Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
	Independence – Freedom – Happiness

Đồng Nai, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Dong Nai, March 04, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.**
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.
To: **- The State Securities Commission**
- Ho Chi Minh City Stock Exchange

1. Tên tổ chức niêm yết: **Công ty Cổ phần Miền Đông**/*Name of listed organization: Mien Dong Joint Stock Company.*

- Mã chứng khoán: **MDG/*Stock code: MDG.***

- Trụ sở chính: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai/*Head office: Road No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Park, Tran Bien Ward, Dong Nai Province.*

- Điện thoại: (84-251) 383 6371. Fax: (84-251) 383 6194/Tel: (84-251) 383 6371.

- Email: miendong1986@gmail.com

2. **Nội dung thông tin công bố:** (*Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình làm rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/ Content of published information: (In case of correction or replacement of published information, it is necessary to explain clearly the reason for correction or replacement).*

Báo cáo tài chính năm 2025 sau soát xét của Công ty Cổ phần Miền Đông/ *Audited financial report for 2025 of Mien Dong Joint Stock Company.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 04/03/2026 tại đường dẫn: http://www.miendong.com.vn (Mục Công bố thông tin)/*This information was published on the company's website on 04/03/2026 at the link: http://www.miendong.com.vn (Information Disclosure Section).*

Chúng tôi 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 commit that the information published above is true and are fully responsible before the law for the content of the published information.*

Tài liệu đính kèm:
Báo cáo tài chính năm 2025.
Attached documents:
Financial report 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
NGƯỜI ĐƯỢC UQ CÔNG BỐ THÔNG TIN
MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY
AUTHORIZED PERSON TO DISCLOSURE INFORMATION

M.S.D.N: 3600256545 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Thượng Văn Huyện
Mr. Thuong Van Huyen

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 44
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 03 tháng 04 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch
Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên độc lập
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ủy ban Kiểm toán bao gồm:

Ông Trần Bình Trọng	Chủ tịch
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Lê Đức Dũng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Đức Dũng
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Số:030326.007/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Miền Đông**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Miền Đông được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Miền Đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

M.S.C.N: 0100111105-006 - C.T.N.H.H. - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Trung Hiếu	**Nguyễn Thái**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1	Số: 1623-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**197.713.729.172**	**224.831.519.722**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**38.179.120.314**	**23.154.813.814**
111	1. Tiền		7.179.120.314	6.654.813.814
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.000.000.000	16.500.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**6.350.000.000**	**314.500.000**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	346.853.214
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(32.353.214)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.350.000.000	
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**136.349.357.943**	**180.915.781.135**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	56.747.264.171	66.414.588.676
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	21.149.310.496	23.543.677.294
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	500.000.000	500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	96.418.016.504	129.072.748.393
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(38.465.233.228)	(38.615.233.228)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**13.305.525.444**	**15.635.621.701**
141	1. Hàng tồn kho		13.305.525.444	15.635.621.701
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3.529.725.471**	**4.810.803.072**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	460.311.522	247.324.294
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.069.413.949	3.054.227.561
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	1.509.251.217
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**171.667.505.197**	**101.141.797.317**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**6.685.309.796**	**3.073.154.830**
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	6.685.309.796	3.073.154.830
220	**II. Tài sản cố định**		**13.644.511.745**	**19.074.575.878**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	13.002.011.745	18.410.475.878
222	- *Nguyên giá*		*46.588.287.039*	*52.638.618.097*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(33.586.275.294)*	*(34.228.142.219)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	642.500.000	664.100.000
228	- *Nguyên giá*		*1.183.618.900*	*1.183.618.900*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(541.118.900)*	*(519.518.900)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**38.106.425.732**	**56.660.349.203**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	38.106.425.732	56.660.349.203
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**6.308.967.773**	**6.308.967.773**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.530.000.000	3.530.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.302.706.060	7.302.706.060
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**106.922.290.151**	**16.024.749.633**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	106.922.290.151	16.024.749.633
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**369.381.234.369**	**325.973.317.039**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**196.071.005.240**	**195.740.139.820**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**195.646.049.294**	**195.740.139.820**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	50.199.573.007	61.236.136.393
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.943.322.741	25.099.437.223
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	8.988.980.193	7.693.001.010
314	4. Phải trả người lao động		5.671.908.766	2.127.960.606
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	16.425.340.574	10.439.955.271
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.611.404.105	6.809.675.394
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	82.749.976.953	81.330.214.968
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		55.542.955	1.003.758.955
330	**II. Nợ dài hạn**		**424.955.946**	-
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	424.955.946	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**173.310.229.129**	**130.233.177.219**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	21	**173.310.229.129**	**130.233.177.219**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		108.890.310.000	108.890.310.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.453.130.042	1.453.130.042
415	3. Cổ phiếu quỹ		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		47.204.593.115	47.204.593.115
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		18.729.703.575	(24.347.348.335)
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(24.347.348.335)*	*(28.323.928.430)*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*43.077.051.910*	*3.976.580.095*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**369.381.234.369**	**325.973.317.039**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**240.786.606.783**	**228.714.556.869**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	185.719.752	43.103.821
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**240.600.887.031**	**228.671.453.048**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**157.811.643.256**	**175.535.730.456**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**82.789.243.775**	**53.135.722.592**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	621.362.827	226.232.464
22	7. Chi phí tài chính	27	5.208.556.486	5.845.562.440
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.201.058.284*	*5.793.585.395*
25	8. Chi phí bán hàng	28	19.666.246.073	33.059.634.970
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.952.198.149	8.771.295.810
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**47.583.605.894**	**5.685.461.836**
31	11. Thu nhập khác	30	1.202.181.160	116.379.811
32	12. Chi phí khác	31	1.807.998.649	1.744.080.463
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(605.817.489)**	**(1.627.700.652)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**46.977.788.405**	**4.057.761.184**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	3.900.736.495	81.181.089
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**43.077.051.910**	**3.976.580.095**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**4.172**	**385**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***46.977.788.405***	***4.057.761.184***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.459.069.631	3.879.364.979
03	- Các khoản dự phòng		(182.353.214)	12.353.214
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.663.741.957)	(65.023.998)
06	- Chi phí lãi vay		5.201.058.284	5.793.585.395
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***53.791.821.149***	***13.678.040.774***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		41.236.178.738	39.957.482.959
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.330.096.257	13.499.876.903
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.465.816.463)	(20.397.135.984)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3.197.949.208	(851.984.680)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		346.853.214	(346.853.214)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.183.125.203)	(5.813.926.767)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(92.448.402)	(81.181.089)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	207.000.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(948.216.000)	(110.391.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***92.213.292.498***	***39.740.927.902***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(76.081.874.298)	(20.378.961.333)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.344.160.274	418.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(6.350.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		478.966.041	199.001.195
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(78.608.747.983)***	***(19.761.778.320)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		150.819.284.709	214.028.485.061
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(149.399.522.724)	(226.686.905.161)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***1.419.761.985***	***(12.658.420.100)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**15.024.306.500**	**7.320.729.482**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**23.154.813.814**	**15.834.084.332**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**38.179.120.314**	**23.154.813.814**

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Miền Đông được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600256545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12 tháng 04 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 03 tháng 04 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 108.890.310.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 108.890.310.000 VND; tương đương 10.889.031 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Số lượng nhân viên Công ty tại ngày 31/12/2025 là 66 người (tại ngày 01/01/2025 là 58 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh

Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2025, do được cấp phép khai thác mỏ đá mở rộng, Công ty đã tiến hành khai thác đá tại dự án mở rộng này. Do mới đi vào khai thác nên khối lượng khai thác chưa nhiều, tuy nhiên, do giá bán đá khai thác có chiều hướng tăng mạnh cuối năm nên doanh thu bán đá xấp xỉ so với năm trước. Cùng với đó, mỏ đá mới khai thác trên bề mặt nên giá thành khai thác đá còn thấp dẫn đến giá vốn giảm 16,9 tỷ VND (tương ứng giảm 17%) so với năm trước. Bên cạnh đó, Công ty chuyển cách thức bán hàng từ giao đến kho khách hàng sang bán tại mỏ nên chi phí bán hàng giảm 13,39 tỷ VND (tương ứng giảm 40,5%) so với năm trước do giảm chi phí vận chuyển đá.

Đối với hoạt động xây dựng, doanh thu năm nay của Công ty tăng 14,3 tỷ VND (tương ứng tăng 30,9%); trong khi đó, giá vốn hoạt động xây dựng năm nay không phải chịu các chi phí của các dự án tồn đọng, kéo dài nên giá vốn năm nà giảm nhiều so với năm trước khiến cho hiệu quả kinh doanh từ mảng này tăng lên so với năm trước.

Tổng hợp các yếu tố nêu trên khiến Kết quả kinh doanh năm nay cải thiện mạnh, lợi nhuận trước thuế của Công ty năm nay tăng 42,9 tỷ VND so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Tp. Hồ Chí Minh	Khai thác đá

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu 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 giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính gần nhất của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm, công trình chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Phần mềm kế toán	05	năm

- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.

- Chi phí của mỏ đá Tân Mỹ được phân bổ theo sản lượng khai thác.

- Chi phí khai thác khoáng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 24 tháng.

- Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 36 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, trích trước chi phí xây dựng công trình... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là Chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.21 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hoạt động xây dựng đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần khối lượng xây dựng đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.24 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.25 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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, bao gồm cả công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	639.123.000	1.742.844.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.539.997.314	4.911.969.814
Các khoản tương đương tiền (*)	31.000.000.000	16.500.000.000
	38.179.120.314	**23.154.813.814**

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 31.000.000.000 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất 3,5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tại ngày 31/12/2025, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 6.350.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,2%/năm; các khoản tiền gửi này đã được dùng làm tài sản ký quỹ thực hiện dự án mở rộng mỏ đá.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cổ phiếu Công ty CP Cao su Đà Nẵng (mã CK: DRC)	-	-	-	102.013.294	96.900.000	(5.113.294)
Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Hội (mã CK: SHS)	-		-	244.839.920	217.600.000	(27.239.920)
	-	**-**	**-**	**346.853.214**	**314.500.000**	**(32.353.214)**

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	**3.530.000.000**	**(784.365.820)**		**3.530.000.000**	**(784.365.820)**	
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	1.530.000.000	(105.785.820)		1.530.000.000	(105.785.820)	
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	2.000.000.000	(678.580.000)		2.000.000.000	(678.580.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác	**7.302.706.060**	**(3.739.372.467)**		**7.302.706.060**	**(3.739.372.467)**	
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	5.300.770.000	(3.739.372.467)		5.300.770.000	(3.739.372.467)	
- 70 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (mã CK: C32) (*)	1.936.060	-	756.000	1.936.060	-	1.232.000
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	2.000.000.000	-		2.000.000.000	-	
	10.832.706.060	**(4.523.738.287)**	**756.000**	**10.832.706.060**	**(4.523.738.287)**	**1.232.000**

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024. Còn các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy (1)	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy
Công ty khác				
Công ty Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng, xây dựng
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước (2)	Tỉnh Đồng Nai	10,00%	10,00%	Khai thác đá làm vật liệu xây dựng

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể. Tại thời điểm 31/12/2025, số trích dự phòng tổn thất được tính trên cơ sở bù trừ số vốn góp với số phải trả về tiền góp vốn đã thu hồi đang theo dõi ở chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác (xem chi tiết tại Thuyết minh 19).

(2) Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước, với vốn điều lệ là 69.000.000.000 VND, trong đó Công ty Cổ phần Miền Đông cam kết góp 10% tương ứng 6.900.000.000 VND. Đến hết ngày 31/12/2025, Công ty đã góp được 2.000.000.000 VND.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	**243.417.661**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	-	-	243.417.661	-
Bên khác	**56.747.264.171**	**(37.538.117.767)**	**66.171.171.015**	**(37.688.117.767)**
Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Công ty cổ phần	3.048.446.262	-	3.048.446.262	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Huyện Bắc Tân Uyên	2.343.472.778	-	2.195.729.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.117.563.530	(36.117.563.530)	36.267.563.530	(36.267.563.530)
Công ty CP Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	-	-	7.014.112.787	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng phường Dĩ An	736.712.302	-	4.907.323.083	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	14.501.069.299	(1.420.554.237)	12.737.996.353	(1.420.554.237)
	56.747.264.171	**(37.538.117.767)**	**66.414.588.676**	**(37.688.117.767)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**6.384.269.010**	-	**6.384.269.010**	-
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
Bên khác	**14.765.041.486**	**(240.000.000)**	**17.159.408.284**	**(240.000.000)**
Công ty Cổ phần XD Miền Đông Sài Gòn	12.448.460.215	-	13.479.625.915	-
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Biển Đông	-	-	1.049.500.000	-
Trả trước cho người bán khác	2.316.581.271	(240.000.000)	2.630.282.369	(240.000.000)
	21.149.310.496	**(240.000.000)**	**23.543.677.294**	**(240.000.000)**

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 (*)	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
	500.000.000	**(500.000.000)**	**500.000.000**	**(500.000.000)**

(*) Khoản tiền cho Công ty Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3 vay theo Công văn số 02/MD3-TCKT ngày 05/04/2016; lãi suất 10%/năm; thời hạn vay dưới 12 tháng; mục đích bổ sung vốn kinh doanh hoạt động; hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	148.106.301	-	9.175.342	-
Tạm ứng	94.973.538.525	-	128.012.212.495	-
Ký cược, ký quỹ	339.931.551	-	60.000.000	-
Phải thu khác	956.440.127	(187.115.461)	991.360.556	(187.115.461)
	96.418.016.504	**(187.115.461)**	**129.072.748.393**	**(187.115.461)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	***74.794.521***	***(74.794.521)***	***74.794.521***	***(74.794.521)***
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	(74.794.521)	74.794.521	(74.794.521)
Bên khác	***96.343.221.983***	***(112.320.940)***	***128.997.953.872***	***(112.320.940)***
Ông Phạm Văn Danh (*)	74.425.345.784	-	111.607.324.500	-
Ông Thượng Văn Huyện	6.790.135.000	-	5.454.715.000	-
Tạm ứng của nhân viên khác	13.758.057.741	-	10.950.172.995	-
Phải thu khác	1.369.683.458	(112.320.940)	985.741.377	(112.320.940)
	96.418.016.504	**(187.115.461)**	**129.072.748.393**	**(187.115.461)**

(*) Trong đó, khoản tạm ứng cho ông Phạm Văn Danh để mua đất phục vụ mở rộng mỏ đá Tân Mỹ với số tiền là 74,425 tỷ VND (diện tích đất đã mua 9,3 ha), khoản tạm ứng này đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

b) Dài hạn				
Ký quỹ với Quỹ Bảo vệ Môi trường Tp. Hồ Chí Minh (**)	6.655.309.796	-	3.073.154.830	-
Ký quỹ khác	30.000.000	-	-	-
	6.685.309.796	**-**	**3.073.154.830**	**-**

(**) Đây là khoản ký quỹ cho Quỹ Bảo vệ Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác khoáng sản.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	**37.538.117.767**	-	**37.688.117.767**	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.117.563.530	-	36.267.563.530	-
- Ban quản lý dự án thủy điện Buôn Tuasrah	918.650.763	-	918.650.763	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	501.903.474	-	501.903.474	-
Trả trước cho người bán	**240.000.000**	-	**240.000.000**	-
- Đỗ Thanh Việt	240.000.000	-	240.000.000	-
Phải thu khác	**187.115.461**	-	**187.115.461**	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	74.794.521	-	74.794.521	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 1	75.202.880	-	75.202.880	-
- Công ty Cổ phần Quốc tế Song Khuê	37.118.060	-	37.118.060	-
Phải thu về cho vay	**500.000.000**	-	**500.000.000**	-
- Công ty TNHH Đầu tư - xây dựng Miền Đông 3	500.000.000	-	500.000.000	-
	38.465.233.228	-	**38.615.233.228**	-

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	779.470.781	-	647.697.216	-
Công cụ, dụng cụ	73.000.000	-	73.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	11.776.105.544	-	14.888.695.545	-
Thành phẩm	536.125.096	-	-	-
Hàng hoá	140.824.023	-	26.228.940	-
	13.305.525.444	-	**15.635.621.701**	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (1)	8.501.680.416	8.012.667.509
- Công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (2)	2.542.619.288	2.542.619.288
- Xây dựng hệ thống thoát nước đường Bình Thung	460.677.745	-
- Nâng cấp, mở rộng BTXM Đường Bình Mỹ 44+69+75	228.967.241	-
- Công trình Trường Mẫu giáo Phú An	-	1.808.637.104
- Chi phí dở dang của Xí nghiệp đá	-	856.030.510
- Các công trình khác	42.160.854	1.668.741.134
	11.776.105.544	**14.888.695.545**

(1) Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định 1634/QĐ.CT.UBT ngày 23/05/2002 của UBND tỉnh Đồng Nai với thông tin chi tiết như sau:

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 107.329.556 nghìn VND;
- Quy mô đất của dự án: 151.526,6 m^2, gồm:
  + Đất xây dựng nhà ở diện tích 89.252,5 m^2 gồm: Diện tích 76.457,3 m^2 đất xây dựng nhà ở, diện tích 11.780,9 m^2 đất xây dựng nhà chung cư và diện tích 1.014,3 m^2 đất bố trí tái định cư;
  + Đất xây dựng hệ thống hạ tầng 61.080,2 m^2;
  + Đất cây xanh 1.193,9 m^2;
- Tiến độ dự án đến ngày 31/12/2025: Công ty đã và đang thực hiện phân lô và bán đất nền trên phần diện tích 76.457,3 m^2 đất xây dựng nhà ở, còn 71.554,8 m^2 phần xây dựng chung cư không tiếp tục thực hiện đã được phép chuyển đổi thành 80 lô đất nền để bán. Số dư đến ngày 31/12/2025 gồm 11 lô đất nền với diện tích 1.146,4 m^2.

(2) Nhà nước giao đất để Công ty đầu tư hạ tầng sau đó bàn giao lại cho UBND thành phố Biên Hòa bố trí tái định cư, thông tin chi tiết dự án như sau:

- Tên Dự án và địa điểm: Dự án Xây dựng hạ tầng Khu tái định cư tại Khu phố 2, phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Miền Đông;
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế VAT) là 30.753.476.000 VND;
- Quy mô đất của dự án: 23.370 m^2;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2025: Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2794/QĐ-UBND ngày 27/08/2008; thu hồi để bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 4247/QĐ-UBND ngày 11/12/2008.
  Trong tổng diện tích dự án nói trên có khoảng 14.000m2, Công ty đã đầu tư hạ tầng và bàn giao lại cho UBND thành phố Biên Hòa 95 lô tái định cư. Diện tích còn lại khoảng 13.370 m2 tương ứng với thu hồi đất của 77 hộ dân trong đó 53 hộ dân bị giải tỏa trắng, do tính khả thi không cao nên dự án đã bị ngưng triển khai theo văn bản số 10259/UBND-ĐT ngày 31/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai;

  Hiện nay, Công ty đang lập thủ tục quyết toán kinh phí thực hiện dự án với Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (xem thêm Thuyết minh số 16).

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí mở rộng mỏ đá Tân Mỹ	36.164.963.527	47.328.680.768
- Mở rộng đường nội bộ mỏ đá	-	6.806.698.750
- Sửa chữa văn phòng	1.886.625.940	-
- Xây dựng đường Tân Mỹ 12	-	2.479.969.685
- Các công trình khác	54.836.265	45.000.000
	38.106.425.732	**56.660.349.203**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.788.906.182	22.626.986.403	9.635.375.904	587.349.608	52.638.618.097
- Mua trong năm	-	316.504.815	-	60.000.000	376.504.815
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(55.680.000)	-	-	(55.680.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.460.193.636)	(4.696.416.364)	(214.545.873)	(6.371.155.873)
Số dư cuối năm	**19.788.906.182**	**21.427.617.582**	**4.938.959.540**	**432.803.735**	**46.588.287.039**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.879.660.450	14.600.255.591	7.160.876.570	587.349.608	34.228.142.219
- Khấu hao trong năm	1.005.314.160	1.730.642.910	694.133.529	7.379.032	3.437.469.631
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(6.496.000)	-	-	(6.496.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(834.463.591)	(3.023.831.092)	(214.545.873)	(4.072.840.556)
Số dư cuối năm	**12.884.974.610**	**15.489.938.910**	**4.831.179.007**	**380.182.767**	**33.586.275.294**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.909.245.732	8.026.730.812	2.474.499.334	-	18.410.475.878
Tại ngày cuối năm	**6.903.931.572**	**5.937.678.672**	**107.780.533**	**52.620.968**	**13.002.011.745**

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.903.931.572 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.303.928.793 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
Số dư cuối năm	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	519.518.900	519.518.900
- Khấu hao trong năm	-	21.600.000	21.600.000
Số dư cuối năm	**-**	**541.118.900**	**541.118.900**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	608.300.000	55.800.000	664.100.000
Tại ngày cuối năm	**608.300.000**	**34.200.000**	**642.500.000**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng cầm cố đảm bảo các khoản vay: 608.300.000 VND.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 177.848.900 VND.

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài với diện tích 85,8 m^2 tại số N3/4, khu phố 1, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai, được sử dụng để xây dựng nhà văn phòng. Giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí đền bù môi trường	-	136.437.500
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	460.311.522	110.886.794
		460.311.522	**247.324.294**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ	94.259.292.954	3.163.533.242
	Chi phí khai thác khoáng sản	9.936.353.749	10.884.204.360
	Chi phí trả trước dài hạn khác	2.726.643.448	1.977.012.031
		106.922.290.151	**16.024.749.633**

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***24.085.779.500***	***24.085.779.500***	***36.615.150.384***	***36.615.150.384***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	24.085.779.500	24.085.779.500	36.615.150.384	36.615.150.384
Bên khác	***26.113.793.507***	***26.113.793.507***	***24.620.986.009***	***24.620.986.009***
Công ty TNHH Xây dựng và DVTM PST	440.652.258	440.652.258	1.730.900.030	1.730.900.030
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 1	3.892.965.244	3.892.965.244	8.051.227.874	8.051.227.874
Doanh nghiệp tư nhân Hoàng Ngọc Anh	1.027.191.728	1.027.191.728	475.878.355	475.878.355
Công ty CP Xây dựng TMDV Đại Lộc Phát	91.731.110	91.731.110	640.134.592	640.134.592
Hợp tác xã Phúc Tài	2.061.975.282	2.061.975.282	1.205.230.312	1.205.230.312
Phải trả các đối tượng khác	18.599.277.885	18.599.277.885	12.517.614.846	12.517.614.846
	50.199.573.007	**50.199.573.007**	**61.236.136.393**	**61.236.136.393**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan	-	**519.215.646**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	-	519.215.646
Bên khác	**25.943.322.741**	**24.580.221.577**
Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
Phòng Tài chính kế hoạch Thành phố Biên Hòa - Khu phố 2 (*)	2.940.000.000	2.940.000.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thị xã Bến Cát	-	4.390.917.000
Ủy ban nhân dân Phường Tân Hiệp	2.223.158.382	-
Các đối tượng khác	6.502.968.924	2.972.109.142
	25.943.322.741	**25.099.437.223**

(*) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (Thuyết minh số 10).

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	962.068.915	11.035.924.099	9.950.248.034	-	2.047.744.980
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.501.085.276	-	3.900.736.495	92.448.402	-	2.307.202.817
Thuế Thu nhập cá nhân	8.165.941	-	170.267.609	143.756.405	-	18.345.263
Thuế Tài nguyên	-	535.565.140	13.795.487.014	10.945.733.824	-	3.385.318.330
Thuế bảo vệ môi trường	-	216.154.686	5.648.957.673	4.634.743.556	-	1.230.368.803
Các loại thuế khác	-	-	69.704.673	69.704.673	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.979.212.269	40.000.000	6.019.212.269	-	-
	1.509.251.217	**7.693.001.010**	**34.661.077.563**	**31.855.847.163**	**-**	**8.988.980.193**

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	102.929.978	84.996.897
- Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hoạt động xây dựng	13.708.313.377	9.942.108.608
- Trích trước chi phí của mỏ đá	2.509.097.219	370.514.490
- Chi phí phải trả khác	105.000.000	42.335.276
	16.425.340.574	**10.439.955.271**
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí phải trả của mỏ đá	424.955.946	-
	424.955.946	**-**

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	46.861.702	46.455.782
- Bảo hiểm xã hội	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	106.500.000	446.500.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	194.108.190	194.108.190
- Phải trả Hội đồng đền bù khu phố 2 (1)	1.393.002.000	1.393.002.000
- Phải trả Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy(2)	1.321.420.000	1.321.420.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.549.512.213	3.408.189.422
	5.611.404.105	**6.809.675.394**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	**2.021.420.000**	**2.975.160.592**
- Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy(2)	1.321.420.000	1.321.420.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	700.000.000	1.653.740.592
Bên khác	**3.589.984.105**	**3.834.514.802**
- Cổ đông của Công ty	194.108.190	194.108.190
- Hội đồng đền bù khu phố 2 (1)	1.393.002.000	1.393.002.000
- Các đối tượng khác	2.002.873.915	2.247.404.612
	5.611.404.105	**6.809.675.394**

(1) Khoản phải trả liên quan đến hợp đồng thi công công trình Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai (xem thêm Thuyết minh số 10).

(2) Đây là khoản thu hồi một phần vốn góp đã đầu tư đã thu được bằng tiền do Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể.

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	22.651.139.038	22.651.139.038	51.359.658.486	49.049.969.457	24.960.828.067	24.960.828.067
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (2)	58.679.075.930	58.679.075.930	99.459.626.223	100.349.553.267	57.789.148.886	57.789.148.886
	81.330.214.968	**81.330.214.968**	**150.819.284.709**	**149.399.522.724**	**82.749.976.953**	**82.749.976.953**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2025018/HDTD/QLN ngày 26/03/2025 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 6%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 24.960.828.067 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay:

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BO 085563 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/04/2013;

+ Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản liền với đất số CC 901816 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp Hồ Chí Minh cấp ngày 20/06/2016;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 77+91, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 16+17+18+19+51+393+397, tờ bản đồ số 60, phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 732 tờ bản đồ số 60, phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 57/2025/378264/HĐTD ngày 11/09/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
+ Lãi suất cho vay: Theo từng lần giải ngân;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 57.789.148.886 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay:

- Quyền khai thác mỏ đá xây dựng Tân Mỹ thuộc xã Tân Mỹ và xã Thường Tân, thành phố Hồ Chí Minh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thuê lại đất) số K514461 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/1998;
- Hợp đồng thuê lại đất số 62/HĐTĐ/BG1 ký ngày 01/12/2004 giữa Công ty Xây dựng Miền Đông và Công ty Cổ phần Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi Biên Hòa) cùng các phụ lục kèm theo;
- Giá trị thương mại Cảng sông theo Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 231722 số vào sổ cấp GCN số CT26939 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 30/05/2018.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292710, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BĐ 174975 số vào sổ cấp GCN CT 36658, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36710, CT 36711, CT 36720, CT 07209 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/04/2011 và ngày 24/10/2017.
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA632824 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 23/02/2021;

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	(28.323.928.430)	**126.256.597.124**
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	3.976.580.095	3.976.580.095
Số dư cuối năm trước	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**(24.347.348.335)**	**130.233.177.219**
Số dư đầu năm nay	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**(24.347.348.335)**	**130.233.177.219**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	43.077.051.910	43.077.051.910
Số dư cuối năm nay	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**18.729.703.575**	**173.310.229.129**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	32,01	34.851.500.000	32,01	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	20,33	22.136.800.000	18,17	19.780.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,80	15.026.000.000	13,80	15.026.000.000
Võ Văn Lãnh	4,73	5.152.600.000	8,86	9.652.600.000
Võ Đức Lợi	4,14	4.504.000.000	0,00	4.000.000
Các cổ đông khác	19,81	21.576.910.000	21,98	23.932.910.000
Cổ phiếu quỹ	5,18	5.642.500.000	5,18	5.642.500.000
	100	**108.890.310.000**	**100**	**108.890.310.000**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	108.890.310.000	108.890.310.000
- Vốn góp cuối năm	108.890.310.000	108.890.310.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	194.108.190	194.108.190
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	**194.108.190**	**194.108.190**

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.889.031	10.889.031
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.889.031*	*10.889.031*
Số lượng cổ phiếu được mua lại *(cổ phiếu quỹ)*		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*564.250*	*564.250*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.324.781*	*10.324.781*

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

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	47.204.593.115	47.204.593.115
	47.204.593.115	**47.204.593.115**

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại xã Thường Tân, thành phố Hồ Chí Minh (mỏ đá Tân Mỹ); đất để sản xuất vật liệu xây dựng; diện tích thuê 238.724,6 m^2; tiền thuê đất nộp hàng năm theo quy định của Nhà nước.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Phúc Đạt	6.825.287.610	6.825.287.610
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Điện Việt	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Phước Ngọc Linh	217.814.599	217.814.599
Công ty Cổ phần Vương Nga	100.000.000	100.000.000
Công ty Telecom	115.047.135	115.047.135
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hai Phước	116.162.628	116.162.628
Công ty Cổ phần Cơ giới Lắp máy và Xây dựng Vimeco	153.438.946	153.438.946
Các đối tượng khác	457.761.771	457.761.771
	8.135.512.689	**8.135.512.689**

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu khai thác đá	159.011.305.080	159.403.249.079
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	4.500.000.000
Doanh thu thi công xây lắp	60.672.814.562	46.356.315.819
Doanh thu khác	21.102.487.141	18.454.991.971
	240.786.606.783	**228.714.556.869**
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan	**4.240.091**	**29.165.574.345**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	12.406.677	34.012.912
Hàng bán bị trả lại	173.313.075	-
Giảm giá hàng bán	-	9.090.909
	185.719.752	**43.103.821**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	82.294.743.042	99.208.874.382
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	4.094.094.553
Giá vốn thi công xây lắp	60.375.681.201	58.441.036.009
Giá vốn của hoạt động khác	15.141.219.013	13.791.725.512
	157.811.643.256	**175.535.730.456**
Trong đó: Giá trị hàng mua với bên liên quan	-	**36.221.759.000**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	604.107.000	184.869.961
Lãi bán chứng khoán và các khoản đầu tư	3.465.827	41.362.503
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.790.000	-
	621.362.827	**226.232.464**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.201.058.284	5.793.585.395
Lỗ do bán chứng khoán	39.851.416	19.623.831
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) giảm giá đầu tư chứng khoán	(32.353.214)	32.353.214
	5.208.556.486	**5.845.562.440**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	188.933.684	371.799.401
Chi phí nhân công	3.403.266.418	4.176.072.192
Chi phí khấu hao tài sản cố định	960.863.067	1.075.891.433
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.223.104.847	26.585.559.385
Chi phí khác bằng tiền	1.890.078.057	850.312.559
	19.666.246.073	**33.059.634.970**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	207.496.002	224.056.759
Chi phí nhân công	8.597.789.449	6.829.111.736
Chi phí khấu hao tài sản cố định	106.189.328	210.310.665
Thuế, phí, lệ phí	59.367.268	3.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(150.000.000)	(20.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.471.218.478	895.900.291
Chi phí khác bằng tiền	660.137.624	628.916.359
	10.952.198.149	**8.771.295.810**

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.045.844.957	-
Thu nhập từ lãi chậm trả	7.772.608	70.970.184
Thu nhập từ tiền phạt và bồi thường	138.075.593	-
Thu nhập khác	10.488.002	45.409.627
	1.202.181.160	**116.379.811**
Trong đó thu nhập khác từ bên liên quan	**7.772.608**	**70.970.184**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	119.845.963
Các khoản bị phạt, chậm nộp	951.210.613	249.750.933
Điều chỉnh thuế GTGT không được khấu trừ	430.513.121	-
Chi ủng hộ	60.000.000	35.000.000
Chi phí lãi chậm thanh toán	236.056.835	1.279.670.242
Chi phí khác	130.218.080	59.813.325
	1.807.998.649	**1.744.080.463**
Trong đó chi phí khác từ bên liên quan	**236.056.835**	**1.236.809.918**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	46.977.788.405	3.651.855.737
Các khoản điều chỉnh tăng	1.957.941.814	2.380.918.119
- *Chi phí không hợp lệ*	*1.957.941.814*	*1.324.265.360*
- *Chi phí lãi vay vượt NĐ 20*	-	*1.056.652.759*
Các khoản điều chỉnh giảm	(29.432.047.746)	(6.032.773.856)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(13.790.000)*	-
- *Chuyển lỗ các năm trước*	*(29.418.257.746)*	*(6.032.773.856)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	19.503.682.473	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**3.900.736.495**	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.501.085.276)	(1.495.047.699)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(92.448.402)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**2.307.202.817**	**(1.495.047.699)**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	405.905.447
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	405.905.447
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	**81.181.089**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	(6.037.577)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(29.370.496)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	**45.773.016**
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.900.736.495	81.181.089
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.501.085.276)	(1.501.085.276)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(92.448.402)	(29.370.496)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**2.307.202.817**	**(1.449.274.683)**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	43.077.051.910	3.976.580.095
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	43.077.051.910	3.976.580.095
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	10.324.781	10.324.781
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**4.172**	**385**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.558.333.751	33.852.348.390
Chi phí nhân công	22.043.229.885	15.874.977.566
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.459.069.631	3.879.364.979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.448.540.817	86.071.803.027
Chi phí khác bằng tiền	24.207.843.229	11.544.030.998
	156.717.017.313	**151.222.524.960**

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư dài hạn	-	756.000	-	756.000
	-	**756.000**	**-**	**756.000**
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư dài hạn	-	1.232.000	-	1.232.000
	-	**1.232.000**	**-**	**1.232.000**

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.539.997.314	-	-	37.539.997.314
Phải thu khách hàng, phải thu khác	115.440.047.447	6.685.309.796	-	122.125.357.243
Các khoản cho vay	6.350.000.000	-	-	6.350.000.000
	159.330.044.761	**6.685.309.796**	**-**	**166.015.354.557**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.411.969.814	-	-	21.411.969.814
Phải thu khách hàng, phải thu khác	157.612.103.841	3.073.154.830	-	160.685.258.671
	179.024.073.655	**3.073.154.830**	**-**	**182.097.228.485**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	82.749.976.953	-	-	82.749.976.953
Phải trả người bán, phải trả khác	55.810.977.112	-	-	55.810.977.112
Chi phí phải trả	16.425.340.574	424.955.946	-	16.850.296.520
	154.986.294.639	**424.955.946**	-	**155.411.250.585**
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	81.330.214.968	-	-	81.330.214.968
Phải trả người bán, phải trả khác	68.045.811.787	-	-	68.045.811.787
Chi phí phải trả	10.439.955.271	-	-	10.439.955.271
	159.815.982.026	-	-	**159.815.982.026**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong năm**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	150.819.284.709	214.028.485.061
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	149.399.522.724	226.686.905.161

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Quyết định số 497/QĐ-DON ngày 09/02/2026 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty bị truy thu và phạt thuế trong giai đoạn từ năm 2020 - 2022 với tổng số tiền thuế bị truy thu là 2.202.597.147 VND và số tiền phạt, chậm nộp là 960.056.211 VND.

Ngoài sự kiện đã nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Kinh doanh khai thác đá	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Các hoạt động khác	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	158.825.585.328	60.672.814.562	-	21.102.487.141	240.600.887.031
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**76.530.842.286**	**297.133.361**	**-**	**5.961.268.128**	**82.789.243.775**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	316.504.815	60.000.000	-	-	376.504.815
Tài sản bộ phận	164.321.803.857	31.147.612.044	15.490.487.212	-	210.959.903.113
Tài sản không phân bổ					158.421.331.256
Tổng tài sản	**164.321.803.857**	**31.147.612.044**	**15.490.487.212**	**-**	**369.381.234.369**
Nợ phải trả của các bộ phận	20.839.245.113	67.307.499.021	3.375.153.759	-	91.521.897.893
Nợ phải trả không phân bổ					104.549.107.347
Tổng nợ phải trả	**20.839.245.113**	**67.307.499.021**	**3.375.153.759**	**-**	**196.071.005.240**

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Công ty liên kết
Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán (*)
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán (*)
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán (**)
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV Ủy ban kiểm toán (**)

(*) Bổ nhiệm ngày 15/04/2024; (**) Miễn nhiệm ngày 15/04/2024.

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.240.091**	**29.165.574.345**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	4.240.091	29.165.574.345
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa, dịch vụ	**-**	**36.221.759.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	-	36.221.759.000
Thu nhập khác (lãi chậm thanh toán)	**7.772.608**	**70.970.184**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	7.772.608	70.970.184
Chi phí khác (chi phí lãi chậm thanh toán)	**236.056.835**	**1.236.809.918**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	236.056.835	1.236.809.918

Thu nhập của người quản lý chủ chốt		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Lê Đức Dũng	Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT	807.438.150	676.938.700
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc	551.160.700	456.551.225
Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng	503.211.930	415.251.200
Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	102.000.000	72.000.000
Ông Trần Bình Trọng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	72.000.000	63.000.000
Ông Võ Đức Lợi	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	60.000.000	12.500.000
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	60.000.000	12.500.000
Bà Lê Thị Quyết	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	-	47.500.000
Ông Đỗ Việt Cường	Thành viên HĐQT kiêm TV UBKT	-	47.500.000

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Trọng Hiếu	**Nguyễn Văn Vân**	**Lê Đức Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

FINANCIAL STATEMENTS

MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY

For the fiscal year ended as at 31/12/2025
(audited)

CONTENTS

	Pages
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditors' Report	04
Audited Financial Statements	05 - 44
Statement of Financial Position	05 - 06
Statement of Income	07
Statement of Cash Flows	08 - 09
Notes to the Financial Statements	10 - 44

REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Mien Dong Joint Stock Company ("the Company") presents its report and the Company's Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025.

THE COMPANY

Mien Dong Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate joint stock company No. 3600256545 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province dated 12 April 2006, 14th re-registered on 03 April 2025.

The Company's head office is located at: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, Tran Bien ward, Dong Nai province.

BOARD OF DIRECTORS, BOARD OF MANAGEMENT AND AUDIT COMMITTEE

The members of the Board of Directors during the year and to the reporting date are:

Mr. Vo Van Lanh	Chairman
Mr. Le Duc Dung	Member
Mr. Tran Binh Trong	Indipendent member
Mr. Vo Duc Loi	Member
Mr. Tran Quoc Toan	Member

The members of the Board of Management during the year and to the reporting date are:

Mr. Le Duc Dung	General Director
Mr. Nguyen Van Minh	Deputy General Director
Mr. Nguyen Van Van	Chief Accountant

The members of the Audit Committee are:

Mr. Tran Binh Trong	Chairman
Mr. Vo Duc Loi	Member
Mr. Tran Quoc Toan	Member

LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and until the preparation of these Financial Statements is Mr. Le Duc Dung - General Director.

AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of the Financial Statements for the Company.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain an internal control system which is determined necessary by the Board of Management and Board of Directors to ensure the preparation and presentation of Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Financial Statements;
- Prepare and present the Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management is responsible for ensuring that accounting records are kept to reflect the financial position of the Company, with reasonable accuracy at any time and to ensure that the Financial Statements comply with the current State's regulations. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Financial Statements give a true and fair view of the financial position as at 31 December 2025, its operating results and cash flows for the fiscal year then ended of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by the Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of the Board of Management



Le Duc Dung
General Director
Dong Nai, 03 March 2026

No. 030326.007/BCTC.HCM

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **Shareholders, the Board of Directors and the Board of Management of Mien Dong Joint Stock Company**

We have audited the Financial Statements of Mien Dong Joint Stock Company prepared on 18 March 2025, as set out on pages 05 to 44, including: Statement of Financial Position as at 31 December 2025, Statement of Income, Statement of Cash Flows for the fiscal year ended then ended and Notes to the Financial Statements.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and presentation of the Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements and for such internal control as the Board of Management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

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

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

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

Auditors' opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Mien Dong Joint Stock Company as at 31 December 2025, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the Financial Statements.

Branch of AASC Auditing Firm Company Limited

M.S.C.N: 0100111105-006 C.T.N.H.H. CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tran Trung Hieu
Director
Certificate of registration to audit practice
No. 2202-2023-002-1

Nguyen Thai
Auditor
Certificate of registration to audit practice
No. 1623-2023-002-1

Ho Chi Minh City, 03 March 2026

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**197,713,729,172**	**224,831,519,722**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**03**	**38,179,120,314**	**23,154,813,814**
111	1. Cash		7,179,120,314	6,654,813,814
112	2. Cash equivalents		31,000,000,000	16,500,000,000
120	**II. Short-term financial investments**	**04**	**6,350,000,000**	**314,500,000**
121	1. Trading securities		-	346,853,214
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		-	(32,353,214)
123	3. Held to maturity investments		6,350,000,000	
130	**III. Short-term receivables**		**136,349,357,943**	**180,915,781,135**
131	1. Short-term trade receivables	05	56,747,264,171	66,414,588,676
132	2. Short-term prepayments to suppliers	06	21,149,310,496	23,543,677,294
135	3. Short-term lending receivables	07	500,000,000	500,000,000
136	4. Other short-term receivables	08	96,418,016,504	129,072,748,393
137	5. Provision for short-term doubtful debts		(38,465,233,228)	(38,615,233,228)
140	**IV. Inventories**	**10**	**13,305,525,444**	**15,635,621,701**
141	1. Inventories		13,305,525,444	15,635,621,701
150	**V. Other short-term assets**		**3,529,725,471**	**4,810,803,072**
151	1. Short-term prepaid expenses	14	460,311,522	247,324,294
152	2. Deductible VAT		3,069,413,949	3,054,227,561
153	3. Taxes and other receivables from State budget	17	-	1,509,251,217
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**171,667,505,197**	**101,141,797,317**
210	**I. Long-term receivables**		**6,685,309,796**	**3,073,154,830**
216	1. Other long-term receivables	08	6,685,309,796	3,073,154,830
220	**II. Fixed assets**		**13,644,511,745**	**19,074,575,878**
221	1. Tangible fixed assets	12	13,002,011,745	18,410,475,878
222	- *Historical cost*		*46,588,287,039*	*52,638,618,097*
223	- *Accumulated depreciation*		*(33,586,275,294)*	*(34,228,142,219)*
227	2. Intangible fixed assets	13	642,500,000	664,100,000
228	- *Historical cost*		*1,183,618,900*	*1,183,618,900*
229	- *Accumulated amortization*		*(541,118,900)*	*(519,518,900)*
240	**IV. Long-term assets in progress**		**38,106,425,732**	**56,660,349,203**
242	1. Construction in progress	11	38,106,425,732	56,660,349,203
250	**V. Long-term financial investments**	**04**	**6,308,967,773**	**6,308,967,773**
252	1. Investments in joint ventures, associates		3,530,000,000	3,530,000,000
253	2. Investments in equity of other entities		7,302,706,060	7,302,706,060
254	3. Provision for devaluation of long-term investments		(4,523,738,287)	(4,523,738,287)
260	**VI. Other long-term assets**		**106,922,290,151**	**16,024,749,633**
261	1. Long-term prepaid expenses	14	106,922,290,151	16,024,749,633
270	**TOTAL ASSETS**		**369,381,234,369**	**325,973,317,039**

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025
(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. LIABILITIES**		**196,071,005,240**	**195,740,139,820**
310	**I. Current liabilities**		**195,646,049,294**	**195,740,139,820**
311	1. Short-term trade payables	15	50,199,573,007	61,236,136,393
312	2. Short-term prepayments from customers	16	25,943,322,741	25,099,437,223
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	8,988,980,193	7,693,001,010
314	4. Payables to employees		5,671,908,766	2,127,960,606
315	5. Short-term accrued expenses	18	16,425,340,574	10,439,955,271
319	6. Other short-term payables	19	5,611,404,105	6,809,675,394
320	7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	20	82,749,976,953	81,330,214,968
322	8. Bonus and welfare funds		55,542,955	1,003,758,955
330	**II. Non-current liabilities**		**424,955,946**	-
333	1. Long-term accrued expenses	18	424,955,946	-
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**173,310,229,129**	**130,233,177,219**
410	**I. Owner's equity**	21	**173,310,229,129**	**130,233,177,219**
411	1. Contributed capital		108,890,310,000	108,890,310,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*108,890,310,000*	*108,890,310,000*
412	2. Share premium		1,453,130,042	1,453,130,042
415	3. Treasury shares		(2,967,507,603)	(2,967,507,603)
418	4. Development and investment fund		47,204,593,115	47,204,593,115
421	5. Retained earnings		18,729,703,575	(24,347,348,335)
421a	*RE accumulated to the previous year*		*(24,347,348,335)*	*(28,323,928,430)*
421b	*RE of the current year*		*43,077,051,910*	*3,976,580,095*
440	**TOTAL CAPITAL**		**369,381,234,369**	**325,973,317,039**

M.S.D.N: 3600256945 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyen Trong Hieu	**Nguyen Van Van**	**Le Duc Dung**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Dong Nai, 03 March 2026

STATEMENT OF INCOME

Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
01	**1. Revenue from sales of goods and rendering of services**	**23**	**240,786,606,783**	**228,714,556,869**
02	2. Revenue deductions	24	185,719,752	43,103,821
10	**3. Net revenue from sales of goods and rendering of services**		**240,600,887,031**	**228,671,453,048**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**25**	**157,811,643,256**	**175,535,730,456**
20	**5. Gross profit from sales of goods and rendering of services**		**82,789,243,775**	**53,135,722,592**
21	6. Financial income	26	621,362,827	226,232,464
22	7. Financial expenses	27	5,208,556,486	5,845,562,440
23	*In which: Interest expense*		*5,201,058,284*	*5,793,585,395*
25	8. Selling expenses	28	19,666,246,073	33,059,634,970
26	9. General and administrative expenses	29	10,952,198,149	8,771,295,810
30	**10. Net profit from operating activities**		**47,583,605,894**	**5,685,461,836**
31	11. Other income	30	1,202,181,160	116,379,811
32	12. Other expenses	31	1,807,998,649	1,744,080,463
40	**13. Other profit**		**(605,817,489)**	**(1,627,700,652)**
50	**14. Total net profit before tax**		**46,977,788,405**	**4,057,761,184**
51	15. Current corporate income tax expense	32	3,900,736,495	81,181,089
60	**17. Profit after corporate income tax**		**43,077,051,910**	**3,976,580,095**
70	**18. Basic earnings per share**	**33**	**4,172**	**385**

Nguyen Trong Hieu	**Nguyen Van Van**	**Le Duc Dung**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Dong Nai, 03 March 2026

STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Under indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	***1. Profit before tax***		***46,977,788,405***	***4,057,761,184***
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties		3,459,069,631	3,879,364,979
03	- Provisions		(182,353,214)	12,353,214
05	- Gains / losses from investment activities		(1,663,741,957)	(65,023,998)
06	- Interest expense		5,201,058,284	5,793,585,395
08	***3. Operating profit before changes in working capital***		***53,791,821,149***	***13,678,040,774***
09	- Increase/decrease in receivables		41,236,178,738	39,957,482,959
10	- Increase/decrease in inventories		2,330,096,257	13,499,876,903
11	- Increase/decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(2,465,816,463)	(20,397,135,984)
12	- Increase/decrease in prepaid expenses		3,197,949,208	(851,984,680)
13	- Increase/decrease in trading securities		346,853,214	(346,853,214)
14	- Interest paid		(5,183,125,203)	(5,813,926,767)
15	- Corporate income tax paid		(92,448,402)	(81,181,089)
16	- Other receipts from operating activities		-	207,000,000
17	- Other payments on operating activities		(948,216,000)	(110,391,000)
20	***Net cash flow from operating activities***		***92,213,292,498***	***39,740,927,902***
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(76,081,874,298)	(20,378,961,333)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		3,344,160,274	418,181,818
23	3. Lendings and purchase of debt instruments from other entities		(6,350,000,000)	-
27	4. Interest and dividend received		478,966,041	199,001,195
30	***Net cash flow from investing activities***		***(78,608,747,983)***	***(19,761,778,320)***

STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025

(Under indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	1. Proceeds from borrowings		150,819,284,709	214,028,485,061
34	2. Repayment of principal		(149,399,522,724)	(226,686,905,161)
40	***Net cash flow from financing activities***		***1,419,761,985***	***(12,658,420,100)***
50	**Net cash flows in the year**		**15,024,306,500**	**7,320,729,482**
60	**Cash and cash equivalents at the beginning of the year**		**23,154,813,814**	**15,834,084,332**
70	**Cash and cash equivalents at the end of the year**	**03**	**38,179,120,314**	**23,154,813,814**

Nguyen Trong Hieu	**Nguyen Van Van**	**Le Duc Dung**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Dong Nai, 03 March 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

1 . GENERAL INFORMATION

Forms of ownership

Mien Dong Joint Stock Company operates under Enterprise Registration Certificate joint stock company No. 3600256545 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province dated 12 April 2006, 14th re-registered on 03 April 2025.

The Company's head office is located at: Street No. 1, Bien Hoa 1 Industrial Zone, Tran Bien ward, Dong Nai province.

The Company charter capital: VND 108,890,310,000, actual contributed capital as at 31 December 2025 is VND 108,890,310,000, equivalent to 10,889,031 shares with par value of VND 10,000 per share.

The number of employees of the Company as at 31/12/2025: 66 employees (as at 01/01/2025: 58 employees).

Business field

Engaged in stone mining and production, real estate business and construction activities.

Business activities

Stone mining and production, real estate business and construction activities.

Operations of the Company in the fiscal year affecting the Financial Statements

In 2025, following the approval of the quarry expansion license, the Company commenced extraction activities at the new site. As operations were in their initial stages, extraction volumes remained modest; however, due to a sharp upward trend in stone prices toward the end of the year, revenue from sales of stone remained comparable to the previous year. In addition, because extraction at the new quarry was primarily surface-level, production costs remained low. This resulted in a VND 16.9 billion reduction in the cost of goods sold (equivalent to 17% decline). Additionally, the Company transitioned its sales model from delivered-to-warehouse to at-quarry sales, leading to a VND 13.39 billion (equivalent to 40.5%) decrease in selling expenses due to the significant reduction in transportation costs.

Regarding construction activities, the Company's revenue increased by VND 14.3 billion (equivalent to an increase of 30.9%). Meanwhile, the cost of goods solde for this segment fell significantly as it was no longer burdened by costs associated with legacy or delayed projects, thereby enhancing overall profit margins compared to the previous year.

As a result of these combined factors, the Company's operating results improved substantially, with profit before tax increasing by VND 42.9 billion compared to the previous year.

Structure of enterprises

The Company's member entities are as follows:	Address	Main business activities
Mien Dong Stone Production Enterprise	Ho Chi Minh City	Stone mining

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 01 January and ends as at 31 December.

The Company maintains its accounting records in Vietnam Dong (VND).

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance and the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplementary documents issued by the State. Financial Statements are prepared and presented in accordance with regulations of each standard and supplementary document as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3 . Basis for preparation of the Financial Statements

The Financial Statements are presented based on historical cost principle.

The Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred of dependent accounting entities and the head office of the Company.

2.4 . Accounting estimates

The preparation of the Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Financial Statements include:

- Provision for doubtful debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Provision for payables;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated corporate income tax.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

2.5 . Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables and other receivables, lendings, long-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include borrowings, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expenses directly related to the issuance of those liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the fiscal year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits,

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 03 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

2.7 . Financial investments

Trading securities are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments in subsidiaries, joint ventures or associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Investments in other entities comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in trading securities: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- Investments in associates: provision for loss investments shall be made based on the Financial Statements of associates at the provision date.
- Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: If the investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.

2.8 . Receivables

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year: The value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product, construction.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10 . Fixed assets

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Statement of Income in the year in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortized) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings, structures	10 - 25 years
- Machinery, equipment	05 - 15 years
- Vehicles, Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 07 years
- Accounting software	05 years
- Long-term land use rights are not amortized	

2.11 . Construction in progress

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

2.12 . Operating lease

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to the Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

2.13 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include

- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than VND 30 million and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 12 months to 24 months.

- The cost of Tan My quarry is allocated according to the mining output.

- Mineral exploitation costs are amortized using the straight-line method over 24 months.

- Fixed asset repair costs are amortized using the straight-line method over a period of 36 months.

Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis from 12 to 24 months.

2.14 . Payables

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

2.15 . Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings. In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

2.16 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognized as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when the construction duration is under 12 months.

2.17 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting year, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as interest expenses, accrued for construction costs, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.18 . Owner's equity

Provision for payables is only recognized when meeting all of the following conditions:

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law 2019 (01 January 2021) are shares issued by the Company and bought-back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities.

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in the Statement of Financial Position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

2.19 . Revenue

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

Revenue from sales of goods:

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;

Revenue from rendering of services

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably;

Revenue from construction contract

The construction contract stipulates that the contractor is paid based on the value of the completed work. When the construction contract's performance results can be reliably determined and confirmed by the customer, the revenue and expenses related to the contract are recognized corresponding to the portion of the work completed and confirmed by the customer during the year, as reflected in the issued invoice.

Increases, decreases during contract execution, bonuses, and other payments are only included in revenue when agreed upon with the customer.

Financial income

Financial incomes include income from interest, dividends and other financial gains by the Company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The amount of the revenue can be measured reliably.

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

2.20 . Revenue deductions

Revenue deductions from sales and service provisions arising in theyear include: Trade discounts and sales discounts.

Trade discounts and sales discounts incurred in the same year of consumption of products, goods and services are adjusted a decrease in revenue in the incurring year. In case products, goods and services are sold from the previous year, until the nextyearare incurred deductible items, the Company records a decrease in revenue under the principles: If incurred prior to the issuance of the Financial Statements then record a decrease in revenue on the Financial Statementsof the reporting year (the previous year); and if incurred after the release of the Financial Statements then record a decrease in revenue of incurring year (the next year).

2.21 . Cost of goods sold and services rendered

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

The expense accrual to estimate the cost of real estate must comply with the following principles:

- The accrued expenses have been stated in approved budget and actually arisen but there are insufficient dossiers and documents for acceptance;
- The expense accrual is only aimed at calculating the cost of real estate that has been completed during the year and meets all requirements for revenue recognition;

2.22 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Borrowing costs;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

2.23 . Corporate income tax

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

The Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income for the fiscal year ended as at 31 December 2025.

2.24 . Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing net profit or loss after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund and allowance for Board of Management) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

2.25 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of the Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

2.26 . Segment information

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

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Company in order to help users of the Financial Statements better understand and make more informed judgements about the Company as a whole.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	639,123,000	1,742,844,000
Demand deposits	6,539,997,314	4,911,969,814
Cash equivalents (*)	31,000,000,000	16,500,000,000
	38,179,120,314	**23,154,813,814**

(*) As at 31/12/2025, cash equivalents are term deposits with the term of 01 month with the amount of VND 31,000,000,000 at Joint Stock Commercial Bank with interest of 3.5% per annum.

4 . FINANCIAL INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

(*) As at 31/12/2025, short-term financial investments are term deposits with the term of 06 months with the amount of VND 6,350,000,000 at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam with interest of 4.2% per annum. These term deposits are used as pledged assets to guarantee the implementation of the stone quarry expansion project.

4 . FINANCIAL INVESTMENT

b) Trading securities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Share of Danang Rubber (Stock code: DRC)	-	-	-	102,013,294	96,900,000	(5,113,294)
Share of Saigon – Hanoi Securities (Stock code: SHS)	-	-	-	244,839,920	217,600,000	(27,239,920)
	-	**-**	**-**	**346,853,214**	**314,500,000**	**(32,353,214)**

The fair value of trading securities are closing price listed on HOSE as at 31/12/2024.

c) Investments in equity of other entities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Investments in Associates	**3,530,000,000**	**(784,365,820)**		**3,530,000,000**	**(784,365,820)**	
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	1,530,000,000	(105,785,820)		1,530,000,000	(105,785,820)	
- Mien Dong JSC - Electro Mechanical Machinery	2,000,000,000	(678,580,000)		2,000,000,000	(678,580,000)	
Investments in equity of other entities	**7,302,706,060**	**(3,739,372,467)**		**7,302,706,060**	**(3,739,372,467)**	
- Mien Dong Infrastructure Investment JSC	5,300,770,000	(3,739,372,467)		5,300,770,000	(3,739,372,467)	
- 70 shares of 3-2 Investment and Construction JSC (Stock code: C32) (*)	1,936,060	-	756,000	1,936,060	-	1,232,000
- Tien Phuoc Construction Consultant Co., Ltd	2,000,000,000	-		2,000,000,000	-	
	10,832,706,060	**(4,523,738,287)**	**756,000**	**10,832,706,060**	**(4,523,738,287)**	**1,232,000**

(*) The fair value of financial investments are closing price listed on HOSE as at 31/12/2025 and 31/12/2024. Investments in equity of other entities, the Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Investments in equity of other entities

Name of Investees	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
Associates				
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Dong Nai Province	48.00%	48.00%	Construction
Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery (1)	Dong Nai Province	40.82%	40.82%	Mechanical and Electrical Engineering
Others				
Mien Dong Infrastructure Investment JSC	Dong Nai Province	10.45%	10.45%	Infrastructure investment
Tien Phuoc Construction Consultant Co., Ltd (2)	Binh Phuoc Province	10.00%	10.00%	Mineral Mining

(1) The Company is ceasing operations and carrying out dissolution procedures. As at 31/12/2025, the loss provision is calculated based on offsetting the contributed capital with the amount payable for recovered capital contributions being monitored in the Other short-term payables indicator (Detailed as in Note No. 19).

(2) The Company contributes capital to establish Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, with a charter capital of VND 69,000,000,000, in which Mien Dong Joint Stock Company commits to contribute 10%, equivalent to VND 6,900,000,000. By 31/12/2025, the Company has contributed VND 2,000,000,000.

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	-	-	**243,417,661**	-
3-2 Investment and Construction JSC	-	-	243,417,661	-
Other parties	**56,747,264,171**	**(37,538,117,767)**	**66,171,171,015**	**(37,688,117,767)**
Bac Tan Uyen District Construction Investment PMB	2,343,472,778	-	2,195,729,000	-
LDG Investment JSC	36,117,563,530	(36,117,563,530)	36,267,563,530	(36,267,563,530)
Sai Gon Telecommunication & Technologies Corporation	-	-	7,014,112,787	-
Di An Ward Construction Investment PMB	736,712,302	-	4,907,323,083	-
Others	17,549,515,561	(1,420,554,237)	15,786,442,615	(1,420,554,237)
	56,747,264,171	**(37,538,117,767)**	**66,414,588,676**	**(37,688,117,767)**

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties	**6,384,269,010**	-	**6,384,269,010**	-
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	6,384,269,010	-	6,384,269,010	-
Other parties	**14,765,041,486**	**(240,000,000)**	**17,159,408,284**	**(240,000,000)**
Sai Gon Eastern Construction JSC	12,448,460,215	-	13,479,625,915	-
Bien Dong Construction Designing Surveying Co., Ltd	-	-	1,049,500,000	-
Others	2,316,581,271	(240,000,000)	2,630,282,369	(240,000,000)
	21,149,310,496	**(240,000,000)**	**23,543,677,294**	**(240,000,000)**

7 . SHORT-TERM LENDING RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Related parties				
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd (*)	500,000,000	(500,000,000)	500,000,000	(500,000,000)
	500,000,000	**(500,000,000)**	**500,000,000**	**(500,000,000)**

(*) The lending to Mien Dong 3 Investment - Construction Co., Ltd according to the Official Letter No. 02/MD3-TCKT dated 05/04/2016; interest rate of 10% per annum; lending term under 12 months; purpose of supplementing business operating capital; the lending security is unsecured.

8 . OTHER RECEIVABLES

		31/12/2025		01/01/2025	
		Value	Provision	Value	Provision
		VND	VND	VND	VND
a)	**Short-term**				
a.1)	***Detail by contents***				
	Receivables from interest of deposits, lendings	148,106,301	-	9,175,342	-
	Advances	94,973,538,525	-	128,012,212,495	-
	Deposits	339,931,551	-	60,000,000	-
	Others	956,440,127	(187,115,461)	991,360,556	(187,115,461)
		96,418,016,504	**(187,115,461)**	**129,072,748,393**	**(187,115,461)**
a.2)	***Detail by object***				
	Related parties	***74,794,521***	***(74,794,521)***	***74,794,521***	***(74,794,521)***
	Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	74,794,521	(74,794,521)	74,794,521	(74,794,521)
	Other parties	***96,343,221,983***	***(112,320,940)***	***128,997,953,872***	***(112,320,940)***
	Mr. Pham Van Danh (*)	74,425,345,784	-	111,607,324,500	-
	Mr. Thuong Van Huyen	6,790,135,000	-	5,454,715,000	-
	Advances to others	13,758,057,741	-	10,950,172,995	-
	Others	1,369,683,458	(112,320,940)	985,741,377	(112,320,940)
		96,418,016,504	**(187,115,461)**	**129,072,748,393**	**(187,115,461)**

(*) In which, the advance to Mr. Pham Van Danh to purchase land for the expansion of Tan My quarry is VND VND 74.425 billion (purchased land area 9.3 ha) these advances were approved by the Company's Board of Directors.

b)	**Long-term**				
	Deposit with Ho Chi Minh City Environmental Protection Fund (**)	6,655,309,796	-	3,073,154,830	-
	Other deposit	30,000,000	-	-	-
		6,685,309,796	**-**	**3,073,154,830**	**-**

(**) This is a deposit for the Ho Chi Minh City Environmental Protection Fund for environmental improvement and restoration in mineral exploitation activities.

9 . DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables and debts that are overdue or not due but difficult to be recovered				
Trade receivables	**37,538,117,767**	-	**37,688,117,767**	-
- LDG Investment JSC	36,117,563,530	-	36,267,563,530	-
- Buon Tuasrah Hydroelectric Project Management Board	918,650,763	-	918,650,763	-
- Song Khue Corporation	501,903,474	-	501,903,474	-
Prepayments to suppliers	**240,000,000**	-	**240,000,000**	-
- Do Thanh Viet	240,000,000	-	240,000,000	-
Other receivables	**187,115,461**	-	**187,115,461**	-
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	74,794,521	-	74,794,521	-
- Mien Dong 1 Construction and Investment Co., Ltd	75,202,880	-	75,202,880	-
- Song Khue Corporation	37,118,060	-	37,118,060	-
Lendings receivables	**500,000,000**	-	**500,000,000**	-
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	500,000,000	-	500,000,000	-
	38,465,233,228	-	**38,615,233,228**	-

10 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw materials	779,470,781	-	647,697,216	-
Tools, supplies	73,000,000	-	73,000,000	-
Work in progress (*)	11,776,105,544	-	14,888,695,545	-
Finished goods	536,125,096	-	-	-
Goods	140,824,023	-	26,228,940	-
	13,305,525,444	-	**15,635,621,701**	-

(*) Details of work in progress

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- The residential project in Quarter 3, Long Hung ward, Dong Nai province [(1)]	8,501,680,416	8,012,667,509
- The 2.7 ha resettlement project in Long Hung ward, Dong Nai province [(2)]	2,542,619,288	2,542,619,288
- Construction of the drainage system for Binh Thung street	460,677,745	-
- Upgrading and expansion BTXM on Binh My Street No. 44+69+75	228,967,241	-
- Phu An Kindergarten Project	-	1,808,637,104
- Work-in-progress costs of the Stone Enterprise	-	856,030,510
- Others	42,160,854	1,668,741,134
	11,776,105,544	**14,888,695,545**

(1) Residential Area Project at Quarter 3, Long Hung ward, Dong Nai province under Decision No. 1634/QD.CT.UBT dated 23 May 2002, issued by the People's Committee of Dong Nai Province.

- Project name and location: Residential Area Project at Quarter 3, Long Hung ward, Dong Nai province;
- Investor: Mien Dong Joint Stock Company;
- Estimated Total Investment (including VAT): VND 107,329,556 thousand.
- Land Area: 151,526.6 m², including:
  + Residential Construction Land: 89,252.5 m², comprising 76,457.3 m² for residential housing, 11,780.9 m² for apartment buildings, and 1,014.3 m² for resettlement.
  + Infrastructure Construction Land: 61,080.2 m²;
  + Greenery Land: 1,193.9 m²;
- Project Progress as at 31 December 2025: The Company has been subdividing and selling plots on the 76,457.3 m² of residential construction land. The 71,554.8 m² initially designated for apartment buildings has been permitted for conversion into 80 land plots for sale. The remaining balance as of December 31, 2025, includes 11 plots with a total area of 1,146.4 m².

(2) The State allocates land to the Company for infrastructure development, which will then be handed over to the People's Committee of Bien Hoa city for resettlement arrangements. Detailed information about the project is as follows:

- Project name and location: Infrastructure Construction Project for the Resettlement Area at Quarter 2, Long Hung ward, Dong Nai province;
- Investor: Mien Dong Joint Stock Company;
- Estimated total investment (including VAT): VND 30,753,476,000.
- Land area: 23,370 m².
- Project progress as at 31 December 2025: The project was approved with a detailed construction plan at a 1/500 scale by the Dong Nai Provincial People's Committee under Decision No. 2794/QD-UBND dated 27 August 2008, the land was reclaimed for compensation, support, resettlement, and site clearance as per Decision No. 4247/QD-UBND dated 11 December 2008.
  Of the total project area, about 14,000 m² has been developed with infrastructure and handed over to the People's Committee of Bien Hoa City, providing 95 resettlement plots. The remaining 13,370 m², which involves the land of 77 households (53 of which faced complete relocation), was deemed infeasible, and the project was suspended according to Official Document No. 10259/UBND-DT dated 31 October 2016, by the Dong Nai Provincial People's Committee.

  Currently, the company is finalizing the settlement of project expenses with the People's Committee of Bien Hoa City, Dong Nai Province (detailed as in Note No. 16).

11 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tan My Quarry Expansion Cost	36,164,963,527	47,328,680,768
- Expansion of internal quarry roads	-	6,806,698,750
- Office overhaul	1,886,625,940	-
- Construction of Tan My 12 street	-	2,479,969,685
- Other	54,836,265	45,000,000
	38,106,425,732	**56,660,349,203**

12 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost					
Beginning balance	19,788,906,182	22,626,986,403	9,635,375,904	587,349,608	52,638,618,097
- Purchase	-	316,504,815	-	60,000,000	376,504,815
- Transfering into supplies, tools	-	(55,680,000)	-	-	(55,680,000)
- Liquidation, disposal	-	(1,460,193,636)	(4,696,416,364)	(214,545,873)	(6,371,155,873)
Ending balance	**19,788,906,182**	**21,427,617,582**	**4,938,959,540**	**432,803,735**	**46,588,287,039**
Accumulated depreciation					
Beginning balance	11,879,660,450	14,600,255,591	7,160,876,570	587,349,608	34,228,142,219
- Depreciation in the year	1,005,314,160	1,730,642,910	694,133,529	7,379,032	3,437,469,631
- Transfering into supplies, tools	-	(6,496,000)	-	-	(6,496,000)
- Liquidation, disposal	-	(834,463,591)	(3,023,831,092)	(214,545,873)	(4,072,840,556)
Ending balance	**12,884,974,610**	**15,489,938,910**	**4,831,179,007**	**380,182,767**	**33,586,275,294**
Carrying amount					
Beginning balance	7,909,245,732	8,026,730,812	2,474,499,334	-	18,410,475,878
Ending balance	**6,903,931,572**	**5,937,678,672**	**107,780,533**	**52,620,968**	**13,002,011,745**

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 6,903,931,572.
- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 6,303,928,793.

13 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	**Total**
	VND	VND	**VND**
Historical cost			
Beginning balance	608,300,000	575,318,900	1,183,618,900
Ending balance	**608,300,000**	**575,318,900**	**1,183,618,900**
Accumulated amortization			
Beginning balance	-	519,518,900	519,518,900
- Amortization in the year	-	21,600,000	21,600,000
Ending balance	**-**	**541,118,900**	**541,118,900**
Carrying amount			
Beginning balance	608,300,000	55,800,000	664,100,000
Ending balance	**608,300,000**	**34,200,000**	**642,500,000**

- The carrying amount of intangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 608,300,000.
- Cost of fully depreciated intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 177,848,900.

(*) Long-term land use rights with an area of 85.8 m^2 at No. N3/4, Quarter 1, Long Hung Ward, Dong Nai Province, are used to build office buildings. The value of this land use rights is being mortgaged to secure the Company's borrowings.

14 . PREPAID EXPENSES

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Short-term**		
	Environmental compensation costs	-	136,437,500
	Others	460,311,522	110,886,794
		460,311,522	**247,324,294**
b)	**Long-term**		
	Cost of Tan My Quarry Project	94,259,292,954	3,163,533,242
	Relocation costs, business restructuring costs	9,936,353,749	10,884,204,360
	Others	2,726,643,448	1,977,012,031
		106,922,290,151	**16,024,749,633**

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
Related parties	***24,085,779,500***	***24,085,779,500***	***36,615,150,384***	***36,615,150,384***
3-2 Investment and Construction JSC	24,085,779,500	24,085,779,500	36,615,150,384	36,615,150,384
Other parties	***26,113,793,507***	***26,113,793,507***	***24,620,986,009***	***24,620,986,009***
PST Construction and Trading services Co., Ltd	440,652,258	440,652,258	1,730,900,030	1,730,900,030
Mien Dong 1 Construction and Investment Co., Ltd	3,892,965,244	3,892,965,244	8,051,227,874	8,051,227,874
Hoang Ngoc Anh Private Enterprise	1,027,191,728	1,027,191,728	475,878,355	475,878,355
Dai Loc Phat Construction Trading Services JSC	91,731,110	91,731,110	640,134,592	640,134,592
Phuc Tai Cooperative	2,061,975,282	2,061,975,282	1,205,230,312	1,205,230,312
Others	18,599,277,885	18,599,277,885	12,517,614,846	12,517,614,846
	50,199,573,007	**50,199,573,007**	**61,236,136,393**	**61,236,136,393**

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Related parties	**-**	**519,215,646**
3-2 Investment and Construction JSC	-	519,215,646
Other parties	**25,943,322,741**	**24,580,221,577**
VNDECO Joint Stock Company	14,277,195,435	14,277,195,435
Finance and Planning pepartment, Bien Hoa City - Block 2 (*)	2,940,000,000	2,940,000,000
Board of Ben Cat Town Construction Investment project Management	-	4,390,917,000
Tan Hiep Ward People's Committee	2,223,158,382	-
Others	6,502,968,924	2,972,109,142
	25,943,322,741	**25,099,437,223**

(*) Payables related to the construction contract of the 2.7-hectare resettlement area in Long Hung ward, Dong Nai province (Note No. 10).

17 . TAXES AND OTHER PAYABLES FROM STATE BUDGET

	Openning receivables	Openning payables	Payables in the year	Actual payment in the year	Closing receivables	Closing payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	962,068,915	11,035,924,099	9,950,248,034	-	2,047,744,980
Corporate income tax	1,501,085,276	-	3,900,736,495	92,448,402	-	2,307,202,817
Personal income tax	8,165,941	-	170,267,609	143,756,405	-	18,345,263
Natural resource tax	-	535,565,140	13,795,487,014	10,945,733,824	-	3,385,318,330
Environmental protection tax	-	216,154,686	5,648,957,673	4,634,743,556	-	1,230,368,803
Other taxes	-	-	69,704,673	69,704,673	-	-
Fees, charges and other payables	-	5,979,212,269	40,000,000	6,019,212,269	-	-
	1,509,251,217	**7,693,001,010**	**34,661,077,563**	**31,855,847,163**	**-**	**8,988,980,193**

The Company's tax settlements are subject to examination by the tax authorities. Because the application of tax laws and regulations on many types of transactions is susceptible to varying interpretations, amounts reported in the Financial Statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

18 . ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term accrued expenses		
- Interest expense	102,929,978	84,996,897
- Accrued expenses for construction in progress	13,708,313,377	9,942,108,608
- Accrued expenses for Quarry cost	2,509,097,219	370,514,490
- Other accrued expenses	105,000,000	42,335,276
	16,425,340,574	**10,439,955,271**
a) Long-term accrued expenses		
- Accrued expenses for Quarry cost	424,955,946	
	424,955,946	

19 . SHORT-TERM OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a.1) Details by content		
- Trade union fund	46,861,702	46,455,782
- Social insurance	-	-
- Short-term deposits, collateral received	106,500,000	446,500,000
- Dividend, profit payables	194,108,190	194,108,190
- Payables for Compensation Council of Ward 2 (1)	1,393,002,000	1,393,002,000
- Payables for Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery (2)	1,321,420,000	1,321,420,000
- Others	2,549,512,213	3,408,189,422
	5,611,404,105	**6,809,675,394**
a.2) Details by object		
Related parties	**2,021,420,000**	**2,975,160,592**
- Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery (2)	1,321,420,000	1,321,420,000
- 3-2 Investment and Construction JSC	700,000,000	1,653,740,592
Others	**3,589,984,105**	**3,834,514,802**
- Shareholders of the Company	194,108,190	194,108,190
- Compensation Council of quarter 2 (1)	1,393,002,000	1,393,002,000
- Others	2,002,873,915	2,247,404,612
	5,611,404,105	**6,809,675,394**

(1) Payables related to the construction contract of the 2.7-hectare resettlement area in Long Hung ward, Dong Nai province (Details as in Note No. 10).

(2) This is the recovery of a part of the invested capital received in cash because Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery is ceasing operations and carrying out dissolution procedures.

20 . SHORT-TERM BORROWINGS

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term borrowings						
- JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Dong Nai Branch (1)	22,651,139,038	22,651,139,038	51,359,658,486	49,049,969,457	24,960,828,067	24,960,828,067
- Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Nai Branch (2)	58,679,075,930	58,679,075,930	99,459,626,223	100,349,553,267	57,789,148,886	57,789,148,886
	81,330,214,968	**81,330,214,968**	**150,819,284,709**	**149,399,522,724**	**82,749,976,953**	**82,749,976,953**

Detailed information on long-term borrowings is as follows:

(1) The Lending contract No. 2024008/HDTD/QLN dated 26/03/2025, with JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Dong Nai Branch, has the following detailed terms:

- Credit limit: VND 25,000,000,000;
- Borrowing purpose : To supplement working capital;
- Borrowing term: 06 months;
- Interest rate: 6% per annum;
- Outstanding principal at the end of the year: VND 24,960,828,067;
- Forms of guarantee:

+ Land use rights, house ownership, and other assets attached to the land under the mortgage contract No. BO 085563 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 05 April 2013;
+ Land use rights, house ownership, and other assets attached to the land under the mortgage contract No. CC 901816 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City on 20 June 2016;
+ Land use right certificate, house ownership, and other assets attached to the following plots: Plot No. 77+91, Map No. 12, and Plot No. 16+17+18+19+51+393+397, Map No. 60, Tan Uyen ward, Ho Chi Minh City;
+ Land use right certificate, house ownership, and other assets attached to Plot No. 732, Map No. 60, Tan Uyen ward, Ho Chi Minh City.

Detailed information on short-term borrowings is as follows (continued)

(2) Credit Limit Contract No. 57/2025/378264/HDTD dated 11/09/2024, with the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch, with the following detailed terms:

+ Credit Limit: VND 70,000,000,000;
+ Purpose: To supplement working capital;
+ Contract duration: 12 months;
+ Interest rate: according to each indebtedness receipt;
+ Outstanding principal balance at the end of the year: VND 57,789,148,886.
+ Guarantee:

- The right to exploit the Tan My construction stone quarry located in Tan My Commune and Thuong Tan Commune, Ho Chi Minh City;
- Land use right certificate (land lease) No. K514461 issued by the People's Committee of Dong Nai province on 24/02/1998;
- Land lease contract No. 62/HDTD/BG1 dated 01 December 2004, between Mien Dong Construction Company and Bien Hoa Industrial Zone Development Joint Stock Company (Sonadezi Bien Hoa), along with attached appendices;
- The commercial value of the river port under the Land Use Right Certificate No. CN 231722, with Certificate No. CT26939 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 30 May 2018.
- Land Use Rights, House Ownership, and Assets Attached to the Land Certificates Nos. CK 292710, CK 292723, CK 292724, CK 292725, CK 292726, CK 292727, CK 292749, CK 292762, CK 292763, CK 292772, BD 174975, registered under GCN Nos. CT 36658, CT 36671, CT 36672, CT 36673, CT 36674, CT 36676, CT 36697, CT 36710, CT 36711, CT 36720, CT 07209, issued by the Department of Natural Resources and Environment of Dong Nai Province on 08 April 2011 and 24 October 2017.
- Land Use Rights, House Ownership, and Assets Attached to the Land Certificate No. DA632824 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ho Chi Minh City on 23 February 2021;

The borrowings from bank are secured by mortgage, pledge, and guarantee contracts with the lender and have been fully registered for secured transactions.

21 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Treasury shares	Development and investment fund	Retained earnings	**Total**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of the previous year	**108,890,310,000**	**1,453,130,042**	**(2,967,507,603)**	**47,204,593,115**	**(28,323,928,430)**	**126,256,597,124**
Profit of the previous year	-	-	-	-	3,976,580,095	3,976,580,095
Ending balance of the previous year	**108,890,310,000**	**1,453,130,042**	**(2,967,507,603)**	**47,204,593,115**	**(24,347,348,335)**	**130,233,177,219**
Beginning balance of the current year	**108,890,310,000**	**1,453,130,042**	**(2,967,507,603)**	**47,204,593,115**	**(24,347,348,335)**	**130,233,177,219**
Profit for the current year	-	-	-	-	43,077,051,910	43,077,051,910
Ending balance of the current year	**108,890,310,000**	**1,453,130,042**	**(2,967,507,603)**	**47,204,593,115**	**18,729,703,575**	**173,310,229,129**

b) Details of contributed capital

	Rate (%)	31/12/2025 VND	Rate (%)	01/01/2025 VND
3-2 Investment and Construction JSC	32.01	34,851,500,000	32.01	34,851,500,000
Phuc Tai Cooperative	20.33	22,136,800,000	18.17	19,780,800,000
Phuoc Tien Construction Investment JSC	13.80	15,026,000,000	13.80	15,026,000,000
Mr. Vo Van Lanh	4.73	5,152,600,000	8.86	9,652,600,000
Mr. Vo Duc Loi	4.14	4,504,000,000	0.00	4,000,000
Others	19.81	21,576,910,000	21.98	23,932,910,000
Treasury shares	5.18	5,642,500,000	5.18	5,642,500,000
	100	**108,890,310,000**	**100**	**108,890,310,000**

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

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Owner's contributed capital		
- At the beginning of the year	108,890,310,000	108,890,310,000
- At the end of the year	108,890,310,000	108,890,310,000
Distributed dividends and profit		
- Dividend payable at the beginning of the year	194,108,190	194,108,190
- Dividend payable at the end of the year	**194,108,190**	**194,108,190**

d) Share

	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of authorized issuing shares	10,889,031	10,889,031
Quantity of issued shares		
- *Common shares*	*10,889,031*	*10,889,031*
Quantity of repurchased shares *(treasury shares)*		
- *Common shares*	*564,250*	*564,250*
Quantity of circulation shares		
- *Common shares*	*10,324,781*	*10,324,781*
Par value per shares VND 10,000		

e) Company's reverses

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Development and investment fund	47,204,593,115	47,204,593,115
	47,204,593,115	**47,204,593,115**

22 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT

a) Operating leased assets

The Company signed a land lease contract in Thuong Tan commune, Ho Chi Minh City (Tan My quarry); land for production of construction materials; leased area of 238,724.6 m^2; land rent is paid annually according to State regulations.

b) Doubtful debts written-off

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phuc Dat Company Limited	6,825,287,610	6,825,287,610
Dien Viet Investment and Construction Company Limited	150,000,000	150,000,000
Phuoc Ngoc Linh Joint Stock Company	217,814,599	217,814,599
Vuong Nga Joint Stock Company	100,000,000	100,000,000
Telecom Company	115,047,135	115,047,135
Hai Phuoc Import Export Trading Company Limited	116,162,628	116,162,628
Vimeco Mechanical Installation and Construction JSC	153,438,946	153,438,946
Other entities	457,761,771	457,761,771
	8,135,512,689	**8,135,512,689**

23 . TOTAL REVENUE FROM SALES OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from stone mining	159,011,305,080	159,403,249,079
Revenue from real estate	-	4,500,000,000
Revenue from construction	60,672,814,562	46,356,315,819
Others	21,102,487,141	18,454,991,971
	240,786,606,783	**228,714,556,869**
In which: Revenue from related parties	**4,240,091**	**29,165,574,345**

(Detailed as in Note No. 39.)

24 . REVENUE DEDUCTIONS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Trade discounts	12,406,677	34,012,912
Sales return	173,313,075	-
Sale discounts	-	9,090,909
	185,719,752	**43,103,821**

25 . COST OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of stone mining	82,294,743,042	99,208,874,382
Cost of real estate trading	-	4,094,094,553
Cost of construction	60,375,681,201	58,441,036,009
Others	15,141,219,013	13,791,725,512
	157,811,643,256	**175,535,730,456**
In which: Purchase from related parties	-	**36,221,759,000**

(Detailed as in Note No. 39.)

26 . FINANCAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest from deposits and lendings	604,107,000	184,869,961
Gain from disposal of securities and financial investments	3,465,827	41,362,503
Dividends, profits received	13,790,000	-
	621,362,827	**226,232,464**

27 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest expense	5,201,058,284	5,793,585,395
Loss from disposal of trading securities	39,851,416	19,623,831
Provisions for devaluation of trading securities	(32,353,214)	32,353,214
	5,208,556,486	**5,845,562,440**

28 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	188,933,684	371,799,401
Labour expenses	3,403,266,418	4,176,072,192
Depreciation expenses	960,863,067	1,075,891,433
Expenses of outsourcing services	13,223,104,847	26,585,559,385
Other expenses in cash	1,890,078,057	850,312,559
	19,666,246,073	**33,059,634,970**

29 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	207,496,002	224,056,759
Labour expenses	8,597,789,449	6,829,111,736
Depreciation expenses	106,189,328	210,310,665
Tax, Charge, Fee	59,367,268	3,000,000
Reversal of provision	(150,000,000)	(20,000,000)
Expenses of outsourcing services	1,471,218,478	895,900,291
Other expenses in cash	660,137,624	628,916,359
	10,952,198,149	**8,771,295,810**

30 . OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Income from liquidation, disposal fixed assets	1,045,844,957	-
Income from late interest	7,772,608	70,970,184
Income from penalties and compensation	138,075,593	-
Others	10,488,002	45,409,627
	1,202,181,160	**116,379,811**
In which: Other income from related parties	**7,772,608**	**70,970,184**

(Detailed as in Note No. 39.)

31 . OTHER EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Expenses from liquidation, disposal of fixed assets	-	119,845,963
Penalty fee paid	951,210,613	249,750,933
Adjustment of non-deductible VAT	430,513,121	-
Donation	60,000,000	35,000,000
Late payment interest expenses	236,056,835	1,279,670,242
Others	130,218,080	59,813,325
	1,807,998,649	**1,744,080,463**
In which: Other expenses from related parties	**236,056,835**	**1,236,809,918**

(Detailed as in Note No. 39.)

32 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Corporate income tax from main business activitves		
Total profit before tax	46,977,788,405	3,651,855,737
Increases	1,957,941,814	2,380,918,119
- Unreasonable expenses	*1,957,941,814*	*1,324,265,360*
- Interest expense exceeds Decree. 20	-	*1,056,652,759*
Decreases	(29,432,047,746)	(6,032,773,856)
- Dividend, profit received	*(13,790,000)*	-
- Switching losses last year	*(29,418,257,746)*	*(6,032,773,856)*
Taxable income	19,503,682,473	-
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**3,900,736,495**	**-**
Tax payable at the beginning of the year	(1,501,085,276)	(1,495,047,699)
Tax paid in the year	(92,448,402)	-
Corporate income tax payable at the end of the year	**2,307,202,817**	**(1,495,047,699)**
Corporate income tax from real estate business		
Total profit before tax from real estate business	-	405,905,447
Taxable income	-	405,905,447
Current corporate income tax expense (tax rate 20%)	**-**	**81,181,089**
Tax payable at the beginning of the year	-	(6,037,577)
Tax paid in the year of real estate business	-	(29,370,496)
Corporate income tax payable at the end of the year of real estate business	**-**	**45,773,016**
Total current corporate income tax expense	3,900,736,495	81,181,089
Tax payable at the beginning of the year of real estate business	(1,501,085,276)	(1,501,085,276)
Tax paid in the year of real estate business	(92,448,402)	(29,370,496)
Corporate income tax payable at the end of the year	**2,307,202,817**	**(1,449,274,683)**

33 . BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the Company are calculated as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit after tax	43,077,051,910	3,976,580,095
Profit distributed for common shares	43,077,051,910	3,976,580,095
Average circulated common shares in the year	10,324,781	10,324,781
Basic earnings per share	**4,172**	**385**

The Company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare funds, bonus for the Executive Board from the net profit after tax at the date of preparing the Financial Statements.

As at 31 December 2025, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

34 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	34,558,333,751	33,852,348,390
Labour expenses	22,043,229,885	15,874,977,566
Depreciation expenses	3,459,069,631	3,879,364,979
Expenses of outsourcing services	72,448,540,817	86,071,803,027
Other expenses in cash	24,207,843,229	11,544,030,998
	156,717,017,313	**151,222,524,960**

35 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

Market risk

The Company may face with the market risk such as: changes in prices and interest rates.

Price risk:

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term investments in securities due to the uncertainty of future prices of the securities. As regards, long-term securities held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plan to sell these investments.

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Long term investments	-	756,000	-	756,000
	-	**756,000**	**-**	**756,000**
As at 01/01/2025				
Long term investments	-	1,232,000	-	1,232,000
	-	**1,232,000**	**-**	**1,232,000**

Interest rate risk

The Company bears the risk of interest rates due to the fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument in line with changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, borrowings and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain interest beneficial for its operation purpose.

Credit Risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a counterparty fails to perform its contractual obligations. The Company has credit risk from operating activities (mainly to trade receivables) and financial activities (including deposits, lemdings and other financial instruments), detailed as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Cash and cash equivalents	37,539,997,314	-	-	37,539,997,314
Trade receivables, other receivables	115,440,047,447	6,685,309,796	-	122,125,357,243
Lendings	6,350,000,000	-	-	6,350,000,000
	159,330,044,761	**6,685,309,796**	**-**	**166,015,354,557**
As at 01/01/2025				
Cash and cash equivalents	21,411,969,814	-	-	21,411,969,814
Trade receivables, other receivables	157,612,103,841	3,073,154,830	-	160,685,258,671
	179,024,073,655	**3,073,154,830**	**-**	**182,097,228,485**

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk in which the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/12/2025				
Borrowings and debt	82,749,976,953	-	-	82,749,976,953
Trade payables, other payables	55,810,977,112	-	-	55,810,977,112
Accrued expenses	16,425,340,574	424,955,946	-	16,850,296,520
	154,986,294,639	**424,955,946**	**-**	**155,411,250,585**
As at 01/01/2025				
Borrowings and debt	81,330,214,968	-	-	81,330,214,968
Trade payables, other payables	68,045,811,787	-	-	68,045,811,787
Accrued expenses	10,439,955,271	-	-	10,439,955,271
	159,815,982,026	**-**	**-**	**159,815,982,026**

The Company believes that risk level of loan repayment is controllable. The Company has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

36 . ADDITIONAL INFORMATION FOR THE ITEMS OF THE STATEMENT OF CASH FLOWS

		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
a)	**Proceeds from borrowings during the year**		
	Proceeds from ordinary contracts	150,819,284,709	214,028,485,061
b)	**Actual repayments on principal during the year**		
	Repayment on principal from ordinary contracts	149,399,522,724	226,686,905,161

37 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR

According to Decision No. 497/QD-DON dated 09/02/2026, issued by the Tax Department of Dong Nai Province, the Company was subject to tax arrears and administrative penalties for the period from 2020 to 2022. The total additional tax arrears with the amount of VND 2,202,597,147, and the penalties and late payment interest totaled VND 960,056,211.

Except for the event mentioned above, there have been no significant events occurring after the fiscal year, which would require adjustments or disclosures to be made in the Financial Statements.

38 . SEGMENT REPORTING

Under business fields

	Stone mining and production	Construction	Real estate business	Others	**Grand total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Net revenue from sales to external customers	158,825,585,328	60,672,814,562	-	21,102,487,141	240,600,887,031
Net profit from operating activities	**76,530,842,286**	**297,133,361**	**-**	**5,961,268,128**	**82,789,243,775**
The total cost of acquisition of fixed assets	316,504,815	60,000,000	-	-	376,504,815
Segment assets	164,321,803,857	31,147,612,044	15,490,487,212	-	210,959,903,113
Unallocated assets					158,421,331,256
Total assets	**164,321,803,857**	**31,147,612,044**	**15,490,487,212**	**-**	**369,381,234,369**
Segment liabilities	20,839,245,113	67,307,499,021	3,375,153,759	-	91,521,897,893
Unallocated liabilities					104,549,107,347
Total liabilities	**20,839,245,113**	**67,307,499,021**	**3,375,153,759**	**-**	**196,071,005,240**

Under geographical areas

All of the Company's operations take place within the territory of Vietnam; therefore, the Company does not present a segment report by geographical area.

39 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

List and relation between related parties and the Company are as follows:

Related parties	Relation
3-2 Investment and Construction JSC	Major shareholder
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Associates
Mien Dong JSC - Electro mechanical machinery	Associates
Mr. Le Duc Dung	General Director/ Member of the BOD
Mr. Nguyen Van Minh	Vice General Director
Mr. Nguyen Van Van	Chief Accountant
Mr. Vo Van Lanh	Chairman of BOD
Mr. Tran Binh Trong	Member of BOD/Chairman of the Audit Committee
Mr. Vo Duc Loi	Member of the BOD and Audit Committee (*)
Mr. Tran Quoc Toan	Member of the BOD and Audit Committee (*)
Mr.s. Le Thi Quyet	Member of BOD and Chairman of the Audit Committee (**)
Mr. Do Viet Cuong	Member of the BOD and Audit Committee (**)

(*) Appointed on 15/04/2024; (**) Resigned on 15/04/2024.

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, during the year, the Company has transactions with related parties as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sales of goods and rendering of services	**4,240,091**	**29,165,574,345**
3-2 Investment and Construction JSC	4,240,091	29,165,574,345
Purchase of raw materials, goods and services	**-**	**36,221,759,000**
3-2 Investment and Construction JSC	-	36,221,759,000
Other income (late payment interest)	**7,772,608**	**70,970,184**
3-2 Investment and Construction JSC	7,772,608	70,970,184
Other expenses (late payment interest expense)	**236,056,835**	**1,236,809,918**
3-2 Investment and Construction JSC	236,056,835	1,236,809,918

Remuneration of key managers		Year 2025	Year 2024
		VND	VND
Mr. Le Duc Dung	General Director/ Member of the BOD	807,438,150	676,938,700
Mr. Nguyen Van Minh	Deputy General Director	551,160,700	456,551,225
Mr. Nguyen Van Van	Chief Accountant	503,211,930	415,251,200
Mr. Vo Van Lanh	Chairman of BOD	102,000,000	72,000,000
Mr. Tran Binh Trong	Member of BOD/Chairman of the AC	72,000,000	63,000,000
Mr. Vo Duc Loi	Member of the BOD and AC	60,000,000	12,500,000
Mr. Tran Quoc Toan	Member of the BOD and AC	60,000,000	12,500,000
Mrs. Le Thi Quyet	Member of BOD/Chairman of the AC	-	47,500,000
Mr. Do Viet Cuong	Member of the BOD and AC	-	47,500,000

In addition to the above related parties' transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Company.

40 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Company Limited.

Nguyen Trong Hieu	**Nguyen Van Van**	**Le Duc Dung**
Preparer	Chief Accountant	General Director
		Dong Nai, 03 March 2026