Cơ quan: CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG
Email: huulinh2010@gmail.com
Thời gian ký: 20.01.2026 16:40:03 +07:00

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 20 tháng 01 năm 2026
Dong Nai, January 20, 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, P.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 quý IV năm 2025 và Công văn giải trình về việc lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025 thay đổi so với cùng kỳ quý 4 năm 2024 của Công ty Cổ phần Miền Đông/ *Financial report for the fourth quarter of 2025 and Official dispatch explaining the change in after-tax profit in the fourth quarter of 2025 compared to the same period in the fourth quarter of 2024 of Mien Dong Joint Stock Company.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2026 tại đường dẫn: http://www.miendong.com.vn (Mục Công bố thông tin)/*This information was published on the company's website on 20/01/2026 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 quý 4 năm 2025.
+ Công văn số: 11/01/2026/CV-MDC ngày 20/01/2026.
Attached documents:
+ Financial report for the fourth quarter of 2025.
+ Official dispatch No.: 11/01/2026/CV-MDC dated 20/01/2026.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN MIỀN ĐÔNG

****

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**197.892.263.948**	**224.831.519.722**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	3	**38.179.120.314**	**23.154.813.814**
1	Tiền	111		7.179.120.314	6.654.813.814
2	Các khoản tương đương tiền	114		31.000.000.000	16.500.000.000
II.	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	13	**6.350.000.000**	**314.500.000**
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	346.853.214
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(32.353.214)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.350.000.000	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**136.349.357.943**	**180.915.781.135**
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	56.747.264.171	66.414.588.676
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	21.149.310.496	23.543.677.294
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	500.000.000	500.000.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	7	96.418.016.504	129.072.748.393
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(38.465.233.228)	(38.615.233.228)
IV	**Hàng tồn kho**	**140**	9	**13.484.060.220**	**15.635.621.701**
1	Hàng tồn kho	141		13.484.060.220	15.635.621.701
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**3.529.725.471**	**4.810.803.072**
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	460.311.522	247.324.294
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.069.413.949	3.054.227.561
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153		-	1.509.251.217
B	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**172.148.703.449**	**101.141.797.317**
I	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**6.685.309.796**	**3.073.154.830**
1	Phải thu dài hạn khác	216	7	6.685.309.796	3.073.154.830
II	**Tài sản cố định**	**220**		**14.125.709.997**	**19.074.575.878**
1	Tài sản cố định hữu hình	221	10	13.483.209.997	18.410.475.878
	- Nguyên giá	222		*47.779.052.494*	*52.638.618.097*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(34.295.842.497)	(34.228.142.219)
2	Tài sản cố định vô hình	227	11	642.500.000	664.100.000
	- Nguyên giá	228		*1.183.618.900*	*1.183.618.900*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(541.118.900)*	*(519.518.900)*
IV	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**38.106.425.732**	**56.660.349.203**
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		38.106.425.732	56.660.349.203
V	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	13	**6.308.967.773**	**6.308.967.773**
1	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.530.000.000	3.530.000.000
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		7.302.706.060	7.302.706.060
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
VI	**VI. Tài sản dài hạn khác**	**260**		**106.922.290.151**	**16.024.749.633**
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	106.922.290.151	16.024.749.633
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**370.040.967.397**	**325.973.317.039**

STT	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2025	01/01/2025
A	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**195.548.953.388**	**195.740.139.820**
I	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**195.123.997.442**	**195.740.139.820**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	50.199.573.007	61.236.136.393
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	25.943.322.741	25.099.437.223
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	9.159.736.915	7.693.001.010
4	Phải trả người lao động	314		5.176.196.766	2.127.960.606
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	16.228.244.000	10.439.955.271
6	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.611.404.105	6.809.675.394
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	82.749.976.953	81.330.214.968
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	-	-
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		55.542.955	1.003.758.955
II	**Nợ dài hạn**	**330**		**424.955.946**	-
1	Chi phí phải trả dài hạn	333		424.955.946	-
B	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**174.492.014.009**	**130.233.177.219**
I	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	22	**174.492.014.009**	**130.233.177.219**
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.890.310.000	108.890.310.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		1.453.130.042	1.453.130.042
3	Cổ phiếu quỹ	415		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4	Quỹ đầu tư phát triển	418		47.204.593.115	47.204.593.115
5	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.911.488.455	(24.347.348.335)
	- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		(24.347.348.335)	(28.323.928.430)
	- LNST chưa phân phối kì này	421b		44.258.836.790	3.976.580.095
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**370.040.967.397**	**325.973.317.039**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026.

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Trọng Hiếu	Nguyễn Văn Vân	Lê Đức Dũng

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**23**	**115.426.770.531**	**69.327.439.722**	**240.786.606.783**	**228.714.556.869**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	54.424.767	9.090.909	185.719.752	43.103.821
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**115.372.345.764**	**69.318.348.813**	**240.600.887.031**	**228.671.453.048**
4	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**25**	**72.314.792.793**	**41.905.259.494**	**157.436.861.102**	**175.535.730.456**
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**43.057.552.971**	**27.413.089.319**	**83.164.025.929**	**53.135.722.592**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	395.279.052	92.385.122	621.362.827	226.232.464
7	Chi phí tài chính	22	27	1.340.043.169	1.408.227.397	5.208.556.486	5.845.562.440
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.340.043.169*	*1.372.227.172*	*5.201.058.284*	*5.793.585.395*
8	Chi phí bán hàng	24	28	6.421.956.994	8.600.471.313	19.665.396.877	33.059.634.970
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	29	4.681.388.109	2.872.209.187	10.456.486.149	8.771.295.810
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**31.009.443.751**	**14.624.566.544**	**48.454.949.244**	**5.685.461.836**
11	Thu nhập khác	31	30	2.386.000.868	42.327.647	2.925.496.477	116.379.811
12	Chi phí khác	32	31	1.776.692.183	451.831.542	3.050.115.714	1.744.080.463
13	**Lợi nhuận khác**	**40**		**609.308.685**	**(409.503.895)**	**(124.619.237)**	**(1.627.700.652)**
14	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**31.618.752.436**	**14.215.062.649**	**48.330.330.007**	**4.057.761.184**
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	4.071.493.217	-	4.071.493.217	81.181.089
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	33	-	-	-	-
17	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**27.547.259.219**	**14.215.062.649**	**44.258.836.790**	**3.976.580.095**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026.

Người lập	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Trọng Hiếu	Nguyễn Văn Vân	Lê Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này 31/12/2025	Kỳ trước 31/12/2024
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	*Lợi nhuận trước thuế*	*01*		*48.330.330.007*	*4.057.761.184*
2.	*Điều chỉnh cho các khoản:*				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	x	3.459.069.631	3.879.364.979
-	Các khoản dự phòng	03	x	(182.353.214)	12.353.214
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	x	(2.144.940.209)	(65.023.998)
-	Chi phí lãi vay	06	x	5.201.058.284	5.793.585.395
3.	*Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*	*08*		*54.663.164.499*	*13.678.040.774*
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	x	41.095.244.817	39.957.482.959
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	x	2.151.561.481	13.499.876.903
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.158.625.037)	(20.397.135.984)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(91.110.527.746)	(851.984.680)
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		346.853.214	(346.853.214)
-	Tiền lãi vay đã trả	14		(5.183.125.203)	(5.813.926.767)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(92.448.402)	(81.181.089)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.288.216.000)	96.609.000
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(2.576.118.377)*	*39.740.927.902*
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		19.279.070.750	(20.378.961.333)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.769.160.274	418.181.818
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.350.000.000)	-
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		482.431.868	199.001.195
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*16.180.662.892*	*(19.761.778.320)*
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		150.819.284.709	214.028.485.061
2	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(149.399.522.724)	(226.686.905.161)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*1.419.761.985*	*(12.658.420.100)*
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	*50*		*15.024.306.500*	*7.320.729.482*
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	*60*		*23.154.813.814*	*15.834.084.332*
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**38.179.120.314**	**23.154.813.814**

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026.

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Nguyễn Trọng Hiếu	Nguyễn Văn Vân	Lê Đức Dũng

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty cổ phần Miền Đông (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY

Công ty cổ phần Miền Đông hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600256545 ngày 12 tháng 04 năm 2006 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 14 vào ngày 03 tháng 04 năm 2025.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị tại ngày lập báo cáo này như sau:

1. Ông Võ Văn Lãnh	Chủ tịch
2. Ông Lê Đức Dũng	Thành viên
3. Ông Trần Bình Trọng	Thành viên
4. Ông Võ Đức Lợi	Thành viên
5. Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc tại ngày lập báo cáo này như sau:

1. Ông Lê Đức Dũng	Tổng giám đốc
2. Ông Nguyễn Văn Minh	Phó tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Văn Vân	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là: Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Sản xuất đá Miền Đông	Ấp 3, xã Thường Tân, Thành phố Hồ Chí Minh	Khai thác đá

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 13.

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

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2.4 . 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 ngắn hạn và 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

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . 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.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh 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 góp vốn vào các 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 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . 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.

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.

2.8 . 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 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 là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

Khấu hao 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	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao.		

2.10 . 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 hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . 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.

2.12 . Các khoản 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.

2.13 . 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, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.14 . 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 tài chính báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí thi công công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán 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.

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước về số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.17 . 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 phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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 Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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 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.

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.20 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- 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.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

2.22 . 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 mẹ, công ty con và 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.

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	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**

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP Đầu Tư LDG	36.117.563.530	(36.117.563.530)	36.267.563.530	(36.267.563.530)
- Tổng Công ty Xây dựng số 1 - CTCP	3.048.446.262	-	3.048.446.262	-
- Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	-	-	7.014.112.787	-
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Khu vực Thành phố Dĩ An	736.712.302	-	4.907.323.083	-
- Các đối tượng khác	16.844.542.077	(1.420.554.237)	15.177.143.014	(1.420.554.237)
	56.747.264.171	**(37.538.117.767)**	**66.414.588.676**	**(37.688.117.767)**

5 . 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
Trả trước cho người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
- Công ty CP Xây Dựng Miền Đông Sài Gòn	12.448.460.215	-	13.479.625.915	-
- CTY TNHH Khảo Sát Thiết Kế Xây Dựng Biển Đông	-	-	1.049.500.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Vinatech	738.949.054	-	738.949.054	-
- Các đối tượng khác	1.577.632.217	(240.000.000)	1.891.333.315	(240.000.000)
	21.149.310.496	**(240.000.000)**	**23.543.677.294**	**(240.000.000)**

6 . 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
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, số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Tạm ứng	94.973.538.525	-	128.012.212.495	-
- Ký cược, ký quỹ	339.931.551	-	60.000.000	-
- Phải thu khác	1.104.546.428	(187.115.461)	1.000.535.898	(187.115.461)
	96.418.016.504	**(187.115.461)**	**129.072.748.393**	**(187.115.461)**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	6.685.309.796		3.073.154.830	-
	6.685.309.796	-	**3.073.154.830**	-

8 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**	**36.117.563.530**	**37.688.117.767**	**36.267.563.530**
- Công ty Cổ phần Đầu tư LDG	36.117.563.530	36.117.563.530	36.267.563.530	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	**36.117.563.530**	**38.615.233.228**	**36.267.563.530**

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, 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	714.659.872	-	-	-
Hàng hóa khác	140.824.023	-	26.228.940	-
	13.484.060.220	**-**	**15.635.621.701**	**-**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
DA Khu dân cư tại Khu phố 3, phường Long Hưng, tỉnh Đồng	8.501.680.416	8.012.667.509
DA Khu tái định cư 2,7 ha tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng	2.542.619.288	2.542.619.288
Công trình Trường Mẫu Giáo - Phú An giai đoạn1	-	1.808.637.104
Công trình Cải tạo tầng 1 + 2 tòa nhà ICT2	-	714.505.816
Công trình nâng cấp BTNN tuyến đường 5 Tới đến nhà ông 7 Đực	-	954.235.318
Công trình Trường Mẫu Giáo - Phú An giai đoạn 2	22.540.324	-
Xây dựng hệ thống thoát nước đường Bình Thung	460.677.745	-
Chi phí dở dang khác	248.587.771	856.030.510
	11.776.105.544	**14.888.695.545**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	**19.788.906.182**	**22.626.986.403**	**9.635.375.904**	**587.349.608**	**52.638.618.097**
- Mua trong kỳ	-	316.504.815	-	60.000.000	376.504.815
- Chuyển sang công cụ dụng cụ		(49.184.000)	-	-	(49.184.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.466.689.636)	(3.505.650.909)	(214.545.873)	(5.186.886.418)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (31/12/2025)	**19.788.906.182**	**21.427.617.582**	**6.129.724.995**	**432.803.735**	**47.779.052.494**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	**11.879.660.450**	**14.600.201.591**	**7.160.930.570**	**587.349.608**	**34.228.142.219**
- Khấu hao trong kỳ	1.005.314.160	1.730.642.910	694.133.529	7.379.032	3.437.469.631
- Thanh lý, nhượng bán	-	(840.959.591)	(2.314.263.889)	(214.545.873)	(3.369.769.353)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ (31/12/2025)	**12.884.974.610**	**15.489.884.910**	**5.540.800.210**	**380.182.767**	**34.295.842.497**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	7.909.245.732	8.026.784.812	2.474.445.334	-	18.410.475.878
Tại ngày 31/12/2025	**6.903.931.572**	**5.937.732.672**	**588.924.785**	**52.620.968**	**13.483.209.997**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
- Mua trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ (31/12/2025)	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ (01/01/2025)	-	**519.518.900**	**519.518.900**
- Khấu hao trong kỳ	-	21.600.000	21.600.000
Số dư cuối kỳ (31/12/2025)	-	**541.118.900**	**541.118.900**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	608.300.000	55.800.000	664.100.000
Tại ngày 31/12/2025	**608.300.000**	**34.200.000**	**642.500.000**

(*) Quyền sử dụng đất tại số N3/4, Khu phố 1, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai.

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu DRC	-	-	102.013.294	(5.113.294)
- Cổ phiếu SHS	-	-	244.839.920	(27.239.920)
	-	**-**	**346.853.214**	**(32.353.214)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, 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 [1]	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 CP KS XD Tiến Phước	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- 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)
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	1.936.060	-	1.936.060	-
	10.832.706.060	***(4.523.738.287)***	**10.832.706.060**	***(4.523.738.287)***

(1) Công ty đang ngừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31-12-2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Miền Đông - Cơ khí điện máy	Tỉnh Đồng Nai	40,82%	40,82%	Cơ khí điện máy
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Tỉnh Đồng Nai	48,00%	48,00%	Xây lắp

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31-12-2025 như sau:

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 Cổ phần Miền Đông - Đầu tư hạ tầng	Tỉnh Đồng Nai	10,45%	10,45%	Đầu tư hạ tầng
Công ty CP Khoáng sản Xây Dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Dương	2,90%	2,90%	Khai thác khoáng sản

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	460.311.522	247.324.294
	460.311.522	**247.324.294**

b) Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí dự án mỏ đá Tân Mỹ (*)	94.259.292.954	3.163.533.242
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.662.997.197	12.861.216.391
	106.922.290.151	**16.024.749.633**

(*) Bao gồm các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (chi phí khảo sát, thăm dò, lập dự toán...), chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng....

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
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- 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
- Công ty TNHH XDTMDVTV Văn Minh	825.952.837	825.952.837	1.093.843.623	1.093.843.623
- 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
- Công ty TNHH Đầu Tư Sản Xuất Thương Mại Bê Tông Phú Hưng	-	-	2.111.684.000	2.111.684.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Thương mại PST	440.652.258	440.652.258	1.730.900.030	1.730.900.030
- Phải trả các đối tượng khác	20.954.223.168	20.954.223.168	11.633.330.482	11.633.330.482
	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
- Phòng Tài chính kế hoạch TP Biên Hòa - Khu phố 2	2.940.000.000	2.940.000.000
- Công ty Cổ phần VNDECO	14.277.195.435	14.277.195.435
- Nhà Khách Tổng Liên Đoàn Lao Động Việt Nam	-	708.705.000
- Ban Quản lý dự án ĐTXD 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	2.782.619.788
	25.943.322.741	**25.099.437.223**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế Giá trị gia tăng	-	962.068.915	23.145.826.654	22.060.150.589	-	2.047.744.980
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.501.085.276	-	4.071.493.217	92.448.402	-	2.477.959.539
- Thuế Thu nhập cá nhân	8.165.941	-	179.869.009	153.357.805	-	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**	**46.951.338.240**	**43.975.351.118**	**-**	**9.159.736.915**

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang (*)	11.110.363.980	8.142.347.204
- Chi phí phải trả khác	5.117.880.020	2.297.608.067
	16.228.244.000	**10.439.955.271**

* Chi tiết trích trước chi phí xây dựng công trình dở dang:	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- CT TTHC huyện Bắc Tân uyên	-	606.291.764
- CT Tòa nhà văn phòng ICT2	1.389.913.953	1.826.808.376
- CT Trường TH Tân Bình B	-	693.142.548
- CT Đường Khánh Bình 05	-	275.040
- CT Trường Mẫu giáo Phú An giai đoạn 1	81.929.237	1.963.002.682
- CT nâng cấp, mở rộng BTN Đường Hiếu Liêm 15 (GĐ1)	20.573.692	3.052.826.794
- Công trình Cải tạo tầng 1 + 2 tòa nhà ICT2	76.772.234	-
- Công trình nâng cấp BTNN tuyến đường 5 Tới đến nhà ông 7 Đực	8.137.998	-
- Nâng cấp, mở rộng BTN đường Thường Tân 01 (GĐ2)	1.889.703.800	-
- Cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường mẫu giáo Phú An (GĐ2)	2.072.017.621	-
- Xây dựng hệ thống thoát nước đường Bình Thung	1.925.007.810	-
- Các công trình khác	3.646.307.635	-
	11.110.363.980	**8.142.347.204**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.458.042.403	6.316.719.612
	5.611.404.105	**6.809.675.394**

20 . VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	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	**82.749.976.953**	**82.749.976.953**	**150.819.284.709**	**149.399.522.724**	**81.330.214.968**	**81.330.214.968**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	57.789.148.886	57.789.148.886	99.459.626.223	100.349.553.267	58.679.075.930	58.679.075.930
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	24.960.828.067	24.960.828.067	51.359.658.486	49.049.969.457	22.651.139.038	22.651.139.038
	82.749.976.953	**82.749.976.953**	**150.819.284.709**	**149.399.522.724**	**81.330.214.968**	**81.330.214.968**

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

22 . 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**
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	3.976.580.095	3.976.580.095
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ 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 kỳ này	**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 kỳ này	-	-	-	-	44.258.836.790	44.258.836.790
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức từ LN năm trước	-	-	-	-	-	-
Tạm ứng cổ tức từ LN năm nay	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**19.911.488.455**	**174.492.014.009**
	-	-	-	-	-	-

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	31/12/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 VND
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Hợp tác xã Phúc Tài	20,3	22.136.800.000	18,2	19.780.800.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phước Tiến	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Ông Võ Văn Lãnh	4,7	5.152.600.000	8,9	9.652.600.000
Ông Võ Đức Lợi	4,1	4.504.000.000	0,004	4.000.000
Cổ phiếu quỹ	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
Các cổ đông khác	19,8	21.576.910.000	22,0	23.932.910.000
	100,00	**108.890.310.000**	**100,00**	**108.890.310.000**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	108.890.310.000	108.890.310.000
- *Vốn góp đầu năm*	*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*108.890.310.000*	*108.890.310.000*

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	10.889.031	10.889.031
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.889.031*	*10.889.031*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	564.250	564.250
- *Cổ phiếu phổ thông*	*564.250*	*564.250*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.324.781	10.324.781
- *Cổ phiếu phổ thông*	*10.324.781*	*10.324.781*

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

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**

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

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh khai thác đá	77.368.139.039	43.782.569.411
Doanh thu kinh doanh bất động sản (*)	-	-
Doanh thu thi công xây lắp	32.406.296.471	20.243.546.560
Doanh thu khác	5.652.335.021	5.301.323.751
	115.426.770.531	**69.327.439.722**

24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Hàng bán bị trả lại	54.424.767	9.090.909
	54.424.767	**9.090.909**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh khai thác đá	35.396.703.327	19.309.344.498
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Giá vốn thi công xây lắp	32.069.233.467	19.107.582.168
Giá vốn hoạt động khác	4.848.855.999	3.488.332.828
	72.314.792.793	**41.905.259.494**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	395.279.052	81.981.132
Lãi hoạt động đầu tư	-	10.403.990
	395.279.052	**92.385.122**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.340.043.169	1.372.227.172
Lỗ hoạt động đầu tư	-	36.000.225
	1.340.043.169	**1.408.227.397**

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	759.947.025	1.231.223.480
Chi phí vật liệu, bao bì	18.058.115	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	547.383.103	84.540.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	456.805.239
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.863.464.969	6.619.429.748
Chi phí khác bằng tiền	1.233.103.782	208.472.288
	6.421.956.994	**8.600.471.313**

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.601.497.863	2.477.721.754
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	76.727.957	36.652.805
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.403.636	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.280.814	27.687.068
Thuế, phí, lệ phí	52.884.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	661.031.927	251.435.961
Chi phí khác bằng tiền	219.561.912	78.711.599
	4.681.388.109	**2.872.209.187**

30 THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	2.386.000.868	42.327.647
	2.386.000.868	**42.327.647**

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí khác	1.776.692.183	451.831.542
	1.776.692.183	**451.831.542**

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	31.618.752.436	14.215.062.649
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.776.692.183	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.161.185.011	-
Thu nhập tính thuế TNDN	32.234.259.608	14.215.062.649
Chuyển lỗ năm trước	(12.339.035.533)	(14.215.062.649)
Tổng lợi nhuận tính thuế	19.895.224.075	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường	**3.979.044.815**	-
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	92.448.402	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD thông thường (thuế suất 20%)	3.979.044.815	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	92.448.402	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	**3.979.044.815**	-

Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS (thuế suất 20%)	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành của HĐKD BĐS	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**4.071.493.217**	-

33 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

34 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**6.384.269.010**	**6.384.269.010**
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	6.384.269.010	6.384.269.010
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**500.000.000**	**500.000.000**
- Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Miền Đông 3	Công ty liên kết	500.000.000	500.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		**24.085.779.500**	**36.615.150.384**
- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2	Cổ đông lớn	24.085.779.500	36.615.150.384
Phải trả ngắn hạn khác		**1.321.420.000**	**1.321.420.000**
- Công ty CP Miền Đông - Cơ khí điện máy	Công ty liên kết	1.321.420.000	1.321.420.000

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	451.044.990	302.035.875
	451.044.990	**302.035.875**

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

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 31/12/2025 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 01 năm 2026.

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Trọng Hiếu	Nguyễn Văn Vân	Lê Đức Dũng

MIEN DONG JOINT STOCK COMPANY

****

FINANCIAL STATEMENTS

4TH QUARTER OF THE FISCAL YEAR
ENDED AS AT 31/12/2025

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Unit: VND

No.	ITEMS	CODE	NOTE	31/12/2025	01/01/2025
A.	**CURRENT ASSETS**	**100**		**197.892.263.948**	**224.831.519.722**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	3	**38.179.120.314**	**23.154.813.814**
1	Cash	111		7.179.120.314	6.654.813.814
2	Cash equivalents	114		31.000.000.000	16.500.000.000
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**6.350.000.000**	**314.500.000**
1	Trading securities	121		-	346.853.214
2	Provision for diminution in value of trading securities	122		-	(32.353.214)
3	Held-to-maturity investments	123		6.350.000.000	-
III.	**Short-term receivables**	**130**		**136.349.357.943**	**180.915.781.135**
1	Short-term trade receivables	131	4	56.747.264.171	66.414.588.676
2	Short-term prepayments to suppliers	132	5	21.149.310.496	23.543.677.294
3	Short-term lending receivables	135	6	500.000.000	500.000.000
4	Other short-term receivables	136	7	96.418.016.504	129.072.748.393
5	Provision for short-term doubtful debts	137		(38.465.233.228)	(38.615.233.228)
IV	**Inventories**	**140**	9	**13.484.060.220**	**15.635.621.701**
1	Inventories	141		13.484.060.220	15.635.621.701
2	Provision for devaluation of inventories	149		-	-
V	**Other short-term assets**	**150**		**3.529.725.471**	**4.810.803.072**
1	Short-term prepaid expenses	151	14	460.311.522	247.324.294
2	Deductible VAT	152		3.069.413.949	3.054.227.561
3	Taxes and other receivables from State budget	153		-	1.509.251.217
B	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**172.148.703.449**	**101.141.797.317**
I	**Long-term receivables**	**210**		**6.685.309.796**	**3.073.154.830**
1	Other long-term receivables	216	7	6.685.309.796	3.073.154.830
II	**Fixed assets**	**220**		**14.125.709.997**	**19.074.575.878**
1	Tangible fixed assets	221	10	13.483.209.997	18.410.475.878
	- Historical cost	222		*47.779.052.494*	*52.638.618.097*
	- Accumulated depreciation	223		(34.295.842.497)	(34.228.142.219)
2	Intangible fixed assets	227	11	642.500.000	664.100.000
	- Historical cost	228		*1.183.618.900*	*1.183.618.900*
	- Accumulated amortization	229		*(541.118.900)*	*(519.518.900)*
IV	**Long-term assets in progress**	**240**		**38.106.425.732**	**56.660.349.203**
2	Construction in progress	242		38.106.425.732	56.660.349.203
V	**Long-term financial investments**	**250**	13	**6.308.967.773**	**6.308.967.773**
1	Investments in joint ventures and associates	252		3.530.000.000	3.530.000.000
2	Equity investments in other entities	253		7.302.706.060	7.302.706.060
3	Provision for devaluation of long-term investments	254		(4.523.738.287)	(4.523.738.287)
VI	**Other long-term assets**	**260**		**106.922.290.151**	**16.024.749.633**
1	Long-term prepaid expenses	261	14	106.922.290.151	16.024.749.633
	TOTAL ASSETS	**270**		**370.040.967.397**	**325.973.317.039**

No.	ITEMS	CODE	NOTE	31/12/2025	01/01/2025
A	**LIABILITIES**	**300**		**195.548.953.388**	**195.740.139.820**
I	**Current liabilities**	**310**		**195.123.997.442**	**195.740.139.820**
1	Short-term trade payables	311	15	50.199.573.007	61.236.136.393
2	Short-term prepayments from customers	312	16	25.943.322.741	25.099.437.223
3	Taxes and other payables to State budget	313	17	9.159.736.915	7.693.001.010
4	Payables to employees	314		5.176.196.766	2.127.960.606
5	Short-term accrued expenses	315	18	16.228.244.000	10.439.955.271
6	Other short-term payables	319	19	5.611.404.105	6.809.675.394
7	Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	20	82.749.976.953	81.330.214.968
8	Provisions for short-term payables	321	21	-	-
9	Bonus and welfare funds	322		55.542.955	1.003.758.955
II	**Long - term debt**	**330**		**424.955.946**	-
1	Long-term accrued expenses	333		424.955.946	-
B	**OWNER'S EQUITY**	**400**		**174.492.014.009**	**130.233.177.219**
I	**Owner's equity**	**410**	22	**174.492.014.009**	**130.233.177.219**
1	Contributed capital	411		108.890.310.000	108.890.310.000
	Ordinary shares with voting rights	411a		*108.890.310.000*	*108.890.310.000*
2	Share Premium	412		1.453.130.042	1.453.130.042
3	Treasury shares	415		(2.967.507.603)	(2.967.507.603)
4	Development and investment fund	418		47.204.593.115	47.204.593.115
5	Retained earnings	421		19.911.488.455	(24.347.348.335)
	- RE accumulated till the end of the previous period	421a		(24.347.348.335)	(28.323.928.430)
	- RE of the current period	421b		44.258.836.790	3.976.580.095
	TOTAL CAPITAL	**440**		**370.040.967.397**	**325.973.317.039**

Dong Nai, 20 January 2026.

Preparer	Chief Accountant	General Director
Nguyen Trong Hieu	Nguyen Van Van	Le Duc Dung

STATEMENT OF INCOME

From 01 Janury 2025 to 31 December 2025

No.	Items	Code	Note	4th quarter		Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
				Previous year	Current year	Previous year	Current year
1	**Revenue from sales of goods and rendering of services**	**01**	**23**	**115.426.770.531**	**69.327.439.722**	**240.786.606.783**	**228.714.556.869**
2	Revenue deductions	02	24	54.424.767	9.090.909	185.719.752	43.103.821
3	**Net revenue from sales of goods and rendering of services**	**10**		**115.372.345.764**	**69.318.348.813**	**240.600.887.031**	**228.671.453.048**
4	**Cost of goods sold**	**11**	**25**	**72.314.792.793**	**41.905.259.494**	**157.436.861.102**	**175.535.730.456**
5	**Gross profit from sales of goods and rendering of services**	**20**		**43.057.552.971**	**27.413.089.319**	**83.164.025.929**	**53.135.722.592**
6	Financial income	21	26	395.279.052	92.385.122	621.362.827	226.232.464
7	Financial expenses	22	27	1.340.043.169	1.408.227.397	5.208.556.486	5.845.562.440
	In which: Interest expense	*23*		*1.340.043.169*	*1.372.227.172*	*5.201.058.284*	*5.793.585.395*
8	Selling expenses	24	28	6.421.956.994	8.600.471.313	19.665.396.877	33.059.634.970
9	General and administrative expenses	25	29	4.681.388.109	2.872.209.187	10.456.486.149	8.771.295.810
10	**Net profit from operating activities**	**30**		**31.009.443.751**	**14.624.566.544**	**48.454.949.244**	**5.685.461.836**
11	Other income	31	30	2.386.000.868	42.327.647	2.925.496.477	116.379.811
12	Other expense	32	31	1.776.692.183	451.831.542	3.050.115.714	1.744.080.463
13	**Other profit**	**40**		**609.308.685**	**(409.503.895)**	**(124.619.237)**	**(1.627.700.652)**
14	**Total net profit before tax**	**50**		**31.618.752.436**	**14.215.062.649**	**48.330.330.007**	**4.057.761.184**
15	Current corporate income tax expense	51	32	4.071.493.217	-	4.071.493.217	81.181.089
16	Deferred corporate income tax expense	52	33	-	-	-	-
17	**Profit after corporate income tax**	**60**		**27.547.259.219**	**14.215.062.649**	**44.258.836.790**	**3.976.580.095**

Dong Nai, 20 January 2026.

Preparer	Chief Accountant	General Director
Nguyen Trong Hieu	Nguyen Van Van	Le Duc Dung

STATEMENT OF CASH FLOWS

(Under indirect method)

From 01 Janury 2025 to 31 December 2025

No.	ITEMS	Code	Note	Current period 31/12/2025	Previous period 31/12/2024
I.	**Cash flows from operating activities**				
1.	***Profit before tax***	***01***		***48.330.330.007***	***4.057.761.184***
2.	***Adjustment for:***				
-	Depreciation and amortization of fixed assets and investment properties	02	x	3.459.069.631	3.879.364.979
-	Provisions	03	x	(182.353.214)	12.353.214
-	Exchange gains, losses from retranslation of monetary items denominated in foreign currency	04		-	-
-	Gains, losses from investment	05	x	(2.144.940.209)	(65.023.998)
-	Interest expense	06	x	5.201.058.284	5.793.585.395
3.	***Operating profit before changes in working capital trước thay đổi vốn lưu động***	***08 08***		***54.663.164.499***	***13.678.040.774***
-	Increase or decrease in receivables	09	x	41.095.244.817	39.957.482.959
-	Increase or decrease in inventories	10	x	2.151.561.481	13.499.876.903
-	Increase or decrease in payables (excluding interest payable, corporate income tax payable)	11		(3.158.625.037)	(20.397.135.984)
-	Increase or decrease in prepaid expenses	12		(91.110.527.746)	(851.984.680)
-	Increase or decrease in trading securities	13		346.853.214	(346.853.214)
-	Interest paid	14		(5.183.125.203)	(5.813.926.767)
-	Corporate income tax paid	15		(92.448.402)	(81.181.089)
-	Other receipts from operating activities	16		-	-
-	Other payments on operating activities	17		(1.288.216.000)	96.609.000
	Net cash flow from operating activities	***20***		***(2.576.118.377)***	***39.740.927.902***
II.	**Cash flow from investing activities**				
1	Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		19.279.070.750	(20.378.961.333)
2	Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		2.769.160.274	418.181.818
3	Lendings and purchase of debt instruments from other entities	23		(6.350.000.000)	-
4	Collection of lendings and resale of debt instrument of other entitie	24		-	-
5	Equity investments in other entities	25		-	-
6	Proceeds from equity investment in other entities	26		-	-
7	Interest and dividend received	27		482.431.868	199.001.195
	Net cash flow from investing activities	***30***		***16.180.662.892***	***(19.761.778.320)***
III.	**Cash flow from financing activities**				
1	Proceeds from borrowings	33		150.819.284.709	214.028.485.061
2	Repayment of principal	34		(149.399.522.724)	(226.686.905.161)
3	Dividends or profits paid to owners	36		-	-
	Net cash flow from financing activities	***40***		***1.419.761.985***	***(12.658.420.100)***
	Net cash flows in the period	**50**		***15.024.306.500***	***7.320.729.482***
	Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**		***23.154.813.814***	***15.834.084.332***
	Cash and cash equivalents at the end of the period	**70**		**38.179.120.314**	**23.154.813.814**

Dong Nai, 20 January 2026.

Preparer	Chief Accountant	General Director
Nguyen Trong Hieu	Nguyen Van Van	Le Duc Dung

REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of Directors 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 Business Registration Certificate No. 3600256545 dated 12 April 2006, issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province, 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 MANAGEMENT, BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The members of the Board of Management at the reporting date are:

1. Mr. Vo Van Lanh	Chairman
2. Mr. Le Duc Dung	Member
3. Mr. Tran Binh Trong	Member
4. Mr. Vo Duc Loi	Member
5. Mr. Tran Quoc Toan	Member

The members of the Board of General Director at the reporting date are:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1 . GENERAL INFORMATION OF THE COMPANY

Form of ownership

Mien Dong Joint Stock Company operates under Business Registration Certificate No. 3600256545 dated 12 April 2006, issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province, 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's charter capital as registered is VND 108,890,310,000, the actual contributed capital as at 31 December 2025 is VND 108,890,310,000; equivalent to 10,889,031 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

Business field

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

Business activities

The Company's main business activities during the year include stone mining and production, real estate business and construction activities.

Corporate structure

The Company's member entities are as follows:	Address	Main business activities
Mien Dong Stone Production Enterprise	Hamlet 3, Thuong Tan commune, Ho Chi Minh City	Stone mining

Information of Subsidiaries, Associates of the Company is provided in Note No. 13.

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
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 Separate Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred of dependent accounting entities and the head office of the Company.

In the Company's Financial Statements, internal transactions and balances related to assets, liabilities and internal receivables and payables have been eliminated.

2.4 . Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets of the Company include cash, cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending, long-term and short-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

Currently, there are no relevant instructions for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial

2.5 . Cash and cash equivalents

Cash comprises 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.

2.6 . Financial investments

Investments held to maturity comprise term deposits held to maturity to earn profits periodically and other held to maturity investments.

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.

For dividends received in the form of shares, only the number of shares received is recorded without any increase in the investment value and financial income.

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

- Investments in subsidiaries, joint ventures or associates: Based on the Financial Statements of subsidiaries, joint ventures or associates at the provision date. Provisions for devaluation investments are made when the investee incurs losses, except in cases where such losses were already anticipated in the investment decision plan.
- Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: Provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.7 . 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 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.

2.8 . 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.

The cost of inventory is calculated using weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in progress: the value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product, construction project.

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.

2.9 . Fixed assets and Investment properties

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.

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

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

2.10 . 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. Prepaid expenses are recognized in the Statement of Income on a straight-line basis.

2.11 . 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.

2.12 . Borrowings

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings.

2.13 . 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.

2.14 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the fiscal year, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as project costs, interest expense,... 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 revenue and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

2.15 . Provision for payables

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

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably.

Value recorded as a provision for payables is the most reasonably estimated amount required to settle the current debt obligation at the end of the accounting year.

Only expenses related to the previously recorded provision for payables shall be offset by that provision for payables.

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the fiscal year. In case provision made for the previous accounting period but not used up exceeds the one made for the current accounting period, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the year.

2.16 . Unearned revenue

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and rendering of services with the amount corresponding to each fiscal year.

2.17 . Owner's equity

Owner's equity is stated at actually contributed capital of owners.

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 are shares issued by the Company and repurchased by the Company, these shares are not canceled and will be reissued within the time frame stipulated by securities regulations. Treasury shares are recorded at the actual repurchase cost and presented on the Statement of Financial Position as a deduction from the Owner's equity. The cost of treasury shares when reissued or used for dividend payments, bonuses, etc., is calculated using the weighted average method.

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. The distribution of retained earnings is recognized when the Company has undistributed post-tax profits that do not exceed the retained earnings in the Financial Statements after excluding the effects of gains recognized from bargain purchase transactions. In cases where dividends or profits are paid to shareholders in excess of retained earnings, such payments are recorded as a reduction of contributed capital. Retained earnings may be distributed to investors based on their capital contribution ratio, subject to approval by the General Meeting of Shareholders and after allocations to reserves as stipulated in the Company's Charter and Vietnamese legal regulations.

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

2.18 . Revenue

Revenue from sales of goods

Revenue from sales of goods shall be recognised when all the following conditions are satisfied:

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

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services shall be recognised when all the following conditions are satisfied:

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

The stage of the completion of the transaction may be determined by evaluating the volume of work performed.

Revenue from sales of real estate

Revenue from the sales of real estate shall be recognised when all of the following conditions have been satisfied:

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

Regarding real estate divided into plots for sale which were handed over to customers, associated revenue shall be recognized when:

- Significant risks and rewards associated with the ownership of the real estate have been transferred to the buyer;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- The cost incurred or to be incurred in respect of the land plot sale transaction can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the land plot sale transaction will flow to the Company.

Revenue from construction contract

- In case the construction contract specifies that the contractor is entitled to payment based on the volume of work completed, when the outcome of the construction contract can be reliably estimated and confirmed by the customer, revenues and expenses associated with the construction contract shall be recognized corresponding to the stage of completion confirmed by the customer during the year and reflected in the issued invoices.

Financial income

Financial incomes include income from interest, royalties, 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.

2.19 . Cost of goods sold

The recognition of cost of goods sold is matched against revenue in the year and complies with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, 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.

2.20 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities...

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

2.21 . Corporate income tax

a) Deferred income tax asset

Deferred income tax asset is recognized for deductible temporary differences and the carrying forward of unused tax losses and unused tax credits. Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

Deferred income tax asset is determined based on corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of the fiscal year.

b) Current corporate income tax expense

Current corporate income tax expense is determined based on taxable income during the period and current corporate income tax rate.

2.22 . 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 that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

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.

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**

4 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

Trade receivables detailed by customers with large account balances

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
- LDG Investment JSC	36.117.563.530	(36.117.563.530)	36.267.563.530	(36.267.563.530)
- Construction Corporation No.1 – JSC	3.048.446.262	-	3.048.446.262	-
- Sai Gon Telecommunication & Technologies	-	-	7.014.112.787	-
- Di An City Area Construction Investment Project Management Unit	736.712.302	-	4.907.323.083	-
- Others	16.844.542.077	(1.420.554.237)	15.177.143.014	(1.420.554.237)
	56.747.264.171	**(37.538.117.767)**	**66.414.588.676**	**(37.688.117.767)**

5 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Prepayments to suppliers detailed by suppliers with large account balances				
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	6.384.269.010	-	6.384.269.010	-
- Sai Gon Eastern Construction Joint Stock Company	12.448.460.215	-	13.479.625.915	-
- Bien Dong Construction Designing	-	-	1.049.500.000	-
- Vinatech Technical Services Co., Ltd	738.949.054	-	738.949.054	-
- Others	1.577.632.217	(240.000.000)	1.891.333.315	(240.000.000)
	21.149.310.496	**(240.000.000)**	**23.543.677.294**	**(240.000.000)**

6 . SHORT-TERM LENDING RECEIVABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
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 Construction and Investment Co., Ltd under Official Letter No. 02/MD3-TCKT, with an amount of VND 500,000,000, an interest rate of 10% per

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025		31/12/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term				
- Advances	94.973.538.525	-	128.012.212.495	-
- Deposits	339.931.551	-	60.000.000	-
- Others	1.104.546.428	(187.115.461)	1.000.535.898	(187.115.461)
	96.418.016.504	**(187.115.461)**	**129.072.748.393**	**(187.115.461)**
b) Long-term				
- Deposits	6.685.309.796	-	3.073.154.830	-
	6.685.309.796	**-**	**3.073.154.830**	**-**

8 . DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables that are overdue or not due but difficult to be recovered				
Trade receivables	**37.538.117.767**	**36.117.563.530**	**37.688.117.767**	**36.267.563.530**
- LDG Investment JSC	36.117.563.530	36.117.563.530	36.267.563.530	36.267.563.530
- Buon Tuasrah Hydroelectric Project Management Unit	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	**36.287.563.530**	**38.615.233.228**	**36.323.332.883**

9 . 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	714.659.872	-	-	-
Other goods	140.824.023	-	26.228.940	-
	13.484.060.220	-	**15.635.621.701**	-

(*) Details of work in progress

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
The residential project in Khu Pho 3, Long Hung Ward, Bien Hoa City	8.501.680.416	8.012.667.509
The 2.7ha resettlement project in Long Hung Ward, Bien Hoa City	2.542.619.288	2.542.619.288
Phu An Kindergarten Project Phase 1	-	1.808.637.104
Renovation of the 1st and 2nd Floors of ICT2 Building Project	-	714.505.816
Upgrading the HMA of road route from 5 Toi to Mr. 7 Duc's House	-	954.235.318
Upgrading, widening BTN of Thuong Tan 01 road	-	-
Phu An Kindergarten Project Phase 2	22.540.324	-
Construction of drainage system on Binh Thung road	460.677.745	-
Others	248.587.771	856.030.510
	11.776.105.544	**14.888.695.545**

10 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Vehicles, transportation equipment	Management equipment	**Total**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Historical cost					
Beginning balance (01/01/2025)	**19.788.906.182**	**22.626.986.403**	**9.635.375.904**	**587.349.608**	**52.638.618.097**
- Purchase in the year	-	316.504.815	-	60.000.000	376.504.815
- Transferred to tools and supplies	-	(49.184.000)	-	-	(49.184.000)
- Liquidation, disposal	-	(1.466.689.636)	(3.505.650.909)	(214.545.873)	(5.186.886.418)
- Other decreases	-	-	-	-	-
Ending balance (31/12/2025)	**19.788.906.182**	**21.427.617.582**	**6.129.724.995**	**432.803.735**	**47.779.052.494**
Accumulated depreciation					
Beginning balance (01/01/2025)	**11.879.660.450**	**14.600.201.591**	**7.160.930.570**	**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
- Liquidation, disposal	-	(840.959.591)	(2.314.263.889)	(214.545.873)	(3.369.769.353)
- Other decreases	-	-	-	-	-
Ending balance (31/12/2025)	**12.884.974.610**	**15.489.884.910**	**5.540.800.210**	**380.182.767**	**34.295.842.497**
Carrying amount					
As at 01/01/2025	7.909.245.732	8.026.784.812	2.474.445.334	-	18.410.475.878
As at 31/12/2025	**6.903.931.572**	**5.937.732.672**	**588.924.785**	**52.620.968**	**13.483.209.997**

11 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights (*)	Computer software	**Total**
	VND	VND	**VND**
Historical cost			
Beginning balance (01/01/2025)	608.300.000	575.318.900	1.183.618.900
- Purchase in the period	-	-	-
Ending balance (30/09/2025)	**608.300.000**	**575.318.900**	**1.183.618.900**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Beginning balance (01/01/2025)	-	519.518.900	519.518.900
- Amortization in the period	-	21.600.000	21.600.000
Ending balance (30/09/2025)	**-**	**541.118.900**	**541.118.900**
Carrying amount			
As at 01/01/2025	608.300.000	55.800.000	664.100.000
As at 30/09/2025	**608.300.000**	**34.200.000**	**642.500.000**

(*) Land use rights at No. N3/4, Ward 1, Long Hung Ward, Dong Nai Province.

12 . INVESTMENT PROPERTIES

13 . FINANCIAL INVESTMENTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
- DRC Stock	-	-	102.013.294	(5.113.294)
- SHS Stock	-	-	244.839.920	(27.239.920)
	-	**-**	**346.853.214**	**(32.353.214)**

Equity investments in other entities

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Investments in joint ventures and 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 [(1)]	2.000.000.000	(678.580.000)	2.000.000.000	(678.580.000)
Investments in other entities	***7.302.706.060***	***(3.739.372.467)***	***7.302.706.060***	***(3.739.372.467)***
- Tien Phuoc Construction Consultant Co., Ltd	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
- Mien Dong Infrastructure Investment JSC	5.300.770.000	(3.739.372.467)	5.300.770.000	(3.739.372.467)
- 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company	1.936.060	-	1.936.060	-
	10.832.706.060	***(4.523.738.287)***	**10.832.706.060**	***(4.523.738.287)***

(1) The company is currently inactive and undergoing the dissolution procedures.

Investments in associated

Detailed information about associated of the Company as at 31/12/2025 as follows:

Name of Company	Place of establishment and	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
Mien Dong Mechanical and Electrical Engineering Joint Stock Company	Dong Nai province	40,82%	40,82%	Mechanical and Electrical Engineering
Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Dong Nai province	48,00%	48,00%	Construction

Investments in other entities

Detailed information about investments in other entities of the Company as at 31/12/2025 as follows:

Name of Company	Place of establishment and	Rate of interest	Rate of voting rights	Principal activities
Mien Dong Infrastructure Investment Joint Stock Company	Dong Nai province	10,45%	10,45%	Infrastructure investment
Tien Phuoc Construction and Mining Joint Stock Company	Binh Duong province	2,90%	2,90%	Mineral Mining

14 . PREPAID EXPENSES

a) Short-term

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Others	460.311.522	247.324.294
	460.311.522	**247.324.294**

b) Long-term

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Costs of Tan My Quarry Project (*)	94.259.292.954	3.163.533.242
Others	12.662.997.197	12.861.216.391
	106.922.290.151	**16.024.749.633**

(*) Including investment construction consulting costs (survey, exploration, cost estimation, etc.), compensation costs, land clearance costs, etc.

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
Trade payable detailed with significant balances.				
- Mien Dong 1 Construction and Investment Co., Ltd	3.892.965.244	3.892.965.244	8.051.227.874	8.051.227.874
- Van Minh Construction, Trade, Service, and Consulting Co., Ltd	825.952.837	825.952.837	1.093.843.623	1.093.843.623
- 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company	24.085.779.500	24.085.779.500	36.615.150.384	36.615.150.384
- Phu Hung Concrete Trading Production Investment Co., Ltd	-	-	2.111.684.000	2.111.684.000
- PST Construction and Trading services Co., Ltd	440.652.258	440.652.258	1.730.900.030	1.730.900.030
- Others	20.954.223.168	20.954.223.168	11.633.330.482	11.633.330.482
	50.199.573.007	**50.199.573.007**	**61.236.136.393**	**61.236.136.393**

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM SUPPLIERS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Finance and Planning pepartment, Bien Hoa City - Block 2	2.940.000.000	2.940.000.000
- VNDECO Joint Stock Company	14.277.195.435	14.277.195.435
- Guesthouse General Confederation of Labour	-	708.705.000
- Board of Ben Cat Town Construction Investment project	-	4.390.917.000
- Tan Hiep Ward People's Committee	2.223.158.382	-
- Others	6.502.968.924	2.782.619.788
	25.943.322.741	**25.099.437.223**

17 . TAXES AND OTHER PAYABLES TO STATE BUDGET

	Tax receivable at the beginning of the period	Tax payable at the beginning of the period	Tax payable in the period	Tax paid in the period	Tax receivable at the end of the period	Tax payable at the end of the period
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Value-added tax	-	962.068.915	23.145.826.654	22.060.150.589	-	2.047.744.980
- Corporate income tax	1.501.085.276	-	4.071.493.217	92.448.402	-	2.477.959.539
- Personal income tax	8.165.941	-	179.869.009	153.357.805	-	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**	**46.951.338.240**	**43.975.351.118**	**-**	**9.159.736.915**

18 . ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Short-term		
- Accrued expenses for construction costs of work in progress (*)	11.110.363.980	8.142.347.204
- Others	5.117.880.020	2.297.608.067
	16.228.244.000	**10.439.955.271**

* Details of accrued expenses for construction costs of work in progress	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Bac Tan Uyen District Administrative Center Project	-	606.291.764
- ICT2 Office Building Project	1.389.913.953	1.826.808.376
- Tan Binh B Primary School Project	-	693.142.548
- Khanh Binh 05 Street Project	-	275.040
- Phu An Kindergarten Project Phase 1	81.929.237	1.963.002.682
- Upgrading and expanding the HMA on Hieu Liem 15 Road (Phase 1)	20.573.692	3.052.826.794
- Renovation of the 1st and 2nd Floors of ICT2 Building Project	76.772.234	-
- Upgrading the HMA of road route from 5 Toi to Mr. 7 Duc's House	8.137.998	-
- Upgrading, widening BTN of Thuong Tan 01 road	1.889.703.800	-
- Phu An Kindergarten Project Phase 2	2.072.017.621	-
- Construction of drainage system on Binh Thung road	1.925.007.810	-
- Others	3.646.307.635	-
	11.110.363.980	**8.142.347.204**

19 . OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trade union fee	46.861.702	46.455.782
Social insurance	-	-
Short-term deposits, collateral received	106.500.000	446.500.000
Others	5.458.042.403	6.316.719.612
	5.611.404.105	**6.809.675.394**

20 . SHORT-TERM BORROWINGS

	31/12/2025		During the period		01/01/2025	
	Outstanding principal	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding principal	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term borrowings	**82.749.976.953**	**82.749.976.953**	**150.819.284.709**	**149.399.522.724**	**81.330.214.968**	**81.330.214.968**
- Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Dong Nai Branch.	57.789.148.886	57.789.148.886	99.459.626.223	100.349.553.267	58.679.075.930	58.679.075.930
- JSC Bank for Foreign Trade of Vietnam - Dong Nai Branch	24.960.828.067	24.960.828.067	51.359.658.486	49.049.969.457	22.651.139.038	22.651.139.038
	82.749.976.953	**82.749.976.953**	**150.819.284.709**	**149.399.522.724**	**81.330.214.968**	**81.330.214.968**

21 . PROVISIONS FOR SHORT-TERM PAYABLES

22 . OWNER'S EQUITY

a) Changes in owner's equity

	Contributed capital	Share premium	Treasury shares	Development and investment fund	Retained earnings	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Beginning balance of the previous period	**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/loss for the previous period	-	-	-	-	3.976.580.095	3.976.580.095
Appropriate for Development and Investment fund	-	-	-	-	-	-
Appropriate Bonus and welfare funds, remuneration for the BoM	-	-	-	-	-	-
Dividend payment from previous year profit	-	-	-	-	-	-
Ending balance of the previous period	**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 period	**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/loss of the current period	-	-	-	-	44.258.836.790	44.258.836.790
Appropriate for Development and Investment fund	-	-	-	-	-	-
Appropriate Bonus and welfare funds, remuneration for the BoM	-	-	-	-	-	-
Dividend payment from previous year profit	-	-	-	-	-	-
Appropriate for dividend payment from current year profit	-	-	-	-	-	-
Ending balance of the current period	**108.890.310.000**	**1.453.130.042**	**(2.967.507.603)**	**47.204.593.115**	**19.911.488.455**	**174.492.014.009**

b) Details of Contributed capital

	Rate (%)	31/12/2025 VND	Rate (%)	01/01/2025 VND
3-2 Investment and Construction Joint Stock Company	32,0	34.851.500.000	32,0	34.851.500.000
Phuc Tai Cooperative	20,3	22.136.800.000	18,2	19.780.800.000
Phuoc Tien Construction Investment JSC	13,8	15.026.000.000	13,8	15.026.000.000
Mr. Vo Van Lanh	4,7	5.152.600.000	8,9	9.652.600.000
Mr. Vo Duc Loi	4,1	4.504.000.000	0,004	4.000.000
Treasury shares	5,2	5.642.500.000	5,2	5.642.500.000
Others	19,8	21.576.910.000	22,0	23.932.910.000
	100,00	**108.890.310.000**	**100,00**	**108.890.310.000**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Owner's contributed capital	108.890.310.000	108.890.310.000
- *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*

d) Share

	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	10.889.031	10.889.031
Quantity of issued shares	10.889.031	10.889.031
- *Common shares*	*10.889.031*	*10.889.031*
Quantity of shares repurchased	564.250	564.250
- *Common shares*	*564.250*	*564.250*
Quantity of outstanding shares in circulation	10.324.781	10.324.781
- *Common shares*	*10.324.781*	*10.324.781*
Par value per share: VND 10,000		

e) Company's reserves

	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**

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

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Revenue from stone mining	77.368.139.039	43.782.569.411
Revenue from real estate (*)	-	-
Revenue from construction	32.406.296.471	20.243.546.560
Other revenue	5.652.335.021	5.301.323.751
	115.426.770.531	**69.327.439.722**

24 . REVENUE DEDUCTIONS

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
Returned goods	54.424.767	9.090.909
	54.424.767	**9.090.909**

25 . COST OF GOODS SOLD

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Cost of stone mining	35.396.703.327	19.309.344.498
Cost of real estate	-	-
Cost of construction	32.069.233.467	19.107.582.168
Others	4.848.855.999	3.488.332.828
	72.314.792.793	**41.905.259.494**

26 . FINANCIAL INCOME

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Interest income	395.279.052	81.981.132
Interest of financial investments	-	10.403.990
	395.279.052	**92.385.122**

27 . FINANCIAL EXPENSES

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Interest expense	1.340.043.169	1.372.227.172
Loss of financial investments	-	36.000.225
	1.340.043.169	**1.408.227.397**

28 . SELLING EXPENSES

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Labour expenses	759.947.025	1.231.223.480
Materials, packaging	18.058.115	-
Tools, supplies	547.383.103	84.540.558
Depreciation expenses	-	456.805.239
Expenses of outsourcing services	3.863.464.969	6.619.429.748
Other expenses in cash	1.233.103.782	208.472.288
	6.421.956.994	**8.600.471.313**

29 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Labour expenses	3.601.497.863	2.477.721.754
Raw materials	76.727.957	36.652.805
Tools, supplies	29.403.636	-
Depreciation expenses	40.280.814	27.687.068
Tax, Charge, Fee	52.884.000	-
Provision expenses	-	-
Expenses of outsourcing services	661.031.927	251.435.961
Other expenses in cash	219.561.912	78.711.599
	4.681.388.109	**2.872.209.187**

30 . OTHER INCOME

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Others	2.386.000.868	42.327.647
	2.386.000.868	**42.327.647**

31 . OTHER EXPENSES

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Others	1.776.692.183	451.831.542
	1.776.692.183	**451.831.542**

32 . CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Corporate income tax from main business activities		
Total profit before tax	31.618.752.436	14.215.062.649
- Increase	1.776.692.183	-
- Decrease	1.161.185.011	-
Taxable income	32.234.259.608	14.215.062.649
Losses carried forward from previous years	(12.339.035.533)	(14.215.062.649)
Total taxable income	19.895.224.075	-
Current corporate income tax expense of main business activities	**3.979.044.815**	-
Adjustment of tax expenses in previous years and tax expenses in the current year	92.448.402	-
Tax payable at the beginning of year (Tax rate 20%)	3.979.044.815	-
Tax paid in the year	92.448.402	-
Corporate income tax payable at the end of the year of main business activities	**4.071.493.217**	-

Corporate income tax from real estate business activities	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Total profit before tax from real estate business activities	-	-
- Increase	-	-
- Decrease	-	-
Taxable income	-	-
Current corporate income tax expense of estate business activities (Tax rate 20%)	-	-
Total current corporate income tax expense of estate business activities	-	-
Total corporate income tax expense	**4.071.493.217**	-

33 . DEFERRED INCOME TAX

Deferred income tax assets

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%

34 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

During the period, the Company has transactions and balances as at the end of the accounting period with related parties as follows:

Balances with related parties as at the end of the fiscal year:

	Relation	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
Short-term prepayments to suppliers		**6.384.269.010**	**6.384.269.010**
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Associated	6.384.269.010	6.384.269.010
Short-term lending receivables		**500.000.000**	**500.000.000**
- Mien Dong 3 Construction and Investment Co., Ltd	Associated	500.000.000	500.000.000
Short-term trade payables		**24.085.779.500**	**36.615.150.384**
- 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company	Major shareholder	24.085.779.500	36.615.150.384
Other short-term payables		**1.321.420.000**	**1.321.420.000**
- Mien Dong Mechanical and Electrical Engineering Joint Stock Company	Associated	1.321.420.000	1.321.420.000

	4th quarter of 2025	4th quarter of 2024
	VND	VND
Remuneration to the Board of General Directors	451.044.990	302.035.875
	451.044.990	**302.035.875**

35 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

Apart from the events mentioned above, there have been no significant events occurring after 31/12/2025, which would require adjustments or disclosures to be made in the Financial Statements.

Dong Nai, 20 January 2026.

Preparer	Chief Accountant	General Director
Nguyen Trong Hieu	Nguyen Van Van	Le Duc Dung