*) | 124 | | | |
| 5. Other current investments | 125 | | | |
| 6. Provision for losses on other current investments (*) | 126 | | | |
| **III. Current receivables** | **130** | V.03 | **923,919,676,808** | **851,050,933,387** |
| 1. Current trade receivables | 131 | | 388,060,833,575 | 598,106,919,099 |
| 2. Current prepayments to suppliers | 132 | | 490,681,530,056 | 215,019,843,315 |
| 3. Current intra-company receivables | 133 | | | |
| 4. Receivables under construction contracts (stage of completion) | 134 | | | |
| 5. Other current receivables | 135 | | 45,177,313,177 | 37,924,170,973 |
| 6. Provision for doubtful current receivables (*) | 136 | | | |
| 7. Shortage of assets awaiting resolution | 137 | | | |
| **IV. Inventories** | **140** | V.04 | **1,753,130,014,824** | **1,263,302,497,234** |
| 1. Inventories | 141 | | 1,753,130,014,824 | 1,263,302,497,234 |
| 2. Provision for write-down of inventories (*) | 142 | | | |
| **V. Other current assets** | **160** | V.05 | **196,944,989,738** | **146,090,942,994** |
| 1. Current prepaid expenses | 161 | | 2,280,085,276 | 703,937,848 |
| 2. Deductible value added tax (VAT) | 162 | | 193,567,217,808 | 145,221,198,637 |
| 3. Tax and other receivables from the State | 163 | | 1,097,686,654 | 165,806,509 |
| 4. Government bond repurchase (repo) transactions | 164 | | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| 5. Other current assets | 165 | | | |
| B - NON-CURRENT ASSETS (200=210+220+230+240+250+260+270) | 200 | | 67,684,260,295 | 72,274,517,851 |
| **VI. Non-current receivables** | **210** | | - | - |
| 1. Non-current trade receivables | 211 | | | |
| 2. Non-current prepayments to suppliers | 212 | | | |
| 3. Working capital in subordinate units | 213 | | | |
| 4. Non-current intra-company receivables | 214 | | | |
| 5. Other non-current receivables | 215 | | | |
| 6. Provision for doubtful non-current receivables (*) | 216 | | | |
| **VII. Fixed assets** | **220** | | **7,846,420,679** | **8,872,289,306** |
| 1. Property, plant and equipment | 221 | V.06 | **7,846,420,679** | **8,872,289,306** |
| - Cost | 222 | | 30,142,842,960 | 30,142,842,960 |
| - Accumulated depreciation (*) | 223 | | (22,296,422,281) | (21,270,553,654) |
| 2. Assets held under finance leases | 224 | | - | - |
| - Cost | 225 | | | |
| - Accumulated depreciation (*) | 226 | | | |
| 3. Intangible assets | 227 | V.07 | - | - |
| - Cost | 228 | | 863,931,250 | 863,931,250 |
| - Accumulated amortisation (*) | 229 | | (863,931,250) | (863,931,250) |
| **VIII. Investment property** | **240** | | **41,217,830,902** | **43,327,583,362** |
| - Cost | 241 | | 84,040,418,920 | 84,040,418,920 |
| - Accumulated depreciation (*) | 242 | | (42,822,588,018) | (40,712,835,558) |
| **IX. Non-current assets in progress** | **250** | | - | - |
| 1. Non-current work in progress (production and business costs) | 251 | | | |
| 2. Construction in progress | 252 | | | |
| **X. Non-current financial investments** | **260** | V.09 | **13,018,155,110** | **13,018,155,110** |
| 1. Investments in subsidiaries | 261 | | | |
| 2. Investments in joint ventures and associates | 262 | | | |
| 3. Equity investments in other entities | 263 | | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |
| 4. Provision for impairment of non-current investments in other entities (*) | 264 | | | |
| 5. Non-current held-to-maturity investments | 265 | | | |
| 6. Provision for non-current held-to-maturity investments (*) | 266 | | | |
| **XI. Other non-current assets** | **270** | V.10 | **5,601,853,604** | **7,056,490,073** |
| 1. Non-current prepaid expenses | 271 | | 5,601,853,604 | 7,056,490,073 |
| 2. Deferred tax assets | 272 | | | |
| 3. Non-current spare parts, equipment and supplies | 273 | | | |
| 4. Other non-current assets | 274 | | | |
| **TOTAL ASSETS (280=100+200)** | **280** | | **3,374,177,394,755** | **2,753,038,322,605** |

| EQUITY AND LIABILITIES | Code | Notes | Closing balance (end of quarter) | Opening balance (beginning of year) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **C - LIABILITIES (300=310+330)** | **300** | | **2,932,389,045,529** | **2,329,692,928,556** |
| **I. Current liabilities** | **310** | | **2,907,155,795,439** | **2,304,658,065,223** |
| 1. Current trade payables | 311 | | 283,409,082,235 | 516,833,815,490 |
| 2. Current advances from customers | 312 | | 1,169,711,638,814 | 901,265,318,271 |
| 3. Dividends and profits payable | 313 | | | |
| 4. Taxes and other payables to the State | 314 | V.11 | | 2,863,649,800 |
| 5. Payables to employees | 315 | | 429,429,510 | 141,295,000 |
| 6. Current accrued expenses | 316 | | 1,054,618,729 | 91,393,760 |
| 7. Current intra-company payables | 317 | | | |
| 8. Current payables under construction contracts | 318 | | | |
| 9. Current deferred revenue | 319 | | | |
| 10. Other current payables | 320 | V.12 | 2,121,375,345 | 1,229,985,532 |
| 11. Current borrowings and finance lease liabilities | 321 | V.13 | 1,444,291,663,354 | 876,884,211,496 |
| 12. Current provisions | 322 | | | |
| 13. Bonus and welfare fund | 323 | | 6,137,987,452 | 5,348,395,874 |
| 14. Price stabilisation fund | 324 | | | |
| 15. Government bond repurchase (repo) transactions | 325 | | | |
| **II. Non-current liabilities** | **330** | | **25,233,250,090** | **25,034,863,333** |
| 1. Non-current trade payables | 331 | | | |
| 2. Non-current advances from customers | 332 | V.14 | | |
| 3. Non-current taxes and other payables to the State | 333 | | | |
| 4. Non-current accrued expenses | 334 | | | |
| 5. Intra-company payables for operating capital | 335 | | | |
| 6. Non-current intra-company payables | 336 | | | |
| 7. Non-current deferred revenue | 337 | | | |
| 8. Other non-current payables | 338 | V.15 | 25,233,250,090 | 25,034,863,333 |
| 9. Non-current borrowings and finance lease liabilities | 339 | | | |
| 10. Convertible bonds | 340 | | | |
| 11. Preference shares | 341 | | | |
| 12. Deferred tax liabilities | 342 | | | |
| 13. Non-current provisions | 343 | | | |
| 14. Science and technology development fund | 344 | | | |
| **D. EQUITY (400=410+430)** | **400** | V.16 | **441,788,349,226** | **423,345,394,049** |
| 1. Owners' contributed capital | 411 | | 149,845,500,000 | 149,845,500,000 |
| - Ordinary shares with voting rights | 411a | | 149,845,500,000 | 149,845,500,000 |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|
| - Preference shares | 411b | | | |
| 2. Share premium | 412 | | 20,950,000,000 | 20,950,000,000 |
| 3. Conversion options on convertible bonds | 413 | | | |
| 4. Other owners' capital | 414 | | | |
| 5. Treasury shares (*) | 415 | | (10,510,000) | (10,510,000) |
| 6. Asset revaluation reserve | 416 | | | |
| 7. Foreign exchange differences | 417 | | | |
| 8. Investment and development fund | 418 | | 136,929,966,052 | 136,929,966,052 |
| 9. Other equity reserves | 419 | | | |
| 10. Retained earnings (post-tax profit) | 420 | | 134,073,393,174 | 115,630,437,997 |
| - Retained earnings brought forward to the end of the prior period | 420a | | 128,561,788,774 | 74,513,522,219 |
| - Retained earnings for the current period | 420b | | 5,511,604,400 | 41,116,915,778 |
| **TOTAL EQUITY AND LIABILITIES (440=300+400)** | **440** | | **3,374,177,394,755** | **2,753,038,322,605** |

*Approved on 26 October 2026*

| Prepared by | Chief Accountant | Legal Representative |
|---|---|---|
| Pham Thi Lan | Phan Chi Hieu | Nguyen Dinh Dung |

CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY No. 5
137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City
---oOo---

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

# STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

*(Full form)*

Accounting period from 01 July 2026 to 30 September 2026

*Unit: VND*

| ITEMS | Code | Notes | Current quarter | | Cumulative from beginning of year to end of quarter | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Current year | Prior year | Current year | Prior year |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| **1. Revenue from sales of goods and rendering of services** | **01** | **VI.01** | **625,747,364,040** | **554,117,352,495** | **1,371,751,658,099** | **1,504,855,248,510** |
| 2. Revenue deductions | 02 | | | | - | - |
| **3. Net revenue from sales of goods and rendering of services (10=01-** | **10** | | **625,747,364,040** | **554,117,352,495** | **1,371,751,658,099** | **1,504,855,248,510** |
| 4. Cost of sales | 11 | VI.02 | 591,152,140,374 | 525,639,444,863 | 1,270,792,127,482 | 1,410,302,350,629 |
| **5. Gross profit from sales of goods and rendering of services (20=10-** | **20** | | **34,595,223,666** | **28,477,907,632** | **100,959,530,617** | **94,552,897,881** |
| **6. Gain/(loss) on sale and disposal of investment property** | 21 | | | | | |
| 7. Finance income | 22 | VI.03 | 2,304,698,162 | 778,029,807 | 7,395,541,637 | 2,325,270,060 |
| 8. Finance costs | 23 | VI.04 | 22,186,474,931 | 16,152,959,115 | 59,440,481,129 | 49,295,531,006 |
| *Of which: Borrowing costs* | *24* | | *22,186,474,931* | *16,152,959,115* | *59,440,481,129* | 49,295,531,006 |
| 9. Selling expenses | 25 | | - | 332,650 | - | 72,388,619 |
| 10. General and administrative expenses | 26 | | 7,329,475,444 | 5,829,737,202 | 19,821,193,057 | 20,464,929,318 |
| **11. Operating profit [30=20+21+22)-(23+25+26)]** | **30** | | **7,383,971,453** | **7,272,908,472** | **29,093,398,068** | **27,045,318,998** |
| 12. Other income | 31 | | - | | - | 110,000,000 |
| 13. Other expenses | 32 | | 62,128,481 | | 135,514,788 | 94,713,124 |
| **14. Other profit (40=31-32)** | **40** | | **(62,128,481)** | **-** | **(135,514,788)** | **15,286,876** |
| **15. Total accounting profit before tax (50=30+40)** | **50** | | **7,321,842,972** | **7,272,908,472** | **28,957,883,280** | **27,060,605,874** |
| 16. Current corporate income tax expense | 51 | VI.05 | 1,810,238,572 | 1,454,581,694 | 6,403,236,525 | 5,682,041,326 |
| 17. Deferred corporate income tax expense | 52 | | | | - | - |
| **18. Profit after corporate income tax (60=50-51-52)** | **60** | **VI.06** | **5,511,604,400** | **5,818,326,778** | **22,554,646,755** | **21,378,564,548** |
| 19. Basic earnings per share (*) | 70 | | | | | |
| 20. Diluted earnings per share (**) | 71 | | | | | |

*Approved on 26 October 2026*

| Prepared by | Chief Accountant | Legal Representative |
|---|---|---|
| Pham Thi Lan | Phan Chi Hieu | Nguyen Dinh Dung |

# STATEMENT OF CASH FLOWS

*(Indirect method)*

Accounting period from 01 July 2026 to 30 September 2026

*Unit: VND*

| ITEMS | Code | Notes | Cumulative from beginning of year to end of quarter | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Current year | Prior year |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **I. Cash flows from operating activities** | | | | |
| ***1. Profit before tax*** | ***01*** | | **28,957,883,280** | ***27,060,605,874*** |
| ***2. Adjustments for:*** | | | | |
| - Depreciation of fixed assets and investment property | 02 | | 3,135,621,087 | 3,273,108,099 |
| - Provisions | 03 | | - | - |
| - Foreign exchange (gains)/losses on revaluation of foreign-currency monetary items | 04 | | - | - |
| - (Gains)/losses from investing activities | 05 | | (7,395,541,637) | (2,325,270,060) |
| - Interest expense | 06 | | 59,440,481,129 | 49,295,531,006 |
| - Other adjustments | 07 | | - | - |
| ***3. Operating profit before changes in working capital*** | ***08*** | | **84,138,443,859** | ***77,303,974,919*** |
| - (Increase)/decrease in receivables | 09 | | (121,214,762,592) | 125,114,958,005 |
| - (Increase)/decrease in inventories | 10 | | (489,827,517,590) | (552,448,691,802) |
| - Increase/(decrease) in payables (excluding interest payable and corporate income tax payable) | 11 | | 53,288,201,945 | 468,240,091,995 |
| - (Increase)/decrease in prepaid expenses | 12 | | (121,510,959) | 1,080,241,471 |
| - (Increase)/decrease in trading securities | 13 | | - | - |
| - Interest paid | 14 | | (75,365,959,737) | (52,119,666,935) |
| - Corporate income tax paid | 15 | | (10,198,766,470) | (7,790,332,370) |
| - Other receipts from operating activities | 16 | | - | - |
| - Other payments for operating activities | 17 | | (3,322,100,000) | (3,362,700,000) |
| ***Net cash flows from operating activities*** | ***20*** | | **(562,623,971,544)** | ***56,017,875,283*** |
| **II. Cash flows from investing activities** | | | | |
| 1. Payments for purchase and construction of fixed assets and other non-current assets | 21 | | - | - |

| ITEMS | Code | Notes | Cumulative from beginning of year to end of quarter | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Current year | Prior year |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. Proceeds from disposal of fixed assets and other non-current assets | 22 | | - | - |
| 3. Loans granted and purchases of debt instruments of other entities | 23 | | - | - |
| 4. Proceeds from repayment of loans and sales of debt instruments of other entities | 24 | | - | - |
| 5. Payments for equity investments in other entities | 25 | | - | - |
| 6. Proceeds from disposal of equity investments in other entities | 26 | | - | - |
| 7. Interest received, dividends and profits received | 27 | | 7,395,541,637 | 2,325,270,060 |
| *Net cash flows from investing activities* | *30* | | *7,395,541,637* | *2,325,270,060* |
| **III. Cash flows from financing activities** | | | | |
| 1. Proceeds from issue of shares and capital contributions from owners | 31 | | - | - |
| 2. Repayments of capital contributions to owners and share buy-backs | 32 | | - | - |
| 3. Proceeds from borrowings | 33 | | 2,086,586,707,003 | 1,869,701,700,876 |
| 4. Repayments of borrowings | 34 | | (1,519,179,255,145) | (1,865,252,466,648) |
| 5. Repayments of finance lease liabilities | 35 | | - | |
| 6. Dividends and profits paid to owners | 36 | | - | - |
| *Net cash flows from financing activities* | *40* | | *567,407,451,858* | *4,449,234,228* |
| **Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents (50=20+30+40)** | **50** | | **12,179,021,951** | **62,792,379,571** |
| **Cash and cash equivalents at beginning of period** | **60** | | **420,319,431,139** | **200,623,989,615** |
| Effect of exchange rate changes on cash held in foreign currencies | 61 | | - | - |
| **Cash and cash equivalents at end of period (70=50+60+61)** | **70** | | **432,498,453,090** | **263,416,369,186** |

*Approved on 26 October 2026*

| Prepared by | Chief Accountant | Legal Representative |
|---|---|---|
| Pham Thi Lan | Phan Chi Hieu | Nguyen Dinh Dung |

# SELECTED NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Third quarter of 2026

## I. Nature of operations of the Company:

### 1. Form of capital ownership:

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

The Company's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under the ticker symbol SC5, pursuant to the listing licence issued on 04 October 2007 by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Charter capital per registration certificate: **149,845,500,000 VND**

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

### 2. Business sector:

Construction and services.

### 3. Principal business lines and activities:

The Company's principal business lines are the construction of industrial and civil works, infrastructure, and water supply and drainage works.

### 4. Normal operating cycle:

The Company's normal operating cycle is 12 months.

### 5. Group structure:

As at 30 September 2026, the Company had the following subordinate units:

- Construction Enterprise No. 1
- Construction Enterprise No. 2
- Construction Enterprise No. 3
- Construction Enterprise No. 4
- Construction Enterprise No. 5
- Construction Enterprise No. 6
- Construction Enterprise No. 7
- Construction Enterprise No. 9
- Construction Enterprise No. 10
- Construction Enterprise No. 15
- Construction and Installation Enterprise 66
- Construction and Service Management Enterprise
- Mechanical and Equipment Enterprise

- Materials Trading, Commerce and Services Enterprise
- Construction Investment Enterprise
- Infrastructure Construction and Development Enterprise

## II. Accounting period and reporting currency:

1. The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December each year.
2. The currency used in the accounting records and the presentation currency is the Vietnamese Dong (VND).

## III. Applicable accounting standards and accounting regime:

### 1. Accounting regime applied

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

### 2. Statement of compliance with Accounting Standards and the Accounting Regime

The Board of Management confirms that the Company has fully complied with the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting Regime that have been issued and are in effect.

The financial statements are prepared and presented fairly, in all material respects, in compliance with all requirements of each accounting standard, the circulars guiding the implementation of the Accounting Standards, and the prevailing Accounting Regime.

## IV. Significant accounting policies applied:

### 1. Foreign currencies:

- The exchange rate applied in accounting is the rate of the commercial bank with which the Company transacts, in accordance with the law.
- The exchange rate applied when recognising and revaluing assets is the bank's buying rate for foreign currencies.
- The exchange rate applied when recognising and revaluing liabilities is the bank's selling rate for foreign currencies.

Transactions denominated in foreign currencies are recorded at the actual exchange rate ruling on the transaction date. Exchange differences arising on settlement are recognised in profit or loss for the year. Balances of cash, receivables and payables denominated in foreign currencies, other than prepayments to suppliers, prepaid expenses and deferred revenue denominated in foreign currencies, are translated into the functional currency at the actual exchange rate ruling at the reporting date. Exchange differences arising on retranslation of foreign currency balances at the year end, after netting increases and decreases, are recognised in profit or loss for the year.

### 2. Accounting estimates:

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

### 3. Cash and cash equivalents:

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, bank deposits, cash in transit, and short-term investments with an original maturity of no more than 3 months from the date of investment that are highly liquid, readily convertible into known amounts of cash and subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date.

Cash equivalents are determined in accordance with the accounting standard on "Statement of cash flows".

### 4. Financial investments:

#### *4.1 Equity investments in other entities:*

*Other investments:*

Investments classified as other investments are those other than investments in subsidiaries, investments in joint ventures and investments in associates.

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

***4.2 Method of providing for impairment of financial investments:***

*For equity investments in other entities*

At the reporting date, a provision for impairment is made when there is evidence that the value of the investment has declined below the Company's cost of investment.

The provision for impairment of other investments is measured by reference to fair value where fair value can be reliably determined. Where fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made on the basis of the losses of the investee.

**5. Receivables:**

Receivables are classified as trade receivables and other receivables on the following basis: trade receivables are receivables of a commercial nature arising from transactions involving the sale of goods, services or assets to buyers that are independent of the seller; all other receivables are classified as other receivables.

Receivables are presented at the carrying amount of trade and other receivables less the allowance made for doubtful debts.

***Basis of provision for doubtful debts:***

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

Increases or decreases in the provision balance are recognised in general and administrative expenses in the statement of profit or loss.

**6. Inventories:**

***Recognition of inventories***

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

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

The costs of purchase of inventories comprise the purchase price, non-refundable taxes, transport, handling and storage costs incurred in the purchasing process and other costs directly attributable to the purchase of inventories. Trade discounts and rebates received for goods that do not meet specifications or quality requirements are deducted (-) from the costs of purchase.

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

***Method of determining the value of inventories***

The cost of inventories is determined using the weighted average cost method and is accounted for under the perpetual inventory method.

***Method of providing for write-down of inventories***

At the reporting date, a provision for write-down of inventories is made for inventories that are damaged, of poor quality, obsolete or slow-moving, and for inventories whose carrying cost exceeds net realisable value.

Increases or decreases in the provision for write-down of inventories are recognised in cost of sales in the statement of profit or loss.

The provision for write-down of inventories is made on an item-by-item basis. For work-in-progress services, the provision is determined for each type of service with a separately identifiable price.

Raw materials, tools and supplies held for use in production are not written down if the finished products in which they will be incorporated are expected to be sold at or above cost.

**7. Tangible fixed assets (property, plant and equipment):**

Property, plant and equipment is stated at cost less accumulated depreciation.

***Recognition and initial measurement***

The cost of property, plant and equipment comprises the purchase price and all directly attributable costs of bringing the asset to the condition necessary for it to be capable of operating as intended. Where an asset is purchased together with spare parts and equipment, the spare parts and equipment are identified and recognised separately at fair value and deducted (-) from the cost of the property, plant and equipment.

***Subsequent measurement***

Expenditure incurred after initial recognition of property, plant and equipment is added to the carrying amount of the asset if it is probable that it will increase the future economic benefits expected to be obtained from the use of the asset. Expenditure that does not meet this condition is recognised as production and business expenses in the period.

***Depreciation method***

The cost of property, plant and equipment is depreciated on a straight-line basis over the estimated useful lives of the assets.

The depreciation periods applied by the Company to each asset category are as follows:

| | |
|---|---|
| - Buildings and structures | : 20 - 30 years |
| - Machinery and equipment | : 06 - 10 years |
| - Motor vehicles and transmission e | : 06 - 10 years |
| - Office equipment | : 03 - 05 years |

**8. Intangible assets:**

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation.

***Recognition and initial measurement***

Cost comprises all expenditure incurred by the Company to acquire an intangible asset up to the date the asset is ready for its intended use.

***Subsequent measurement***

Expenditure relating to intangible assets incurred after initial recognition is recognised as production and business expenses in the period, unless it is associated with a specific intangible asset and increases the future economic benefits of that asset.

Expenditure incurred after initial recognition relating to trademarks, publishing rights, customer lists and items similar in nature (whether acquired externally or generated internally by the Company) is always recognised as production and business expenses in the period.

***Accounting policy for intangible assets***

*Land use rights*

Land use rights are stated at cost less accumulated amortisation, and represent the value of the right to use the land at 137 Le Quang Dinh, Binh Thanh Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam for a period of 13 years. Land use rights are amortised on a straight-line basis over the period of use of the land plot.

**9. Operating leases**

Assets leased out under operating leases are recognised in the statement of financial position according to the Company's classification of its assets.

Initial direct costs incurred to generate revenue from operating leases are recognised immediately as an expense in the period in which they are incurred / amortised to expense over the lease term in line with the term of the lease contract. Operating lease income is recognised in the statement of profit or loss for the period on a straight-line basis over the lease term, irrespective of the payment terms.

Depreciation of assets leased out under operating leases is charged on a basis consistent with the lessor's depreciation policy for similar assets.

**10. Investment property:**

Investment property is stated at cost less accumulated depreciation. For investment property held for capital appreciation, the Company does not charge depreciation but determines any impairment loss.

***Recognition and initial measurement***

The cost of investment property is the total cash or cash equivalents paid, or the fair value of other consideration given in exchange, to acquire the investment property up to the date of purchase or completion of construction. The cost of investment property includes directly attributable initial transaction costs.

***Subsequent measurement***

Expenditure relating to investment property incurred after initial recognition is recognised as production and business expenses in the period, unless it is probable that the expenditure will enable the investment property to generate more future economic benefits than originally assessed, in which case it is added to the cost of the investment property.

***Depreciation method for investment property***

Investment property is depreciated on a straight-line basis. Investment property held for capital appreciation is not depreciated; any impairment loss is determined instead.

The estimated useful life of buildings and structures ranges from 20 to 30 years:

On disposal/sale of investment property, the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the investment property is recognised in profit or loss for the year.

Transfers from owner-occupied property to investment property, or from investment property to owner-occupied property or inventories, are made only when there is a change in use, as in the following cases:

- Investment property is transferred to owner-occupied property when the owner commences use of the asset;
- Investment property is transferred to inventories when the owner commences development with a view to sale;
- Owner-occupied property is transferred to investment property when the owner ceases to use the asset and it is leased to another party under an operating lease;
- Inventories are transferred to investment property when the owner commences leasing them to another party under an operating lease;
- Property under construction is transferred to investment property when construction is completed and the property is handed over for investment purposes (during the construction phase it is accounted for under the accounting standard on Property, plant and equipment).

Transfers between investment property and owner-occupied property or inventories do not change the carrying amount of the property transferred and do not change its cost for measurement or financial reporting purposes.

**11. Business cooperation contracts (BCC):**

***Recognition of capital contributions under jointly controlled operations***

The contributing party recognises assets contributed to the BCC's operations as other receivables; the receiving party recognises assets contributed by the parties to the BCC's operations as other payables.

***Allocation of revenue, expenses and products under the contract***

A business cooperation contract in the form of a jointly controlled operation is a joint arrangement that does not establish a new business entity. The parties have obligations and are entitled to benefits as agreed in the contract. The activities under the joint arrangement are carried out by the parties together with their other ordinary business activities.

Where the BCC provides that expenses incurred specifically for the jointly controlled operation are borne by the party that incurs them, that party bears those expenses. Common expenses (if any) are allocated among the contributing parties in accordance with the terms of the contract.

Under the terms of the BCC, the parties share profits/losses according to the results of the BCC. The Company recognises in the statement of profit or loss the revenue, expenses and profit corresponding to its share as agreed in the BCC. The Company keeps the accounting records for the BCC and is obliged, on behalf of the other parties, to perform the BCC's obligations to the State Budget, to settle taxes and to reallocate these obligations to the other parties as agreed in the BCC.

**12. Prepaid expenses:**

Prepaid expenses are classified as current or non-current prepaid expenses according to their original term and mainly relate to the cost of tools and supplies and prepaid service costs, etc. These amounts are amortised over the period of the prepayment or over the period in which the economic benefits are expected to be generated.

**13. Liabilities:**

Liabilities are classified as trade payables, intra-company payables and other payables on the following basis: trade payables are payables of a commercial nature arising from transactions involving the purchase of goods, services or assets from sellers that are independent of the buyer; all other payables are classified as other payables.

Liabilities are monitored by original term, remaining term at the reporting date, by original currency and by counterparty.

Liabilities are recognised at no less than the amount of the obligation to be settled.

**14. Borrowing costs:**

*Capitalisation of borrowing costs*

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

Income earned from the temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the related asset.

All other borrowing costs are recognised in the statement of profit or loss as incurred.

**15. Accrued expenses:**

Accrued expenses are recognised for amounts to be paid in the future in respect of goods and services received from suppliers during the reporting period but not yet paid because invoices or sufficient accounting documents have not been received; they are recognised as production and business expenses of the reporting period.

**16. Provisions:**

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

Provisions are measured on the basis of the estimated expenditure required to settle the obligation. If the effect of the time value of money is material, provisions are measured at present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as a borrowing cost.

**17. Equity:**

*Owners' contributed capital*

Owners' contributed capital is recognised at the amount actually contributed by the owners.

*Share premium*

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

*Treasury shares*

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

*Dividends*

Dividends are recognised as a liability on the date they are declared.

*Profit distribution*

Profit after corporate income tax may be distributed to shareholders after approval by the General Meeting of Shareholders and after appropriation to funds in accordance with the Company's Charter and the regulations of Vietnamese law.

**18. Revenue and other income:**

*Sales of goods*

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

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

* The Company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the apartment to the buyer;

* The Company retains neither managerial involvement to the degree usually associated with ownership of the apartment nor effective control over it;

* The amount of revenue can be measured reliably;

* It is probable that the economic benefits associated with the apartment sale transaction will flow to the Company; and

* The costs incurred or to be incurred in respect of the apartment sale transaction can be measured reliably.

*Rendering of services*

Revenue from the rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be estimated reliably. Where a service transaction spans several periods, revenue is recognised in each period by reference to the stage of completion of the transaction at the reporting date of that period.

*Construction contract revenue*

Revenue from construction contracts is recognised in accordance with the accounting policy for construction contracts set out in Section 19 below.

*Interest income*

Interest income is recognised on an accrual basis, determined on the balances of deposit accounts and the applicable interest rates.

*Investment income*

Income from investments is recognised when the Company's right to receive the income is established.

**19. *Construction contracts***

When the outcome of a construction contract can be estimated reliably, contract revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the end of the reporting period, measured as the proportion of contract costs incurred for work performed to date to the estimated total contract costs, except where such costs are not representative of the stage of completion of the construction work. Such costs may include variations, claims and incentive payments as agreed with the customer.

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

* Revenue is recognised only to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable;

* Contract costs are recognised as an expense in the period in which they are incurred.

**20. Cost of sales:**

Cost of sales and services rendered is the total cost incurred for finished goods, merchandise, services and investment property, and the production cost of construction and installation products (for construction entities) sold in the period, in accordance with the matching principle. Costs of inventories in excess of normal levels are recognised immediately in cost of sales.

**21. Finance costs:**

Finance costs reflect expenses incurred in the period, mainly comprising borrowing costs.

**22. Selling expenses and general and administrative expenses:**

Selling expenses reflect costs actually incurred in selling products, goods and rendering services, including costs of offering and introducing products, advertising, sales commissions, product and goods warranty costs (excluding construction and installation activities), and costs of storage, packaging and transportation, etc.

General and administrative expenses reflect the Company's general management costs, including staff costs of the administrative department (salaries, wages, allowances, etc.); social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance of administrative staff; office supplies, tools and equipment, and depreciation of fixed assets used for administration; land rent and business licence tax; provision for doubtful debts; external services (electricity, water, telephone, fax, property and fire and explosion insurance, etc.); and other cash expenses (entertainment, customer conferences).

**23. Taxation:**

***Corporate income tax***

*Current corporate income tax (CIT) expense*

Current CIT expense is determined on the basis of taxable income and the CIT rate applicable in the current year of 20%.

***Value added tax***

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

- Leasing services: 10%

- Other services: 10%

Under Decree No. 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 and Decree No. 174/2025/NĐ-CP dated 30 June 2025 of the Government, the Company applies the VAT rate of 8% to certain groups of goods and services as prescribed, from 01 January 2025 to 31 December 2026.

***Other taxes***

Applied in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

The Company's tax returns are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to many types of transactions is open to different interpretations, the amounts presented in the financial statements may be changed at the final discretion of the tax authorities.

**24. Basic earnings per share:**

Basic earnings per share is calculated by dividing profit after tax of the Company, after appropriation to the bonus and welfare fund, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period, excluding shares repurchased by the Company and held as treasury shares.

**25. Diluted earnings per share:**

Diluted earnings per share is calculated by dividing profit after tax of the Company, after appropriation to the bonus and welfare fund, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the number of ordinary shares expected to be issued, excluding shares repurchased by the Company and held as treasury shares.

**26. Segment reporting:**

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

**27. Related parties:**

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

## V. Additional information on items presented in the Statement of Financial Position:

*Unit: VND*

| 01. CASH AND CASH EQUIVALENTS | End of quarter | Beginning of year |
|---|---|---|
| **CASH** | **257,878,738,555** | **116,434,237,004** |
| Cash on hand | 53,087,110,258 | 19,871,389,429 |
| Demand deposits | 204,791,628,297 | 96,562,847,575 |
| **CASH EQUIVALENTS** | **174,619,714,535** | **303,885,194,135** |
| **Total** | **432,498,453,090** | **420,319,431,139** |

| 02. FINANCIAL INVESTMENTS | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| *Held-to-maturity investments* | | |
| - Term deposits (12 months) | - | - |
| **Total** | - | - |

| 03. CURRENT RECEIVABLES | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Trade receivables | 388,060,833,575 | 598,106,919,099 |
| Prepayments to suppliers | 490,681,530,056 | 215,019,843,315 |
| Other receivables | 36,712,791,150 | 35,463,935,079 |
| Advances to employees | 7,406,518,388 | 1,466,933,302 |
| Current pledges, collateral and deposits | 1,058,003,639 | 993,302,592 |
| **Total** | **923,919,676,808** | **851,050,933,387** |
| Provision for doubtful current receivables (-) | - | - |
| **Net current receivables** | **923,919,676,808** | **851,050,933,387** |

| 04. INVENTORIES | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Inventories | 1,753,130,014,824 | 1,263,302,497,234 |

| | | |
|---|---|---|
| **Total** | **1,753,130,014,824** | **1,263,302,497,234** |
| Provision for write-down of inventories (-) | - | - |
| **Net inventories** | **1,753,130,014,824** | **1,263,302,497,234** |

## 05. OTHER CURRENT ASSETS

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Current prepaid expenses | 2,280,085,276 | 703,937,848 |
| Deductible VAT | 193,567,217,808 | 145,221,198,637 |
| Tax and other receivables from the State | 1,097,686,654 | 165,806,509 |
| **Total** | **196,944,989,738** | **146,090,942,994** |

## 06. MOVEMENTS IN PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

| Item | Buildings and structures | Machinery and equipment | Motor vehicles | Office equipment and tools | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **I/ Cost of property, plant and equipment:** | | | | | |
| **Opening balance** | **18,102,832,364** | **9,132,588,176** | **1,813,994,273** | **1,093,428,147** | **30,142,842,960** |
| - Purchases in the period | | | | | - |
| - Completed construction in progress | | | | | - |
| - Other increases | | | | | - |
| - Transfer to investment property | | | | | - |
| - Disposals | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | - |
| **Closing balance** | **18,102,832,364** | **9,132,588,176** | **1,813,994,273** | **1,093,428,147** | **30,142,842,960** |
| **II/ Accumulated depreciation of property, plant and equipment:** | | | | | |
| **Opening balance** | **13,709,865,270** | **6,291,537,291** | **1,247,088,556** | **705,974,955** | **21,954,466,072** |
| - Charge for the period | 181,028,325 | 52,938,837 | 70,863,213 | 37,125,834 | **341,956,209** |
| - Other increases | | | | | - |
| - Transfer to investment property | | | | | - |
| - Disposals | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | - |
| **Closing balance** | **13,890,893,595** | **6,344,476,128** | **1,317,951,769** | **743,100,789** | **22,296,422,281** |
| **III/ Net book value of property, plant and equipment:** | | | | | |
| **- At period start** | **4,392,967,094** | **2,841,050,885** | **566,905,717** | **387,453,192** | **8,188,376,888** |
| **- At period end** | **4,211,938,769** | **2,788,112,048** | **496,042,504** | **350,327,358** | **7,846,420,679** |

## 07. MOVEMENTS IN INTANGIBLE ASSETS

| Item | Land use rights | Copyrights and patents | Goodwill | Total |
|---|---|---|---|---|
| **I/ Cost of intangible assets:** | | | | |
| **Opening balance** | **863,931,250** | - | - | **863,931,250** |
| - Purchases in the period | | | | - |
| - Internally generated | | | | - |
| - Increase from business combinations | | | | - |
| - Other increases | | | | - |
| - Disposals | | | | - |
| - Other decreases | | | | - |
| **Closing balance** | **863,931,250** | - | - | **863,931,250** |
| **II/ Accumulated amortisation of intangible assets:** | | | | |
| **Opening balance** | **863,931,250** | - | - | **863,931,250** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - Charge for the period | | | | - |
| - Other increases | | | | - |
| - Disposals | | | | - |
| - Other decreases | | | | - |
| **Closing balance** | 863,931,250 | - | - | 863,931,250 |
| **III/ Net book value of intangible assets:** | | | | |
| **- At period start** | - | - | - | - |
| **- At period end** | - | - | - | - |

## 08. MOVEMENTS IN INVESTMENT PROPERTY

| Item | Buildings and structures | Machinery and equipment | Motor vehicles | Office equipment and tools | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **I/ Cost of tangible fixed assets:** | | | | | |
| **Opening balance** | 84,040,418,920 | | | | 84,040,418,920 |
| - Purchases in the period | | | | | - |
| - Completed construction in progress | | | | | - |
| - Other increases | | | | | - |
| - Transfer to fixed assets | | | | | - |
| - Disposals | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | - |
| **Closing balance** | 84,040,418,920 | - | - | - | 84,040,418,920 |
| **II/ Accumulated depreciation** | | | | | |
| **Opening balance** | 42,119,337,198 | - | - | - | 42,119,337,198 |
| - Charge for the period | 703,250,820 | | | | 703,250,820 |
| - Other increases | | | | | - |
| - Transfer to fixed assets | | | | | - |
| - Disposals | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | - |
| **Closing balance** | 42,822,588,018 | - | - | - | 42,822,588,018 |
| **III/ Net book value** | | | | | |
| **- At period start** | 41,921,081,722 | - | - | - | 41,921,081,722 |
| **- At period end** | 41,217,830,902 | - | - | - | 41,217,830,902 |

## 09. NON-CURRENT FINANCIAL INVESTMENTS

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| *Equity investments in other entities* | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |
| **Cost** | - | - |
| Listed shares: | - | - |
| OTC shares: | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |
| ------ | *1,081,650,000* | *1,081,650,000* |
| ------ | *729,500,000* | *729,500,000* |
| ------ | *5,137,544,110* | *5,137,544,110* |
| ------ | *6,069,461,000* | *6,069,461,000* |
| ------ | - | - |
| **Total** | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |
| Provision for impairment of non-current financial investments (-) | - | - |
| **Net non-current financial investments** | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |

## 10. OTHER NON-CURRENT ASSETS

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Non-current prepaid expenses | 5,601,853,604 | 7,056,490,073 |
| **Total** | 5,601,853,604 | 7,056,490,073 |

## 11. TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Value added tax | - | - |
| Corporate income tax | - | 2,863,649,800 |
| **Total** | **-** | **2,863,649,800** |

## 12. OTHER CURRENT PAYABLES

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Trade union fees | 1,048,816,148 | 635,088,434 |
| Social insurance | 804,062 | 870,635 |
| Health insurance | - | - |
| Unemployment insurance | - | - |
| **Other payables** | **1,071,755,135** | **594,026,463** |
| - Other payables (**) | 1,071,755,135 | 594,026,463 |
| **Total** | **2,121,375,345** | **1,229,985,532** |

## 13. CURRENT BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| **Short-term borrowings** | **1,444,291,663,354** | **876,884,211,496** |
| ------- | 1,017,001,486,122 | 704,931,342,019 |
| ------- | 126,151,211,536 | 110,625,111,098 |
| ------- | 299,995,550,696 | 61,327,758,379 |
| ------- | 1,143,415,000 | - |
| **Total** | **1,444,291,663,354** | **876,884,211,496** |

## 14. NON-CURRENT ADVANCES FROM CUSTOMERS

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| | - | - |
| **Total** | **-** | **-** |

## 15. OTHER NON-CURRENT PAYABLES

| | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| Capital mobilised for construction of the Company's office building | 22,445,000,000 | 22,445,000,000 |
| Long-term deposits and collateral received | 2,788,250,090 | 2,589,863,333 |
| Other non-current payables | - | - |
| **Total** | **25,233,250,090** | **25,034,863,333** |

## 16. EQUITY

### a) Statement of changes in equity

| Item | Owners' contributed capital | Share premium | Other owners' capital | Asset revaluation reserve | Foreign exchange differences | Investment and development fund | Treasury shares | Retained earnings | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Opening balance of prior** | **149,845,500,000** | **20,950,000,000** | - | - | - | **136,929,966,052** | **(10,510,000)** | **121,015,949,957** | **428,730,906,009** |
| - Capital increase in prior period | | | | | | | | | - |
| - Profit for prior period | | | | | | | | 11,657,530,395 | **11,657,530,395** |
| - Other increases | | | | | | | | | - |
| - Capital decrease in prior period | | | | | | | | | - |
| - Loss for prior period | | | | | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | | | | 4,111,691,578 | **4,111,691,578** |
| **Closing balance of prior** | **149,845,500,000** | **20,950,000,000** | - | - | - | **136,929,966,052** | **(10,510,000)** | **128,561,788,774** | **436,276,744,826** |
| - Capital increase in current period | | | | | | | | | - |
| - Profit for current period | | | | | | | | 5,511,604,400 | **5,511,604,400** |
| - Other increases | | | | | | | | | - |
| - Capital decrease in current period | | | | | | | | | - |
| - Loss for current period | | | | | | | | | - |
| - Other decreases | | | | | | | | | - |
| **Closing balance of currer** | **149,845,500,000** | **20,950,000,000** | - | - | - | **136,929,966,052** | **(10,510,000)** | **134,073,393,174** | **441,788,349,226** |

### b) Details of owners' invested capital

| | End of period | Proportion | Beginning of yea | Proportion |
|---|---|---|---|---|
| Capital contributed by the State | 0 | 0% | 0 | 0% |
| Capital contributed by other parties | 149,845,500,000 | 100% | 149,845,500,000 | 100% |
| **Total** | **149,845,500,000** | **100%** | **149,845,500,000** | **100%** |

* Number of treasury shares: 1,051 shares.

## 16 EQUITY

### c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

| | Current quarter |
|---|---|
| **Owners' invested capital** | **149,845,500,000** |
| Contributed capital at beginning of period | 149,845,500,000 |
| Contributed capital increase in the period | - |
| Contributed capital decrease in the period | - |
| Contributed capital at end of period | 149,845,500,000 |

### d) Shares

| | Current quarter |
|---|---|
| Number of shares registered for issue | 14,984,550 |
| Number of shares sold to the public | 14,984,550 |
| - Ordinary shares | 14,984,550 |
| - Preference shares | |
| Number of shares repurchased | 1,051 |
| - Ordinary shares | 1,051 |
| - Preference shares | |
| Number of shares outstanding | 14,983,499 |
| - Ordinary shares | 14,983,499 |
| - Preference shares | |

**Par value of shares outstanding: VND 10,000 per share**

| 17. OFF-BALANCE SHEET ITEMS | End of quarter | Beginning of |
|---|---|---|
| c. Foreign currencies | | |
| - USD | 739.97 | 754.93 |
| - EUR | 310.74 | 287.10 |

## VI. Additional information on items presented in the Statement of Profit or Loss:

| 01. TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES | Current quarter |
|---|---|
| **Sales of goods** | - |
| - Real estate sales revenue | - |
| **Rendering of services** | **5,452,073,081** |
| - Revenue from equipment leasing, apartment management services and premises leasing | 5,335,483,431 |
| - Revenue from supply of materials | 116,589,650 |
| **Construction contract revenue** | **620,295,290,959** |
| **Total** | **625,747,364,040** |
| **Revenue deductions** | - |
| NET REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES | 625,747,364,040 |

| 02. COST OF SALES | Current quarter |
|---|---|
| **Cost of products and goods sold** | - |
| - Cost of real estate sold | - |
| **Cost of services rendered** | **2,958,284,374** |
| - Cost of equipment leasing, apartment management services and premises leasing | 2,958,284,374 |
| - Cost of materials supplied | - |
| **Cost of construction and installation** | **588,193,856,000** |
| **Total** | **591,152,140,374** |

## 03. FINANCE INCOME

| | Current quarter |
|---|---|
| Interest on deposits and loans | 2,304,698,162 |
| Dividends and profits received | - |
| Realised foreign exchange gains | - |
| Other finance income | - |
| **Total** | **2,304,698,162** |

## 04. FINANCE COSTS

| | Current quarter |
|---|---|
| Interest expense (1) | 22,186,474,931 |
| Unrealised foreign exchange losses | - |
| Other finance costs | - |
| **Total** | **22,186,474,931** |

## 05. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

| | Current quarter |
|---|---|
| Corporate income tax expense on taxable income of the current Quarter | 1,810,238,572 |
| Adjustment of corporate income tax expense of prior Quarters to current corporate income tax expense of this Quarter | - |
| **Total current corporate income tax expense** | **1,810,238,572** |

## 06. CORPORATE INCOME TAX PAYABLE AND PROFIT AFTER TAX

| | Current quarter |
|---|---|
| **Total accounting profit before tax** | **7,321,842,972** |
| - Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit subject to corporate income tax: | |
| + Increasing adjustments | 62,128,481 |
| + Decreasing adjustments | - |
| - Total taxable income | 7,383,971,453 |
| - Corporate income tax payable | 1,476,794,291 |
| *+ Corporate income tax back-payable for prior years* | *333,444,281* |
| *+ Corporate income tax exempted or reduced* | - |
| **- Current corporate income tax expense** | **1,810,238,572** |
| **Profit after corporate income tax** | **5,511,604,400** |

## 07. PRODUCTION AND OPERATING COSTS BY NATURE

| | Current quarter |
|---|---|
| Raw materials and consumables | 385,623,180,031 |
| Labour costs | 13,117,630,549 |
| Construction machinery costs | 5,059,906,848 |
| External service costs (subcontractors) | 188,566,637,331 |
| Depreciation of fixed assets | 1,045,207,029 |
| Other production costs paid in cash | 17,919,343,566 |
| **Total** | **611,331,905,354** |

# VII. Other information:

## 01. Transactions and balances with related parties

*Transactions with key management personnel*

| Related party: | Nature of transaction: | Current quarter |
|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Board of Directors, Board of Management, Sup Remuneration, salaries and other benefits | 2,228,037,534 |
| **Total** | **2,228,037,534** |

## 02. Financial instruments

### Capital risk management

The Company manages its capital to ensure that it will be able to continue as a going concern while maximising the return to shareholders through the optimisation of the balance of equity and debt.

The Company's capital structure consists of net debt (borrowings as presented in Note V.13 less cash and cash equivalents) and equity attributable to the Company's shareholders, comprising contributed capital, reserves and retained earnings.

*Gearing ratio*

The Company's gearing ratio at the end of the accounting period was as follows:

| | **Current quarter** |
|---|---|
| Borrowings | 1,444,291,663,354 |
| Less: Cash and cash equivalents | 432,498,453,090 |
| **Net debt** | **1,011,793,210,264** |
| Equity | 441,788,349,226 |
| Net debt to equity ratio | 229.02% |

***Significant accounting policies***

Details of the significant accounting policies and methods adopted by the Company (including the criteria for recognition, the bases of measurement, and the bases for recognition of income and expenses) in respect of each class of financial assets, financial liabilities and equity instruments are disclosed in Note IV.

***Categories of financial instruments***

Circular 210 requires the adoption of International Financial Reporting Standards for the presentation of financial statements and disclosure of information on financial instruments, but does not provide equivalent guidance on the measurement and recognition of financial instruments, including the application of fair value, in line with International Financial Reporting Standards. Accordingly, the Company has not assessed the fair value of its financial assets and financial liabilities at the end of the accounting period, because Circular 210 and other prevailing regulations do not provide specific guidance on determining the fair value of financial assets and financial liabilities.

| | **Carrying amount** |
|---|---|
| **Financial assets** | **Current quarter** |
| Cash and cash equivalents | 432,498,453,090 |
| Trade receivables (current and non-current) | 388,060,833,575 |
| Other receivables (current and non-current) | 37,770,794,789 |
| Other financial investments (current and non-current) | 13,018,155,110 |
| Other financial assets | |
| **Total** | **871,348,236,564** |
| **Financial liabilities** | **Current quarter** |
| Borrowings (current and non-current) | 1,444,291,663,354 |
| Trade payables (current and non-current) | 283,409,082,235 |
| Other payables (current and non-current) | 27,354,625,435 |
| Accrued expenses (current and non-current) | 1,054,618,729 |
| **Total** | **1,756,109,989,753** |

*Financial risk management objectives*

Financial risks include market risk (including foreign exchange risk, interest rate risk and price risk), credit risk, liquidity risk and cash flow interest rate risk. The Company has not fully implemented hedging measures against these risks owing to the lack of a market in which to purchase such financial instruments.

***Market risk***

The Company's activities are exposed primarily to the risk of changes in interest rates. The Company has not fully implemented hedging measures against this risk owing to the lack of a market in which to purchase such financial instruments.

*Foreign exchange risk management*

The Company enters into certain transactions denominated in foreign currencies and is therefore exposed to the risk of exchange rate fluctuations. The Company does not hedge this risk owing to the lack of a market in which to purchase such financial instruments.

The carrying amounts of the Company's foreign currency denominated monetary assets and liabilities at the year end were as follows:

| | **Liabilities** | **Assets** |
|---|---|---|
| **Item** | **Current quarter** | **Current quarter** |
| US Dollar (USD) | - | - |
| **Total** | - | - |

*Interest rate risk management*

The Company is exposed to significant interest rate risk arising from its interest-bearing borrowings. For fixed-rate borrowings, the Company may be exposed to fair value interest rate risk on those borrowings.

***Price risk***

The Company is exposed to equity price risk arising from its investments in equity instruments. Investments in equity instruments are held for long-term strategic purposes rather than for trading. The Company does not intend to sell these investments.

***Credit risk***

Credit risk is the risk that a customer or counterparty will fail to meet its contractual obligations, resulting in a financial loss to the Company. The Company has an appropriate credit policy and monitors the position on an ongoing basis to assess whether it is exposed to credit risk. The Company has no significant credit risk exposure to any customer or counterparty, because receivables arise from a large number of customers operating in various industries and located in different geographical areas.

***Liquidity risk management***

The objective of liquidity risk management is to ensure sufficient funds are available to meet current and future financial obligations. Liquidity is also managed by the Company to ensure that the excess of liabilities falling due over assets falling due in the period remains at a level that can be controlled with the funds the Company believes it can generate in that period. The Company's policy is to monitor current and expected future liquidity requirements regularly in order to ensure that it maintains adequate cash reserves, borrowings and committed capital contributions from owners to meet short-term and longer-term liquidity requirements.

The tables below set out the remaining contractual maturities of the Company's non-derivative financial liabilities and the agreed repayment terms. The tables have been drawn up on the basis of the undiscounted cash flows of financial liabilities based on the earliest date on which the Company can be required to pay, and include both principal and interest cash flows. For interest cash flows on floating rate liabilities, the undiscounted amount is derived from interest rate curves at the end of the accounting period. Contractual maturity is based on the earliest date on which the Company can be required to pay.

| As at 30/09/2026 | Current | Non-current | Total |
|---|---|---|---|
| Trade and other payables | 285,530,457,580 | 25,233,250,090 | 310,763,707,670 |
| Payables | 1,054,618,729 | | 1,054,618,729 |
| Borrowings | 1,444,291,663,354 | | 1,444,291,663,354 |

The Board of Management assesses the concentration of liquidity risk as low. The Board of Management believes that the Company is able to generate sufficient funds to meet its financial obligations as they fall due.

The following tables set out the maturity analysis of non-derivative financial assets. The tables have been drawn up on the basis of the undiscounted contractual maturities of financial assets, including interest earned on those assets, if any. Disclosure of information on non-derivative financial assets is necessary to understand the Company's liquidity risk management, as liquidity is managed on a net assets and liabilities basis.

| As at 30/09/2026 | Current | Non-current | Total |
|---|---|---|---|
| Cash and cash equivalents | 432,498,453,090 | | 432,498,453,090 |
| Trade and other receivables | 425,831,628,364 | | 425,831,628,364 |
| Financial investments | | 13,018,155,110 | 13,018,155,110 |
| Other financial assets | | | |

## 03. Segment reporting

*Segment assets and liabilities for the period ended 30/09/2026 are as follows:*

| ASSETS | Construction and installation | investment and trading | Services | Total |
|---|---|---|---|---|
| Fixed assets | 3,634,481,910 | | 4,211,938,769 | 7,846,420,679 |
| Construction in progress | | | | |
| Receivables | 919,817,543,573 | 2,987,347,279 | 1,114,785,956 | 923,919,676,808 |
| Inventories | 1,704,002,929,862 | 46,138,145,819 | 2,988,939,143 | 1,753,130,014,824 |
| Unallocated assets | | | | 689,281,282,444 |
| **Total assets** | **2,627,454,955,345** | **49,125,493,098** | **8,315,663,868** | **3,374,177,394,755** |
| **LIABILITIES** | | | | |
| Payables | 1,487,791,671,581 | 263,800,000 | 41,910,594 | 1,488,097,382,175 |
| Borrowings | 1,444,291,663,354 | | | 1,444,291,663,354 |
| **Total liabilities** | **2,932,083,334,935** | **263,800,000** | **41,910,594** | **2,932,389,045,529** |

*Segment results for the third quarter of 2026:*

| REVENUE | Construction and installation | investment and trading | Services | Total |
|---|---|---|---|---|
| Net revenue from sales to external customers | 620,295,290,959 | | 5,452,073,081 | 625,747,364,040 |
| Net revenue from sales to other segments | | | | |
| **Total revenue** | **620,295,290,959** | - | **5,452,073,081** | **625,747,364,040** |

## RESULTS OF OPERATIONS

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Segment results | 32,101,434,959 | - | 2,493,788,707 | 34,595,223,666 |
| Profit from operating activities | | | | 34,595,223,666 |
| Profit from investments (finance income) | | | | 2,304,698,162 |
| Finance costs (unallocated) | | | | (22,186,474,931) |
| Other income/(loss) not related to production and business activities | | | | (7,391,603,925) |
| Accounting profit before tax | | | | 7,321,842,972 |
| Corporate income tax | | | | (1,810,238,572) |
| **Profit for the period** | - | - | - | **5,511,604,400** |

* Note: The Company's segment report is prepared by line of business (Construction and installation, Real estate investment and trading, and Services)./.

*Approved on 26 October 2026*

| Prepared by | Chief Accountant | Legal Representative |
|---|---|---|
| Pham Thi Lan | Phan Chi Hieu | Nguyen Dinh Dung |