

Phụ lục VI

Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. 21/QĐ-SGDVN on 21/12/2021 of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
ORGANIZATION NAME

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

Số: 04/02/2026-CBTT

No: 04/02/2026-CBTT

TPHCM, ngày 12 tháng 02 năm 2026

TPHCM, day 12 month 02 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM/ DE TAM JOINT STOCK COMPANY**

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: DTA

- Địa chỉ: 2/6 – 2/8 Núi Thành, Phường Tân Bình Tp, HCM

(Address: 2/6 – 2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City)

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028.3997.4668

- E-mail: info@detamland.com

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

- Báo cáo tài chính năm Quý 4 năm 2025 của CTCP Đệ Tam/ Financial report for the fourth quarter of 2025 of De Tam Joint Stock Company.

- Giải trình biến động lợi nhuận/ Explanation of profit fluctuation:



LIỆT KÊ/ LIST	SO SÁNH/ COMPARE		TỶ LỆ ĐẠT %/ ACHIEVEMENT RATE	GHI CHÚ/ NOTE
	Quý 4 năm 2025 (the fourth quarter of 2025)	Quý 4 năm 2024 (the fourth quarter of 2024)		
TỔNG DOANH THU/ TOTAL REVENUE	8.747.762.543	25.079.230.280	34,88%	
TỔNG CHI PHÍ/ TOTAL EXPENSES	7.941.492.038	24.431.097.454	32,51%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ/PROFIT BEFORE TAX	806.270.505	648.132.826	124,4%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ/PROFIT AFTER TAX	826.151.451	201.911.534	409,17%	

Nguyên nhân:

- Doanh thu giảm do đặc thù kinh doanh theo dự án, Quý 4/2024 ghi nhận doanh thu từ dự án Khu dân cư xã Phước An và dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh đã triển khai từ trước. Trong khi đó, Quý 4/2025 dự án gói đầu về nhà ở xã hội đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai.
- Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 tăng trưởng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do có sự thay đổi trong cơ cấu sản phẩm bàn giao. Cụ thể, trong kỳ này, Công ty đã hoàn tất thủ tục bàn giao và ghi nhận doanh thu từ các sản phẩm trọng điểm có lợi thế thương mại cao của dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh. Đây là nhóm sản phẩm thuộc phân khúc đặc thù, sở hữu vị trí đắc địa và tính khan hiếm trên thị trường, dẫn đến biên lợi nhuận ghi nhận cao hơn so với các sản phẩm thông thường đã bàn giao ở các kỳ trước. Ngoài ra Công ty đã thực hiện các biện pháp quản trị chi phí hiệu quả, tiết giảm chi phí hoạt động giúp biên lợi nhuận được cải thiện.
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 cao hơn Lợi nhuận trước thuế do trong kỳ Công ty thực hiện hoàn nhập chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại đã trích lập từ các kỳ trước, làm giảm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ báo cáo.

Reason:

- The decrease in revenue is attributed to the project-based nature of the Company's business operations. In Q4 2024, revenue was recognized from the Phuoc An Residential Area project and the Garden House – VSIP Bac Ninh project, both of which had been implemented in prior periods. Meanwhile, in Q4 2025, the follow-up social housing project is still in the initial stage of implementation, and therefore has not yet contributed significantly to revenue..
- However, Net Profit After Tax (NPAT) in Q4/2025 grew compared to the same period last year, primarily due to a shift in the product mix. Specifically, during this period, the Company completed handover procedures and recognized revenue from high-commercial-value key products within the Garden House - VSIP Bac Ninh project. This is a niche product segment characterized by prime locations and market scarcity, resulting in significantly higher profit margins compared to the standard products handed over in previous periods. Furthermore, the Company implemented effective cost

management measures and streamlined operating expenses, further enhancing the overall profit margin.

- *Net Profit After Tax in Q4/2025 exceeded Profit Before Tax due to the reversal of deferred corporate income tax expenses that had been accrued in prior periods. This reversal reduced the total corporate income tax expense for the reporting period.*

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/02/2026 tại đường dẫn <http://www.detamland.com>/This information was published on the company's website on 12/02/2026 (date), as in the link <http://www.detamland.com>.

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



Trần Thị Quỳnh Trang



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		169.427.274.588	211.841.809.993
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.740.810.468	2.286.164.275
1. Tiền	111		4.740.810.468	1.078.561.370
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.207.602.905
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.930.000.000	3.930.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.930.000.000	3.930.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		60.109.594.441	35.424.719.375
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		46.923.807.665	33.956.456.079
2. Trả trước cho người bán	132		13.608.937.248	1.539.274.013
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ K.H hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		434.523.671	786.663.426
8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(857.674.143)	(857.674.143)
IV. Hàng tồn kho	140		79.015.240.766	159.005.937.368
1. Hàng tồn kho	141		79.015.240.766	159.005.937.368
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.631.628.913	11.194.988.975
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11.592.470.669	4.340.913.190
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.030.158.244	6.854.075.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.000.000	
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		463.521.986.612	422.525.787.628

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.108.010.360	22.903.965.280
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		9.428.010.360	23.223.965.280
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(320.000.000)	(320.000.000)
II. Tài sản cố định	220		17.729.380.019	18.842.851.007
1. Tài sản cố định hữu hình	221		9.454.740.019	10.568.211.007
- Nguyên giá	222		18.551.966.711	18.551.966.711
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.097.226.692)	(7.983.755.704)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		8.274.640.000	8.274.640.000
- Nguyên giá	228		8.274.640.000	8.274.640.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230		16.504.089.512	17.035.052.222
- Nguyên giá	231		17.521.768.000	17.521.768.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.017.678.488)	(486.715.778)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		408.310.356.488	351.986.719.371
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		408.310.356.488	351.986.719.371
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.450.000.000	10.450.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.950.000.000	9.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		500.000.000	500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.420.150.233	1.307.199.748
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.420.150.233	1.307.199.748

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		632.949.261.200	634.367.597.621
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		426.803.389.796	430.016.986.541
I. Nợ ngắn hạn	310		309.041.258.836	328.075.031.609
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		49.068.607.550	30.667.006.531
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.269.414.908	1.224.158.231
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		933.947.124	1.685.716.371
4. Phải trả người lao động	314		668.626.627	1.031.991.394
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3.458.284.195	3.913.671.201
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		147.858.417.857	209.282.899.710
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		22.992.026.948	15.979.987.989
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		74.922.164.251	62.453.668.689
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.869.769.376	1.835.931.493
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II. Nợ dài hạn	330		117.762.130.960	101.941.954.932
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337		48.442.589.019	47.625.200.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		69.319.541.941	54.316.754.932
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		206.145.871.404	204.350.611.080
I. Vốn chủ sở hữu	410		181.817.382.574	181.772.457.115
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- CP phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.219.062.574	1.174.137.115
9. Quỹ hỗ trợ dự phòng tài chính	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.328.488.830	22.578.153.965
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		22.886.707.275	21.080.638.655
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.441.781.555	1.497.515.310
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		632.949.261.200	634.367.597.621

Người lập biểu


Nguyễn Thị Ngọc Diễm

Kế toán trưởng


Hoàng Hồ Hương Giang
4

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Tổng giám đốc




Phạm Thị Kim Liên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3			6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	7.326.212.169	24.379.643.930	114.523.429.678	117.717.770.768
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			948.729.567	-	158.233.813
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		7.326.212.169	23.430.914.363	114.523.429.678	117.559.536.955
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	2.556.458.376	19.739.849.644	94.834.809.823	99.352.739.263
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		4.769.753.793	3.691.064.719	19.688.619.855	18.206.797.692
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	57.048.974	86.527.397	305.440.227	321.261.989
7. Chi phí tài chính	*	VI.28	1.955.371.968	2.402.331.205	8.474.316.066	7.951.700.845
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.955.371.968	2.082.977.944	8.161.784.573	6.796.790.562
8. Chi phí bán hàng	24		212.081.285	656.979.965	3.099.116.275	2.543.729.653
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.162.284.055	1.257.554.829	8.767.863.115	7.402.233.150
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= {20+(21-22) -(24+25)}	30		(502.934.541)	(539.273.883)	(347.235.374)	630.396.033
11. Thu nhập khác	31		1.364.501.400	1.561.788.520	4.447.013.726	3.928.062.823
12. Chi phí khác	32		55.296.354	374.381.811	1.008.422.246	1.458.767.612
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.309.205.046	1.187.406.709	3.438.591.480	2.469.295.210
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		806.270.505	648.132.826	3.091.356.106	3.099.691.243
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	(19.880.946)	446.221.292	986.413.343	1.523.711.390
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)	60		826.151.451	201.911.534	2.104.942.763	1.575.979.853
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		45,75	11,18	116,55	87,26
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

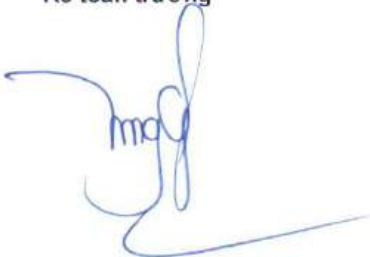
Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Nguyễn Thị Ngọc Diễm


Hoàng Hồ Hương Giang


Phạm Thị Kim Liên



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Từ ngày 01/10/2025 - đến 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		20.436.939.794	15.987.302.008
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(20.988.084.810)	(16.039.710.030)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2.350.125.928)	(5.945.166.974)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(2.148.664.562)	(3.364.956.988)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(1.516.800.912)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		25.718.906.916	2.755.427.177
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(20.567.953.503)	(23.638.394.436)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.415.783.005)	(30.245.499.243)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ T.lý, nhượng bán TSCĐ và các T.sản khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24			2.000.000.000
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			1.064.001
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	1.501.064.001
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		17.633.955.352	53.923.168.271
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(18.196.438.012)	(23.579.036.261)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			



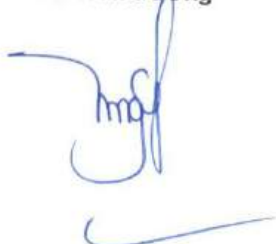
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(562.482.660)	30.344.132.010
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1.978.265.665)	1.599.696.768
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.719.076.133	1.267.060.464
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VII.34	4.740.810.468	2.866.757.232

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

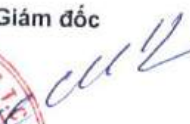

Nguyễn Thị Ngọc Diễm

Kế toán trưởng


Hoàng Hồ Hương Giang

Tổng Giám đốc




Phạm Thị Kim Xuân



THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

Cho báo cáo Quý 4 năm 2025

*Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính Quý 4 Năm 2025***I ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

- 1 Hình thức sở hữu vốn Là công ty cổ phần
- 2 Lĩnh vực kinh doanh Địa ốc, xây dựng, thương mại và dịch vụ
- 3 Ngành nghề kinh doanh

* Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình);

* Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ, Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ, điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm

* Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán sửa chữa xe ô tô. Hoạt động thể thao;

* Kinh doanh: Khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vé máy bay. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư;

* Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng

* Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại);

II NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 1 Niên độ kế toán:
Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- 2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác
* Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).
* Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính

III CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 1 Chế độ kế toán áp dụng
* Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; và các thông tư, hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của BTC.
- 2 Cam kết kế toán
Chúng tôi: Ban tổng Giám đốc công ty Cổ phần Đệ Tam cam kết tuân thủ đúng luật kế toán. Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định
- 3 Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV CÁC CHÍNH SÁCH ÁP DỤNG

- 1 Nguyên tắc xác định các khoản tiền
- Nguyên tắc xác định tiền: Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiệc có của công ty tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển
- Nguyên tắc xác định khoản tương đương tiền: là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.
- 2 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:
* **Đầu tư vào các công ty liên kết:** Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ dần vào giá trị đầu tư.

* **Đầu tư tài chính khác:** Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

3 Nguyên tắc kê toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ KH và các khoản phải thu khác cùng với khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn

4 Chính sách kê toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

5 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc đánh giá

* Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế

* Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

* Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

Phương pháp khấu hao áp dụng:

* Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ TC

* Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định

* Nhà cửa, vật kiến trúc 5- 30 năm

* Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05- 09 năm

* Quyền sử dụng đất: Vô thời hạn

6 Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

- Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào KQKD trong kỳ: Chi phí sửa chữa 1 lần quá lớn. Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá lớn, Chi phí trước hoạt động ...

- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

7 Nguyên tắc kê toán nợ phải trả:

- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại ngắn hạn

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại dài hạn

8 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính:

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ dưới 12 tháng kể từ điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trên 1 năm thuộc dài hạn

9 Lương, bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Lương được tính toán và trích lập đưa vào trong kỳ dựa theo quy chế lương của công ty, theo đó BHXH, YT, TN được trích lập với tỷ lệ tương ứng 26%, 4.5%, 2% tương ứng tiền lương của người lao động, 22% được đưa vào chi phí BHXH, YT, TN trong kỳ, 10.5% sẽ trích từ lương của người lao động.

10 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

* Chi phí đi vay gồm lãi tiền vay và các chi phí khác P.sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của cty

* Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất KD trong năm P/S, trừ các khoản CP lãi vay được vốn hóa theo quy định chuẩn mực kế toán

* Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

* Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ công ty.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có)

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc kiểm soát hàng hóa
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

- Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán ra trong kỳ

15 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

- Phản ánh các khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, khoản lỗ chuyển nhượng chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

16 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ bao gồm lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác

- Chi phí quản lý DN: Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm lương quản lý, BHXH, YT, TN, Công đoàn, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, KHTS dùng cho quản lý, thuế môn bài, tiền thuê đất, khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài (Xăng xe cầu đường, điện nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, cháy nổ), chi bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng)

17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành,

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế TNDN 10% đối với chuyển nhượng căn hộ NOXH. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ và điều chỉnh cho các khoản không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang nếu có.

- Ngoài thuế TNDN công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo quy định về thuế hiện hành.

- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ

- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

18 Bên liên quan

- Các bên được coi là liên quan nếu 1 bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

V THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1 Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Tiền mặt	100.496.653	75.363.481
2 Tiền gửi ngân hàng VND (*)	4.640.313.815	1.003.197.889
3 Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	1.207.602.905
CỘNG	5.740.810.468	2.286.164.275
(*) Tiền gửi ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Ngân hàng TMCP Đông Á		
2 Ngân hàng TMCP Quốc dân	8.625.336	9.167.873
3 N.hàng bưu Pvcombank		
4 Ngân hàng Agribank Chợ Lớn	58.844.966	138.620.043
5 Ngân hàng ARIBANK CN Tân Bình	1.120.253	148.372.262
6 Ngân hàng ARIBANK CN Tân Bình (2)	3.647.398.784	758.200
7 Ngân hàng ARIBANK CN Nam ĐN	12.166.126	51.895.396
8 Ngân hàng ARIBANK CN Ntrach	3.508.090	3.764.890
9 Ngân hàng ACB	575.719.222	3.492.807
10 Ngân hàng Vietcombank		
11 Ngân hàng BIDV	330.235.917	645.114.182
12 Ngân hàng BIDV - PT	2.695.121	2.012.236
Cộng	4.640.313.815	1.003.197.889
2 Các khoản phải thu ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Phải thu khách hàng (*)	38.196.889.162	33.956.456.079
2 Trả trước người bán (**)	13.608.937.248	1.539.274.013
3 Khoản phải thu khác (***)	434.523.671	786.663.426
Cộng	52.240.350.081	36.282.393.518
Dự phòng nợ khó đòi	(857.674.143)	(857.674.143)
(*) Chi tiết khoản phải thu của khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu khách hàng dự án KDC xã Phước An	13.116.343.624	13.373.826.658
Phải thu khách hàng dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	20.442.267.828	14.160.410.827
Khách hàng mua bán hàng hóa sắt thép các loại	-	6.395.495.958
Khách hàng mua bán hàng hóa khác	4.638.277.710	26.722.636.000
	38.196.889.162	33.956.456.079
(**) Chi tiết trả trước người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Là các khoản ứng trước tiền thi công hạ tầng, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ của dự án khu dân cư xã Phước An và thi công hạ tầng, xây nhà dự án Garden house Vsip Bắc Ninh		
* Cty CP TNHH tư vấn TK XD Khánh Tường	-	
* Cty TNHH du lịch XD BĐS Công Minh	-	
* Cty CP XL KD VLXD Investco DTA	1.159.614.427	
* Cty CP TNHH MTUD Thanh Tân	230.990.000	230.990.000
* Cty CP TNHH thiết kế XD Hoàng Gia Phát		
* Cty CP cấp nước Nhơn Trạch		629.119.433
* Các nhà cung cấp khác	12.218.332.821	679.164.580
Cộng	13.608.937.248	1.539.274.013
(***) Khoản thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khoản tạm ứng của nhân viên		32.000.000
- Phải thu lãi tiền gửi	120.343.671	285.088.279
- LN ứng trước theo hợp đồng góp vốn	-	-
- Khoản phải thu khác	314.180.000	469.575.147
Cộng	434.523.671	786.663.426
3 Các khoản phải thu dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm

- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án	8.872.947.160	22.668.902.080
- Khoản ký quỹ thuê văn phòng, Quản lý BĐS	235.063.200	235.063.200
- Khoản ứng chi khác cho các bên liên quan	320.000.000	320.000.000
Cộng	9.428.010.360	23.223.965.280
* Dự phòng nợ khó đòi	(320.000.000)	(320.000.000)

4 Hàng tồn kho

Số cuối kỳ

Số đầu năm

4,1 Ngắn hạn

- Nguyên vật liệu	-	-
- Hàng hóa	5.883.087.896	579.758.696
- Thành phẩm	73.132.152.870	158.426.178.672
Cộng	79.015.240.766	159.005.937.368

4,2 Chi phí dở dang dài hạn

Số cuối kỳ

Số đầu năm

- Dự án khu dân cư xã Phước An	324.511.938.194	295.642.007.894
- Khu chung cư Detaco- Dự án KDC xã Phước An	39.050.515.410	14.499.989.140
- Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc	43.653.443.963	41.597.702.754
- Dự án DTA Garden House - VSIP Bắc Ninh	1.094.458.921	148.508.282
- Dự án khác	-	98.511.301
Cộng	408.310.356.488	351.986.719.371

5 Tăng giảm tài sản cố định

5,1 Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu kỳ	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
2. Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua sắm mới				-
- Tăng do XDCB hoàn thành				-
3. Giảm trong kỳ		-	-	-
- Giảm do thanh lý				
4. Số dư cuối kỳ	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
II. Giá trị hao mòn				
1. Số dư đầu kỳ	4.756.324.178	4.027.432.767	35.102.000	8.818.858.945
2. Tăng trong kỳ	139.740.021	138.627.726		278.367.747
3. Giảm trong kỳ				-
4. Số dư cuối kỳ	4.896.064.199	4.166.060.493	35.102.000	9.097.226.692
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	7.436.542.109	2.296.565.657	-	9.733.107.766
2. Tại ngày cuối kỳ	7.296.802.088	2.157.937.931	-	9.454.740.019

5,2 Tài sản cố định vô hình

- Là giá trị Quyền sử dụng đất căn nhà số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty Cổ phần Đệ Tam diện tích 163.4 m².

5,3 Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Căn hộ chung cư	Tổng cộng
I. Nguyên giá		
1. Số dư đầu kỳ	17.521.768.000	17.521.768.000
2. Tăng trong kỳ	-	-
3. Giảm trong kỳ		-
4. Số dư cuối kỳ	17.521.768.000	17.521.768.000
II. Giá trị hao mòn		
		-

1. Số dư đầu kỳ	884.937.800	884.937.800
2. Tăng trong kỳ	132.740.688	132.740.688
3. Giảm trong kỳ		-
4. Số dư cuối kỳ	1.017.678.488	1.017.678.488
III. Giá trị còn lại		-
1. Tại ngày đầu kỳ	16.636.830.200	16.636.830.200
2. Tại ngày cuối kỳ	16.504.089.512	16.504.089.512

6 Các khoản đầu tư tài chính

Số cuối kỳ

Số đầu năm

6,1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

a Ngắn hạn: là các khoản tiền gửi kỳ hạn 6 đến 12 tháng	3.930.000.000	3.930.000.000
b Dài hạn: Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	-
* Trái phiếu trên 12 tháng	500.000.000	500.000.000
Cộng	4.430.000.000	4.430.000.000

6,2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Công ty CP XLKD VLXD - invesco DTA	9.800.000.000	9.800.000.000
- Cty cấp nước ĐNA - Mê Kông Rạch Giá Kiên Giang	150.000.000	150.000.000
Cộng	9.950.000.000	9.950.000.000

- C.ty Cổ phần cấp thoát nước Đồng Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam

- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% (vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2016 theo biên bản họp ĐHCĐ của Invesco-DTA thì tỷ lệ biểu quyết của công ty là 19%.

* Khoản đầu tư mua trái phiếu của Cty CPCK Agribank phát hành ngày 14/08/2024, Số lượng 5000 trái phiếu , mệnh giá 100.000đ/TP. Kỳ hạn 10 năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 1 lần/năm. Hình thức TP: Ghi sổ. Tổng giá trị trái phiếu là 500 triệu đồng.

7 Chi phí trả trước

7.1 Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	28.849.939	-
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển	11.563.620.730	4.340.913.190
Cộng	11.592.470.669	4.340.913.190
7.2 Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	53.404.783	20.664.882
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển		
- Chi phí khác chờ phân bổ	1.366.745.450	1.286.534.866
Cộng	1.420.150.233	1.307.199.748

8 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP KT xây dựng Hải Âu	7.398.239.909	2.113.041.703
- Công ty TNHH TVĐT & XD Sáng tạo Việt	3.082.540.609	2.864.075.109
- Công ty TNHH TMDV PCCC Thủy An	-	-
- Công ty CP tư vấn XDTM Tân Tiến	31.025.115.509	19.770.563.302
- Công ty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA	-	2.965.075.573
- Công ty CP ĐT TM Kim Bảo	-	621.488.088
- Công ty CP Đức Lộc 68	282.558.628	783.558.628
- Phải trả các đối tượng khác	7.280.152.895	1.549.204.128
Cộng	49.068.607.550	30.667.006.531

9 Chi phí phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Trích trước khoản lãi vay phải trả (NH)	910.896.663	321.250.337
- Trích trước khoản lãi vay phải trả (Cá nhân)	557.708.335	1.484.741.667
- Trích trước chi phí XD các căn hộ đã hoàn thành	1.989.679.197	2.107.679.197
- Chi phí lãi còn phải trả cho các cá nhân là bên liên quan		
Cộng	3.458.284.195	3.913.671.201

10 Khoản phải trả ngắn hạn khác

Số cuối kỳ Số đầu năm

- BHXH phải nộp		-
- Khoản phải trả liên quan việc chuyển nhượng đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	3.011.256.790	12.144.521.202
- Khoản phải trả liên quan việc chuyển nhượng căn hộ dự án khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	4.963.444.321	
- Khoản phải trả liên quan việc chuyển nhượng nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	553.722.857	828.035.464
- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới	1.768.697.081	768.697.081
- Lãi phải trả từ việc nhận vốn góp hợp tác KD		1.012.500.000
- Tiền mượn	-	
- Khoản phải trả khác	12.694.905.899	1.226.234.242
Cộng	22.992.026.948	15.979.987.989
11 Khoản phải trả dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc KDC xã Phước An - Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.	826.400.000	826.400.000
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân	45.000.000.000	45.000.000.000
Các khoản khác	1.800.000.000	1.798.800.000
Cộng	47.626.400.000	47.625.200.000

* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.

12 Vay và nợ thuê tài chính

12.1 Vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	16.502.170.070	8.448.674.508
Vay cá nhân	35.245.000.000	25.000.000.000
Nợ đến hạn trả	23.174.994.181	29.004.994.181
Cộng	74.922.164.251	62.453.668.689
12.2 Vay dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng AGRIBANK - CN Chợ Lớn		-
Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai		-
Ngân hàng AGRIBANK - CN Tân Bình	55.905.252.955	38.694.040.399
Ngân hàng BIDV	36.589.283.168	44.627.708.715
Vay cá nhân		-
Nợ dài hạn đến hạn trả	(23.174.994.181)	(29.004.994.181)
Cộng	69.319.541.942	54.316.754.933
Chi tiết	144.241.706.193	27.471.282.571

Tài sản thế chấp: Khoản vay này được đảm bảo cùng với HĐ thế chấp tài sản cho khoản vay dài hạn và các nền đất thuộc dự án DETACO- Nhơn Trạch, Đồng Nai

a. Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai

*/ H.đồng số: 5911-LAV-202002146, Ngày 23/7/2020

Thời hạn: 48 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10%/năm

b. Ngân hàng TMCP BIDV

*/ HĐ số: 02/2020/7204256/HĐTD ký ngày 28/12/2020.

Hạn mức: 2.050.000.000đ

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 8.0%/năm

*/ HĐ số: 01/2022/7204256/HĐTD ký ngày 27/5/2022

Hạn mức: 29.700.000.000đ

Thời hạn: 36 tháng, L/S: 9.7%/năm

*/ HĐ số: 01/2023/7204256/HĐTD ký ngày 09/08/2023	36.589.283.168	35.830.286.047
Hạn mức: 105.000.000.000đ		
Thời hạn: 12 tháng		
c. Ngân hàng Agribank CN Tân Bình		
*/ H.đồng số: 6360-LAV-202300453, Ngày 20/6/2023	15.000.000.000	20.000.000.000
Thời hạn: 60 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10.5%/năm		
*/ H.đồng số: 6360-LAV-202300623, Ngày 24/11/2023	12.444.040.399	18.694.040.399
Thời hạn: 48 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10.5%/năm		
*/ H.đồng số: 6360-LAV-202501718, Ngày 05/10/2025	28.461.212.556	-
Thời hạn: 60 tháng, L/S 12 tháng đầu là 7.5%/năm		
d. Vay cá nhân		
e. Nợ đến hạn trả	(23.174.994.181)	(29.004.994.181)
Cộng	69.319.541.942	54.316.754.933

13 Doanh thu chưa thực hiện

5.13.1 Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- D.thu từ bán đất nền và nhà phố d.án KDC xã Phước An	71.464.693.704	86.116.401.004
- D.thu từ bán căn hộ khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	41.290.785.019	5.813.105.254
- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	35.102.939.134	117.353.393.452
- D.thu khác	-	-
Cộng	147.858.417.857	209.282.899.710
5.13.2 Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	-	-
Cộng	-	-

5.13 Vốn chủ sở hữu

5.13.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000			180.598.320.000
- Quỹ đầu tư phát triển	1.174.137.115	44.925.459		1.219.062.574
- Lợi nhuận chưa phân phối	22.886.707.275	1.441.781.555	-	24.328.488.830
Cộng	204.659.164.390	1.486.707.014	-	206.145.871.404

5.13.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn góp của cổ đông	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000

5.13.3 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu thường		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Mệnh giá cổ phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO QUÝ 4 NĂM 2025
(Từ 01/10/2025 - 31/12/2025)

Chỉ tiêu	Năm nay	DVT:VNĐ	Năm trước
1 Doanh thu			

- D.thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	-	19.878.192.535
- D.thu bán căn hộ chung cư Detaco - KDC xã Phước An	-	503.565.965
- D.thu bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	6.530.947.170	117.514.849.098
- D.thu bán hàng hóa (sắt thép các loại)	-	4.068.807.100
- D.thu khác	795.264.999	1.003.522.598
Cộng	7.326.212.169	142.968.937.296
* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại	-	1.106.963.380
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.326.212.169	141.861.973.916
2 Giá vốn	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	-	13.628.844.830
- Giá vốn bán căn hộ chung cư Detaco - KDC xã Phước An		454.179.250
- Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	2.556.458.376	99.144.149.761
- Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại	-	3.969.851.010
- Giá vốn khác	-	486.715.778
Cộng	2.556.458.376	117.683.740.629
Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại	-	-
Giá vốn hạch toán trong kỳ	2.556.458.376	117.683.740.629
3 Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi ngân hàng	57.048.974	386.079.048
- Lãi đầu tư tài chính		
Cộng	57.048.974	386.079.048
4 Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	1.955.371.968	10.775.332.562
- Chi phí tài chính khác	-	1.474.263.544
Cộng	1.955.371.968	12.249.596.106
5 Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- Khoản thu nhập bất thường	1.364.501.400	4.618.328.745
Cộng	1.364.501.400	4.618.328.745
6 Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Là khoản chi bất thường trong kỳ	55.296.354	1.670.437.697
Cộng	55.296.354	1.670.437.697
7 Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương	145.768.807	360.917.383
Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	66.312.478	3.002.503.961
Chi phí khác	-	-
Cộng	212.081.285	3.363.421.344
8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
Chi phí lương nhân viên	1.848.626.895	4.297.316.601
Chi phí dụng cụ quản lý	12.851.459	39.964.176
Chi phí khấu hao tài sản cố định	278.367.747	1.113.470.988
Thuế, phí, lệ phí	86.744.357	29.340.144
Dự phòng phải thu khó đòi	-	111.790.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	601.106.272	2.235.559.733

Chi phí khác bằng tiền

334.587.325

387.275.851

3.162.284.055**8.214.718.043****9 Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Năm nay

Năm trước

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (1)
- Đ/chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2)
- Chuyển lỗ từ năm trước
- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1)+(2)
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp

806.270.505

3.684.467.890

-

7.250.295.009

-

10.934.762.899

0,20

0,20

(19.880.946)

2.186.952.580

10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Số năm nay

Số năm trước

- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp

826.151.451

1.497.515.310

- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận, hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu

-

(33.318.028)

- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

18.059.832

18.059.832

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu

46

81

7 THÔNG TIN KHÁC**1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh, hay công bố trên báo cáo tài chính

2 Thông tin về các bên liên quan**2.1 Các bên liên quan**

Cty CPXLKD VLXD Invesco DTA

Ông Trần Đức Lợi

Bà Phạm Thị Kim Xuân

Ông Trần Kiến Phát

Bà Hoàng Thị Thu Hà

Ông Trần Minh Ngọc

Bà Hoàng Hồ Hương Giang

Mối liên hệ

Cty liên kết

Chủ tịch HĐQT

T.viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Kế toán trưởng

Nội dung

P.sinh trong kỳ

2.2 Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan**2.2.1 Lương, thù lao hội đồng quản trị và ban điều hành**

Ông Trần Đức Lợi - CT HĐQT

Lương + thù lao

375.692.307

Bà Phạm Thị Kim Xuân - TV HĐQT - TGĐ

Lương + thù lao

290.202.858

Ông Trần Kiến Phát - TV HĐQT

Thù lao

15.000.000

Bà Hoàng Thị Thu Hà - TV HĐQT

Thù lao

15.000.000

Ông Trần Minh Ngọc - TV HĐQT

Thù lao

15.000.000

Bà Hoàng Hồ Hương Giang - Kế toán trưởng

Lương

150.000.000

2.2.2 Lương, thù lao của Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Hữu Nghĩa - Trưởng ban KS

Lương + thù lao

79.456.518

Ông Cung Văn Tư - Thành viên ban KS

Thù lao

9.000.000

Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên - Thành viên ban KS

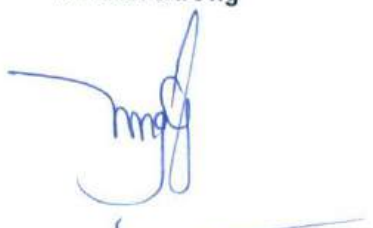
Thù lao

9.000.000

Người lập biểu

Kế toán trưởng


 Nguyễn Thị Ngọc Diễm


 10
 Hoàng Hồ Hương Giang

Lập, ngày 10 tháng 02 năm 2026

Tổng Giám đốc




 Phạm Thị Kim Xuân

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit : VND

	ASSETS	CODE	NOTES	31/12/2025	01/01/2025
	1	2	3	4	5
A	CURRENT ASSETS	100		169.427.274.588	211.841.809.993
I	Cash and cash equivalents	110	V.1	5.740.810.468	2.286.164.275
1	Cash	111		4.740.810.468	1.078.561.370
2	Cash equivalents	112		1.000.000.000	1.207.602.905
II	Short-term financial investments	120	V.2	3.930.000.000	3.930.000.000
1	Trading securities	121			
2	Provision for devaluation of trading securities	122			
3	Held-to-maturity investments	123		3.930.000.000	3.930.000.000
III	Short-term receivables	130		60.109.594.441	35.424.719.375
1	Short-term trade receivables	131	V.3	46.923.807.665	33.956.456.079
2	Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	13.608.937.248	1.539.274.013
3	Short-term intercompany receivables	133			
4	Construction contract-in-progress receivables	134			
5	Receivables from short-term loans	135			
6	Other short-term receivables	136	V.5a	434.523.671	786.663.426
7	Provision for doubtful debts	137		(857.674.143)	(857.674.143)
8	Shortage of assets awaiting for resolution	139			
IV	Inventories	140	V.7a	79.015.240.766	159.005.937.368
1	Inventories	141		79.015.240.766	159.005.937.368
2	Provision for decline in value of inventories	149			
V	Other current assets	150		20.631.628.913	11.194.988.975
1	Short-term prepaid expenses	151	V.10a	11.592.470.669	4.340.913.190
2	Deductible VAT	152		9.030.158.244	6.854.075.785
3	Taxes and other receivables from the State Budget	153		9.000.000	
4	Repurchase and sale of Government's bonds	154			
5	Other current assets	155			
B	LONG-TERM ASSETS	200		463.521.986.612	422.525.787.628

	ASSETS	CODE	NOTES	31/12/2025	01/01/2025
I	Long-term receivables	210		9.108.010.360	22.903.965.280
1	Long-term trade receivables	211			
2	Long-term prepayments to suppliers	212			
3	Working capital from sub-units	213			
4	Long-term intercompany receivables	214			
5	Receivables from long-term loans	215			
6	Other long-term receivables	216	V.5b	9.428.010.360	23.223.965.280
7	Provision for doubtful long-term receivables	219		(320.000.000)	(320.000.000)
II	Fixed assets	220		17.729.380.019	18.842.851.007
1	Tangible fixed assets	221	V.8	9.454.740.019	10.568.211.007
	- Cost	222		18.551.966.711	18.551.966.711
	- Accumulated depreciation	223		(9.097.226.692)	(7.983.755.704)
2	Finance lease assets	224		-	-
	- Cost	225			
	- Accumulated depreciation	226			
3	Intangible fixed assets	227	V.9	8.274.640.000	8.274.640.000
	- Cost	228		8.274.640.000	8.274.640.000
	- Accumulated amortization	229			
III	Investment Properties	230		16.504.089.512	17.035.052.222
	- Cost	231		17.521.768.000	17.521.768.000
	- Accumulated depreciation	232		(1.017.678.488)	(486.715.778)
IV	Non-current assets in progress	240		408.310.356.488	351.986.719.371
1	Works in progress	241	V.7b	408.310.356.488	351.986.719.371
2	Capital construction in progress	242			
V	Long-term investments	250	V.2	10.450.000.000	10.450.000.000
1	Investments in subsidiaries	251			
2	Investments in associates, joint-ventures	252			
3	Investments in equity of other entities	253		9.950.000.000	9.950.000.000
4	Provision for decline in the value of long-term investments	254		-	
5	Held-to-maturity investments	255		500.000.000	500.000.000
VI	Other long-term assets	260		1.420.150.233	1.307.199.748
1	Long-term prepaid expenses	261	V.10b	1.420.150.233	1.307.199.748
2	Deferred income tax assets	262			
3	Equipment, materials, spare parts	263			
4	Other long-term assets	268			

	ASSETS	CODE	NOTES	31/12/2025	01/01/2025
	TOTAL ASSETS (270= 100+200)	270		632.949.261.200	634.367.597.621

	RESOURCES	CODE	NOTES	30/09/2025	01/01/2025
C	LIABILITIES	300		426.803.389.796	430.016.986.541
I	Current liabilities	310		309.041.258.836	328.075.031.609
1	Short-term trade payables	311	V.11	49.068.607.550	30.667.006.531
2	Short-term advances from customers	312	V.12	7.269.414.908	1.224.158.231
3	Taxes and other payables to the State Budget	313	V.13	933.947.124	1.685.716.371
4	Payables to employees	314		668.626.627	1.031.991.394
5	Short-term accrued expenses	315	V.14	3.458.284.195	3.913.671.201
6	Short-term intercompany payables	316		-	
7	Construction contract-in-progress payables	317		-	
8	Short-term unrealized revenue	318	V.15a	147.858.417.857	209.282.899.710
9	Other short-term payables	319	V.16a	22.992.026.948	15.979.987.989
10	Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.17a	74.922.164.251	62.453.668.689
11	Provision for short-term payables	321		-	
12	Bonus and welfare fund	322		1.869.769.376	1.835.931.493
13	Price stabilization fund	323			
14	Repurchase and sale of Government's bonds	324			
II	Long-term liabilities	330		117.762.130.960	101.941.954.932
1	Long-term trade payables	331			
2	Long-term advances from customers	332			
3	Long-term accrued expenses	333			
4	Inter-company payables for operating capital received	334			
5	Long-term intercompany payables	335			
6	Long-term unrealized revenue	336	V.15b		
7	Other long-term payables	337	V.16b	48.442.589.019	47.625.200.000
8	Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.17b	69.319.541.941	54.316.754.932
9	Convertible bond	339			
10	Preferred shares	340			
11	Deferred income tax liabilities	341			
12	Provision for long-term liabilities	342			
13	Fund for science and technology development	343			



	ASSETS	CODE	NOTES	31/12/2025	01/01/2025
D	OWNERS' EQUITY	400		206.145.871.404	204.350.611.080
I	Owners' equity	410	V.18	206.145.871.404	204.350.611.080
1	Owners' paid-in capital	411		180.598.320.000	180.598.320.000
	- Ordinary shares with voting rights	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
	- Preferred shares	411b			-
2	Share premium	412			
3	Bond conversion option	413			
4	Owners' other capital	414			
5	Treasury shares	415			
6	Difference upon assets revaluation	416			
7	Foreign exchange differences	417			
8	Investment and development fund	418		1.219.062.574	1.174.137.115
9	Fund for support of arrangement of enterprises	419			
10	Other funds	420			
11	Retained earnings	421		24.328.488.830	22.578.153.965
	- Retained earnings accumulated to the end of prior period	421a		22.886.707.275	21.080.638.655
	- Retained earnings in this period	421b		1.441.781.555	1.497.515.310
12	Investment reserve for basic construction	422			
II	Budget sources and other funds	430		-	-
1	Budget sources	431			
2	Fund to form fixed assets	432			
	TOTAL RESOURCES	440		632.949.261.200	634.367.597.621

PREPARED BY

CHIEF ACCOUNTANT



Nguyen Thi Ngoc Diem



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, February 12, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

INCOME STATEMENT

From date : 01/10/2025 - to date: 31/12/2025

Unit : VND

ITEMS	Code	Notes	Fourth quarter		Accumulated	
			Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5	6	7
1. Sales	01	VI.25	7.326.212.169	24.379.643.930	114.523.429.678	117.717.770.768
2. Less sales deductions	02			948.729.567	-	158.233.813
3. Net sales (10=01-02)	10		7.326.212.169	23.430.914.363	114.523.429.678	117.559.536.955
4. Cost of sales	11	VI.27	2.556.458.376	19.739.849.644	94.834.809.823	99.352.739.263
5. Gross profit / (loss) (20=10-11)	20		4.769.753.793	3.691.064.719	19.688.619.855	18.206.797.692
6. Financial income	21	VI.26	57.048.974	86.527.397	305.440.227	321.261.989
7. Financial expenses	22	VI.28	1.955.371.968	2.402.331.205	8.474.316.066	7.951.700.845
<i>In which: borrowing interest expense</i>	23		<i>1.955.371.968</i>	<i>2.082.977.944</i>	<i>8.161.784.573</i>	<i>6.796.790.562</i>
8. Selling expense	24		212.081.285	656.979.965	3.099.116.275	2.543.729.653
9. General & administration expenses	25		3.162.284.055	1.257.554.829	8.767.863.115	7.402.233.150
10. Operating profit / (loss) (30 = 20 + (21 - 22 - 23 - 24 - 25))	30		(502.934.541)	(539.273.883)	(347.235.374)	630.396.033
11. Other income	31		1.364.501.400	1.561.788.520	4.447.013.726	3.928.062.823
12. Other expenses	32		55.296.354	374.381.811	1.008.422.246	1.458.767.612
13. Other profit (40 = 31 - 32)	40		1.309.205.046	1.187.406.709	3.438.591.480	2.469.295.210
14. Net accounting profit before tax / (loss) (50 = 30 + 40)	50		806.270.505	648.132.826	3.091.356.106	3.099.691.243
15.. Corporate income tax - current	51	VI.30	(19.880.946)	446.221.292	986.413.343	1.523.711.390
16. Corporate income tax - deferred	52	VI.30				
17. Net profit after corporate income tax / (loss) (60 = 50 - 51 - 52)	60		826.151.451	201.911.534	2.104.942.763	1.575.979.853
18. Earnings per share	70		45,75	11,18	116,55	87,26
19. Diluted earnings per share	71					

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, February 12, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

CASH FLOW STATEMENT

(Direct method) (*)

From date : 01/10/2025 - to date: 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Items	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5
I. Cash flow from operating activities				
1. Cash receipts from goods sale, services supply and others	1		20.436.939.794	15.987.302.008
2. Cash payments to goods suppliers and service providers	2		(20.988.084.810)	(16.039.710.030)
3. Cash payments to employees	3		(2.350.125.928)	(5.945.166.974)
4. Cash payments of loan interests	4		(2.148.664.562)	(3.364.956.988)
5. Cash payment of enterprise income tax	5		(1.516.800.912)	-
6. Other income from operating activity	6		25.718.906.916	2.755.427.177
7. Other cash payments to production and business activities	7		(20.567.953.503)	(23.638.394.436)
Net cash flows from business activities	20		(1.415.783.005)	(30.245.499.243)
II. Cash flow from investment activities				
1. Cash payments to procure and/or construct fixed assets and other long-term assets	21			
2. Cash receipts from the liquidation, assignment or sale of fixed assets and other long-term assets	22			
3. Cash payments to provide loans, to acquire debt instruments of other units	23			(500.000.000)
4. Cash receipts from the recovery of loans provided, from the re-sale of debt	24			2.000.000.000
5. Cash payments of investments in capital contributions to other units	25			
6. Cash recovered from investments in capital contributions to other units	26			
7. Cash receipts from loan interests, dividends and earned profits	27			1.064.001
Net cash flow from investment activities	30		-	1.501.064.001
III. Cash flow from financial activities				
1. Cash proceeds from the issuance of shares or reception of capital contributed by owners	31			
2. Cash repayments of contributed capital to owners or for redemption of shares by the issuing enterprise	32			
3. Cash receipts from short- or long-term borrowings	33		17.633.955.352	53.923.168.271
4. Cash repayments of principals of borrowings	34		(18.196.438.012)	(23.579.036.261)

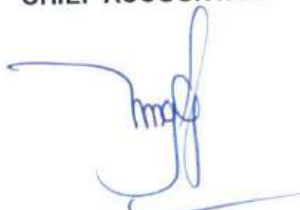
Items	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1	2	3	4	5
5. Cash repayments of financial leasing debts	35			
6. Cash payments of dividends or profits to owners or shareholders	36			
Net cash flow from financial activities	40		(562.482.660)	30.344.132.010
Net cash flow in the period (50 = 20+30+40)	50		(1.978.265.665)	1.599.696.768
Cash and cash equivalents at the beginning of period	60		6.719.076.133	1.267.060.464
Effects of changes in foreign exchange rates	61			
Cash and cash equivalents at the end of period (70 = 50+60+61)	70	VII.34	4.740.810.468	2.866.757.232

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, February 12, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan



NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS*For report in Quarter 04/2025**These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the Financial Statements in Quarter 04/2025***1 OPERATION CHARACTERISTICS**

- 1,1 Form of capital ownership a joint stock company
- 1,2 Fields of business Real estate, construction, trade and service
- 1,3 Business lines
- * House business. Real estate service. Civil and industrial construction. Land leveling. Construction consulting (except construction design service);
 - * Topographical, geological and hydrogeological survey. Trading in: Construction materials; electromechanics, topographical, geological and hydrogeological survey. Trading in: construction materials; electrics and refrigeration; sports equipment; technological products
 - * Domestic tourism business. Car buying, selling and repairing. Sports activities;
 - * Business: Entertainment areas, restaurants, hotels (not operating at the headquarters). Air ticket agent. Construction of technical infrastructure for industrial parks and residential areas;
 - * Real estate business. Real estate consulting service. Real estate management service. Buying, selling, renting machinery and equipment in construction - agriculture - forestry - office
 - * Office and home cleaning service. Bonsai care service. House, office, factory, warehouse for rent. House rental for business purposes (kiosks, shopping malls);

2 ACCOUNTING YEAR, CURRENCY USED IN ACCOUNTING

- 2,1 Accounting year:
The accounting year begins on January 1 and ends on December 31 of each year.
- 2,2 Currency used in accounting records and methods of converting other currencies
* The currency used to prepare the report is Vietnamese Dong (VND).
* Exchange rate differences arising during the period and exchange rate differences due to revaluation of foreign currency balances at the end of the period are handled according to Circular No. 201/2009/TT-BTC dated October 15, 2009 of the Ministry of Finance.

3 APPLICABLE ACCOUNTING REGIME

- 3,1 Applicable accounting regime
* The Company applies the Law on Accounting, Accounting Standards, Vietnamese Accounting Regime according to Circular 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014; and circulars and instructions amending and supplementing the accounting regime of the Ministry of Finance.
- 3,2 Accounting commitment
We: The Board of General Directors of DE TAM JOINT STOCK COMPANY, commits to comply with accounting laws. Current Vietnamese accounting standards and regimes in the accounting system and accounting reports prescribed by the Vietnamese State
- 3,3 Applicable accounting form: Record keeping.

4 Applicable policies**4,1 Principles for determining amounts**

- Principles of determining money: Cash is the total amount of money available to the company at the reporting time, including cash, bank deposits and money in transit.
- Principles for determining cash equivalents: a short-term financial investment of no more than 3 months that is easily convertible to cash and is subject to an insignificant risk of conversion to cash at the reporting date.

4.2 Accounting principles for financial investments:

- * Investment in affiliated companies: Investments in associates over which the Company has significant influence are accounted for using the cost method.

Distributions from the accumulated net profits of the associates after the date of investment are allocated to the Company's income statement for the period. Other distributions are considered as recovery of investments and are gradually deducted from the investment value.

* **Other financial investments:** Investments in other entities and other investments are recorded at actual purchase cost. Provision is made for any diminution in value of marketable investments at the balance sheet date.

4.3 Principles of accounting for receivables:

Receivables are presented in the financial statements at the carrying amount of receivables from customers and other receivables together with the provision made for doubtful debts.

Receivables are tracked in detail by receivable term and receivable entity.

Receivables with a payment collection period of more than 1 year are classified as long-term assets.

Receivables with a payment collection period of less than 1 year are classified as current assets.

4.4 Accounting policy for inventories

Principles of inventory valuation: According to the original price principle;

Method of determining inventory value: Weighted average

Inventory accounting method: Regular declaration

4.5 Recording and depreciation of fixed assets

Evaluation principles

* Fixed assets are determined at original cost minus (-) accumulated depreciation.

* The original cost of fixed assets includes the purchase price and any costs directly attributable to bringing the asset into operation. Purchase, improvement and refurbishment costs are included in the cost of fixed assets and maintenance and repair costs are included in the income statement.

* When assets are sold or disposed of, their cost and accumulated depreciation are eliminated from the accounts and any gain/(loss) resulting from their disposal is included in the income statement.

Depreciation method applied:

* Fixed assets are depreciated using the straight-line method to gradually reduce the original cost of fixed assets over their estimated useful lives in accordance with the guidance in Decision No. 206/2003/QĐ/BTC dated December 12, 2003 of the Ministry of Finance.

* Estimated useful life of fixed asset groups

* Houses and architectural objects

5-30 years

* Means of transport, transmission

05-09 years

* Land use rights:

Indefinite

4.6 Prepaid Expense Allocation Method:

- Prepaid expenses that are only related to the current fiscal year are recorded as production and business expenses in the fiscal year.

- The following costs incurred during the fiscal year are recorded as long-term prepaid expenses to be gradually allocated to the business results of the period: One time repair cost is too high. High cost of used tools, Pre-Operating Costs...

- Allocation method: By straight line method

4.7 Accounting principles for liabilities:

- Payables are tracked in detail by payment term and payee.

- Liabilities with a collection or payment period of less than 1 year are classified as short-term.

- Liabilities with a collection or payment period of more than 1 year are classified as long-term.

4.8 Principles for recording loans and financial lease liabilities:

Loans are initially recognized at cost excluding borrowing costs directly attributable to the borrowings. The Company presents in detail loans and financial leasing liabilities by payment term, loans and liabilities with a payment term of less than 12 months from the date of preparing the financial statements are presented as short-term loans and financial leasing liabilities, over 1 year as long-term.

4.9 Salary, social insurance, health insurance, unemployment insurance

Salary is calculated and deducted during the period based on the company's salary regulations, accordingly, social insurance, health insurance, and unemployment insurance are deducted at the corresponding rates of 26%, 4.5%, and 2% of the employee's salary, 22% is included in the cost of social insurance, health insurance, and unemployment insurance during the period, and 10.5% will be deducted from the employee's salary.

4.10 Principles of recognition and capitalization of borrowing costs:

* Borrowing costs include interest and other costs directly related to the company's loans.

* Borrowing costs are included in operating expenses in the P/S year, except for interest expenses capitalized according to accounting standards.

* Borrowing costs are capitalized when it is probable that the future economic benefits associated with the use of such assets will flow to the enterprise and the borrowing costs can be reliably measured.

4.11 Principle of recording payable expenses:

* Accrued expenses are recorded mainly as amounts that the enterprise has an obligation to pay related to goods and services received, regardless of whether the company has paid or received an invoice from the supplier.

4.12 Principle of recognition of equity:

- Owner's equity is recorded according to the owner's actual capital contribution. Profit after corporate income tax is managed and distributed according to the provisions of the company charter.
- Principles for recording undistributed profits: the profit from the company's operations after adding (+) or subtracting (-) adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies and retroactive adjustment of material errors of previous years (if any).
- Principles for setting up funds from after-tax profits: According to the Company's Charter

4.13 Principles and methods of revenue recognition

Revenue from service provision:

Sales revenue is recognized when the following conditions are met:

- The company has transferred the significant risks and rewards of ownership of the products or goods to the buyer.
- The company no longer holds the right to manage the goods as the owner or controller of the goods.
- Revenue is determined relatively certainly
- The company has received or will receive economic benefits from the sale transaction.
- Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction to provide that service.

Revenue from financial activities:

Revenue from interest, dividends, shared profits and other financial revenue is recorded when both of the following conditions are satisfied:

- It is possible to obtain economic benefits from the transaction.
- Revenue is determined relatively certainly.

4.14 Principle of original cost of goods sold

- Reflects the cost of products, goods and services sold during the period.

4.15 Principles of financial cost accounting

- Reflects financial operating expenses including expenses or losses related to financial investment activities, lending and borrowing costs, costs of capital contributions to joint ventures and associations, losses on securities transfers, provisions for devaluation of trading securities, provisions for investment losses in other entities, losses arising from selling foreign currencies, and exchange rate losses.

4.16 Principles of accounting for sales costs and business management costs

- Selling costs: Reflects actual costs incurred in the process of selling products, goods, and providing services, including employee salaries and other related costs.
- Business management costs: Reflects the general management costs of the enterprise including management salary, social insurance, health insurance, unemployment insurance, union fees, office materials, labor tools, management fees, business license tax, land tax, provision for bad debts, outsourced services (gasoline, road, electricity, water, telephone, property insurance, fire and explosion insurance), other cash expenses (reception, customer conferences, etc.)

4.17 Principles and methods of recording current corporate income tax expenses,

- The company is obliged to pay corporate income tax at 20% of taxable income. 10% corporate income tax on transfer of social housing apartments. Taxable income is calculated based on the results of operations for the period and adjusted for non-deductible items and losses carried forward from previous years, if any.
- In addition to corporate income tax, the company is obliged to pay other taxes according to current tax regulations.
- Value added tax: According to deduction method
- The tax payable shown in the accounting books is the figure estimated by the company. The specific tax payable will be recorded according to the tax settlement audit of the tax authority.

4.18 Related parties

- Parties are considered to be related if one party has the ability to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered to be related if they are subject to common control or common significant influence.

5

ADDITIONAL INFORMATION PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents		Ending balance	Beginning balance
1	Cash	100.496.653	75.363.481
2	Bank deposit in VND	4.640.313.815	1.003.197.889
3	Cash and cash equivalents	1.000.000.000	1.207.602.905
TOTAL		5.740.810.468	2.286.164.275
2.1 Bank deposit		Ending balance	Beginning balance
1	Dong A Commercial Joint Stock Bank		
2	National Citizen Commercial Joint Stock Bank	8.625.336	9.167.873
3	Pvcombank		
4	AGRIBANK Cho Lon	58.844.966	138.620.043
5	AGRIBANK - Tan Binh Branch	1.120.253	148.372.262
6	AGRIBANK - Tan Binh Branch (2)	3.647.398.784	758.200
7	AGRIBANK - Nam Dong Nai Branch	12.166.126	51.895.396
8	AGRIBANK - Nhon Trach Branch	3.508.090	3.764.890
9	ACB	575.719.222	3.492.807
10	Vietcombank		
11	BIDV	330.235.917	645.114.182
12	BIDV - PT	2.695.121	2.012.236
Total		4.640.313.815	1.003.197.889
5.2 Short-term receivables		Ending balance	Beginning balance
1	Receivables from customers	38.196.889.162	33.956.456.079
2	Prepayment to sellers	13.608.937.248	1.539.274.013
3	Other receivables	434.523.671	786.663.426
Total		52.240.350.081	36.282.393.518
* Provision for bad debts		(857.674.143)	(857.674.143)
1.1 Details of customer receivables		Ending balance	Beginning balance
	Receivables from customers of Phuoc An residential area project	13.116.343.624	13.373.826.658
	Receivables from customers of Garden house Vsip Bac Ninh project	20.442.267.828	14.160.410.827
	Customers' purchase and sale of all kinds of iron and steel products	-	6.395.495.958
	Customers' purchase and sale of other goods	4.638.277.710	26.722.636
		38.196.889.162	33.956.456.079
2.1 Seller prepayment details		Ending balance	Beginning balance
These are advances for infrastructure construction, housing construction, and auxiliary works of the residential area project in Phuoc An commune and infrastructure construction and housing construction of the Garden House Vsip Bac Ninh project.			
* Khanh Tuong Construction - Design- Consulting Company Limited			
* Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited			
- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company		1.159.614.427	
* Duc Loc 68 Joint Stock Company			
* THANH TAN ART CO., LTD		230.990.000	230.990.000
* Hoang Gia Phat Construct Design Company Limited			
* Nhon Trach Water Supply Joint - Stock Company			629.119.433
* Other suppliers		12.218.332.821	679.164.580
Total		13.608.937.248	1.539.274.013
3.1 Other income			
a/ Short term		Ending balance	Beginning balance
- Employee advance		-	32.000.000
- Pre-deducted profit of savings interest		120.343.671	285.088.279

	- Profit advanced according to capital contribution cc	-	
	- Other income	314.180.000	469.575.147
	Total	434.523.671	786.663.426
b/ Long term		Ending balance	Beginning balance
- Advance payment to relevant parties for project implementation		8.872.947.160	22.668.902.080
- Office rental deposit, real estate management		235.063.200	235.063.200
- Other advances to related parties		320.000.000	320.000.000
	Total	9.428.010.360	23.223.965.280
* Provision for bad debts		(320.000.000)	(320.000.000)
5.3 Inventory		Ending balance	Beginning balance
a/ Short term			
- Raw materials		-	-
- Goods		5.883.087.896	579.758.696
- Finished products		73.132.152.870	158.426.178.672
	Total	79.015.240.766	159.005.937.368
b/Long-term unfinished costs		Ending balance	Beginning balance
- Phuoc An commune residential area project		324.511.938.194	295.642.007.894
- Detaco Apartment Complex - Residential Area Pro		39.050.515.410	14.499.989.140
- Detaco Phu Quoc villa project		43.653.443.963	41.597.702.754
- DTA Garden House project - v.sip bac Ninh		1.094.458.921	148.508.282
- Other projects		-	98.511.301
	Total	408.310.356.488	351.986.719.371

5.4 Increase or decrease in fixed assets

1 Tangible fixed assets

Target	Houses and structures	Means of transport	Management	Total
I. Original price				
1. Beginning balance	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
2. Increase in period	-	-	-	-
- New purchase				-
- Increase due to completed construction				-
3. Decrease in period		-	-	-
- Decrease due to liquidation				
4. Ending balance	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
II. Depreciation value				-
1. Beginning balance	4.756.324.178	4.027.432.767	35.102.000	8.818.858.945
2. Increase in period	139.740.021	138.627.726		278.367.747
3. Decrease in period				-
4. Ending balance	4.896.064.199	4.166.060.493	35.102.000	9.097.226.692
III. Carrying value				
1. At the beginning of period	7.436.542.109	2.296.565.657	-	9.733.107.766
2. At the end of period	7.296.802.088	2.157.937.931	-	9.454.740.019

2 Intangible fixed assets

- The value of the Land Use Right of house No. 2/8 (old number 360/28 bis) Nui Thanh Street, Ward Tan Binh, Ho Chi Minh City) of De Tam Joint Stock Company, area 163.4 m2.

5,3 Investment property

Chỉ tiêu	Căn hộ chung cư	Tổng cộng
I. Original price		
1. Beginning balance	17.521.768.000	17.521.768.000
2. Increase in period	-	-
3. Decrease in period	-	-

4. Ending balance	17.521.768.000	17.521.768.000
II. Depreciation value		-
1. Beginning balance	884.937.800	884.937.800
2. Increase in period	132.740.688	132.740.688
3. Decrease in period		-
4. Ending balance	1.017.678.488	1.017.678.488
III. Giá trị còn lại		-
1. Tại ngày đầu kỳ	16.636.830.200	16.636.830.200
2. Tại ngày cuối kỳ	16.504.089.512	16.504.089.512

5.6 Financial investments

	Ending balance	Beginning balance
5.6.1 Held to maturity investment		
a/ Short term: term deposits of 6 to 12 months	3.930.000.000	3.930.000.000
b/ Long term: Term deposits over 12 months	-	-
* Bonds over 12 months	500.000.000	500.000.000
Total	4.430.000.000	4.430.000.000
5.6.2 - Capital contribution in other entities		
Details		
- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint	9.800.000.000	9.800.000.000
- Mekong Rachgia East South Asia Consulting And V	150.000.000	150.000.000
Total	9.950.000.000	9.950.000.000

- Southeast Asia - Mekong Rach Gia Water Supply and Sewerage Joint Stock Company: is the investment capital according to Decision No. 01/2009/QĐ/ĐETACO dated December 8, 2009 of De Tam Joint Stock Company.

- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company according to the business registration certificate, capital contribution ratio 49% (charter capital 20 billion). Equivalent to VND 9.8 billion. As of December 31, 2016, according to the minutes of the Affiliated company-DTA General Meeting of Shareholders, the company's voting ratio was 19%.

* Investment in purchasing bonds of Agribank Securities Company issued on August 14, 2024, Quantity 5,000 bonds, par value VND 100,000/bond. 10-year term, interest payment form: pay later, periodically 1 time/year. Form: Recording. The total value of the bonds is VND 500 million.

5.7 Prepaid expenses

*Short term	Ending balance	Beginning balance
- Tools and equipment waiting for allocation	28.849.939	-
- Brokerage costs awaiting transfer	11.563.620.730	4.340.913.190
Total	11.592.470.669	4.340.913.190
*Long term	Ending balance	Beginning balance
- Tools and equipment waiting for allocation	53.404.783	20.664.882
- Brokerage costs awaiting transfer		
- Other expenses awaiting allocation	1.366.745.450	1.286.534.866
Total	1.420.150.233	1.307.199.748

5.8 Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
- Hai Au Engineering Construction Joint Stock Company	7.398.239.909	2.113.041.703
- Viet Creation Investment Consulting And Construction Company Limited	3.082.540.609	2.864.075.109
- Thuy An Fire Protection Trading and Service Company Limited	-	-
- Tan Tien Trading Construction Consulting Joint Stock Company	31.025.115.509	19.770.563.302
- Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	-	2.965.075.573
- Kim Bao Investment Trading Joint Stock Company	-	621.488.088
- Duc Loc 68 Joint Stock Company	282.558.628	783.558.628
- Payables to other subjects	7.280.152.895	1.549.204.128

Total		49.068.607.550	30.667.006.531
5.9 Other short-term payables	Ending balance		Beginning balance
- Advance payment of interest payables (bank)	910.896.663		321.250.337
- Advance payment of interest payables (Individual)	557.708.335		1.484.741.667
- Advance payment of construction costs for completed apartments	1.989.679.197		2.107.679.197
- Interest expense payable to related parties			
Total		3.458.284.195	3.913.671.201
5.10 Other short-term payables	Ending balance		Beginning balance
- Social insurance payables	-		-
- Payables related to the transfer of land and townhouses in Phuoc An commune residential area project	3.011.256.790		12.144.521.202
- Payables related to the transfer of apartments in the Detaco apartment complex project - Phuoc An commune residential area	4.963.444.321		
- Payables related to the transfer of townhouses in the Garden House project - Vsip Bac Ninh	553.722.857		828.035.464
- Payables related to receiving deposits and bets from brokerage units	1.768.697.081		768.697.081
- Payables related to the transfer of Vsip Bac Ninh			1.012.500.000
- Owe	-		
- Other payables	12.694.905.899		1.226.234.242
Total		22.992.026.948	15.979.987.989
5.11 Long-term payables	Ending balance		Beginning balance
Capital contribution for business investment in Phuoc An residential area - Nhon Trach, Dong Nai province.	826.400.000		826.400.000
Amount received from individuals	45.000.000.000		45.000.000.000
Other items	1.800.000.000		1.798.800.000
Total		47.626.400.000	47.625.200.000
* Capital contributions received from individuals under capital contribution contracts within the agreed term of both parties are stated in the contract.			
5.12 Loans and financial leases			
a/ Short-term loans	Ending balance	Beginning balance	
Short term loan	16.502.170.070	8.448.674.508	
Personal Loan	35.245.000.000	25.000.000.000	
Debt due	23.174.994.181	29.004.994.181	
Total		74.922.164.251	62.453.668.689
b/ Long-term loans	Ending balance	Beginning balance	
AGRIBANK - Cho Lon Branch			
AGRIBANK - Nam Dong Nai Branch			
AGRIBANK - Tan Binh Branch			
BIDV	55.905.252.955	38.694.040.399	
Personal Loan	36.589.283.168	44.627.708.715	
Long-term debt due	(23.174.994.181)	(29.004.994.181)	
Total		69.319.541.942	54.316.754.933
Details			

Collateral: This loan is secured with a mortgage contract for long-term loans and land plots belonging to the DETACO- Nhon Trach, Dong Nai project.

2/ AGRIBANK - Nam Dong Nai Branch

*/ Contract No.: 5911-LAV-202002146, dated July 23, 2020

Term: 48 months, interest rate for the first 12 months is 10%/year

3/ BIDV

*/ Contract No.: 02/2020/7204256/HDTD signed on December 28, 2020.

Limit: 2.050.000.000 VND

Term: 60 months, interest rate: 8.0%/year

*/ Contract No.: 01/2022/204256/HDTD signed on May 27, 2022

Limit: 29.700.000.000 VND

Term: 36 months, interest rate: 9.7%/year

*/ Contract No.: 01/2023/7204256/HDTD signed on January 01, 2023

Term: First 36 months, interest rate: 8.8%/year

4/ Agribank - Tan Binh Branch

*/ Contract No.: 6360-LAV-202300453, dated June 20, 2023

Term: 60 months, interest rate for the first 12 months is 10.5%/year

*/ Contract No.: 6360-LAV-202300623, dated November 24, 2023

Term: 48 months, interest rate for the first 12 months is 10.5%/year

*/ Contract No.: 6360-LAV-202501718, dated November 24, 2023

Term: 60 months, interest rate for the first 12 months is 7.5%/year

5/Personal Loan

6/Debt due

		(23.174.994.181)	(29.004.994.181)		
	Total	69.319.541.942	54.316.754.933		
5.13	Unearned revenue				
	*Short term	Ending balance	Beginning balance		
	- Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	71.464.693.704	86.116.401.004		
	- Revenue from selling apartments in Detaco apartment	41.290.785.019	5.813.105.254		
	- Revenue from selling townhouses in Garden House projei	35.102.939.134	117.353.393.452		
	- Other revenue				
	Total	147.858.417.857	209.282.899.710		
	*Long term	Ending balance	Beginning balance		
	- Revenue from selling townhouses in Garden House projei	-	-		
	Total	-	-		
5.14	Owners' equity				
	a/ Increase and decrease in equity:				
	Target	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
	- Equity	180.598.320.000			180.598.320.000
	- Development investment fund	1.174.137.115	44.925.459		1.219.062.574
	- Undistributed profit	22.886.707.275	1.441.781.555	-	24.328.488.830
	Total	204.659.164.390	1.486.707.014	-	206.145.871.404
	b/ Details of owners' equity:	Ending balance	Beginning balance		
	- Capital contributed by shareholders	180.598.320.000	180.598.320.000		

	- Total equity	180.598.320.000	180.598.320.000
c/ Stocks		Ending balance	Beginning balance
	- Number of stocks sold to the public	18.059.832	18.059.832
	+ Ordinary stocks	18.059.832	18.059.832
	+ Preferred stocks		
	- Number of stocks bought back		-
	Common stocks		-
	Preferred stocks		-
	Number of outstanding stocks	18.059.832	18.059.832
	+ Ordinary stocks	18.059.832	18.059.832
	+ Preferred stocks	-	-
	- Par value of outstanding stocks (VND/stock)	10.000	10.000

B ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE REPORT

Quarter 04/2025 (From 01/10/2025 - 31/12/2025),

	Target		Unit: VND
1/	Revenue	This year	Previous year
	- Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	-	19.878.192.535
	- Revenue from selling apartments in Detaco apartment complex - Phuoc An commune residential area	-	503.565.965
	- Revenue from selling townhouses of Garden house project - Vsip Bac Ninh	6.530.947.170	117.514.849.098
	- Revenue from sales of goods (all kinds of iron and	-	4.068.807.100
	- Other revenue	795.264.999	1.003.522.598
	Total	7.326.212.169	142.968.937.296
	* Deductions due to returned goods	-	1.106.963.380
	Total net revenue from sales and services	7.326.212.169	141.861.973.916
2/	Original costs	This year	Previous year
	- Original costs of selling land and townhouses in Phuoc An residential area project	-	13.628.844.830
	- Original costs of selling apartments in Detaco apartment complex - Phuoc An commune		454.179.250
	- Original costs of selling townhouses of Garden house project - Vsip Bac Ninh	2.556.458.376	99.144.149.761
	- Original costs of goods all kinds of iron and steel	-	3.969.851.010
	- Other original costs	-	486.715.778
	Total	2.556.458.376	117.683.740.629
	Deduction of original costs due to returned goods	-	-
	Original costs during the period	2.556.458.376	117.683.740.629
3/	Revenue from financial activities:	This year	Previous year
	- Bank deposit interest	57.048.974	386.079.048
	- Financial investment interest		
	Total	57.048.974	386.079.048
4/	Financial costs	This year	Previous year
	- Loan interest	1.955.371.968	10.775.332.562

	- Other financial costs	-	1.474.263.544
	Total	1.955.371.968	12.249.596.106
5/	Other income	This year	Previous year
	- Extraordinary income	1.364.501.400	4.618.328.745
	Total	1.364.501.400	4.618.328.745
6/	Other costs	This year	Previous year
	an unusual expense during the period	55.296.354	1.670.437.697
	Total	55.296.354	1.670.437.697
7/	Cost of sales	This year	Previous year
	Salary costs	145.768.807	360.917.383
	Advertising, brokerage, and outsourcing costs	66.312.478	3.002.503.961
	Other costs	-	-
	Total	212.081.285	3.363.421.344
8/	General & administration expenses	This year	Previous year
	Employee salary costs	1.848.626.895	4.297.316.601
	Management tool costs	12.851.459	39.964.176
	Fixed asset depreciation costs	278.367.747	1.113.470.988
	Taxes, fees, charges	86.744.357	29.340.144
	Reversal of provision for doubtful debts	-	111.790.550
	Outsourced service costs	601.106.272	2.235.559.733
	Other expenses in cash	334.587.325	387.275.851
	Total	3.162.284.055	8.214.718.043
9/	Current Corporate Income Tax	This year	Previous year
	- Total accounting profit before tax	806.270.505	3.684.467.890
	- Adjustment to increase total profit before corporate	-	7.250.295.009
	- Loss carried forward from previous year	-	-
	- Total taxable income (5) = (1) + (4)	-	10.934.762.899
	- Corporate income tax rate 20%	0,20	0,20
	- Payable Corporate Income Tax	(19.880.946)	2.186.952.580
10/	Basic earnings per stock	This year	Previous year
	- Accounting profit after corporate income tax	826.151.451	1.497.515.310
	- Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit or loss allocated to shareholders owning stocks	-	-
	- Average number of ordinary stocks outstanding during the period	18.059.832	18.059.832
	- Basic earnings per stock	46	83
C	Other information		
	1 Events occurring after the balance sheet date		
	The Company has no events occurring after the Balance Sheet date that require adjustments to, or disclosure in, the financial statements.		
	2 Information about related parties		
a/	Related parties	Relationship:	
	Investco - DTA Construction Materials Trading Joint	Affiliated company	
	Mr. Tran Duc Loi	Chairman of the Board of Directors	
	Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member of Board of Directors and General	
	Mr. Tran Kien Phat	Member	
	Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member	
	Mr. Tran Minh Ngoc	Member	
	Ms. Hoang Ho Huong Giang	Chief accountant	
b/	Significant transactions with related parties	Content	Arising in period
b.1/	Salary, remuneration of the board of directors and e)		
	Mr. Tran Duc Loi - Chairman of the Board of Salary + remuneration		376.461.538
	Ms. Pham Thi Kim Xuan - Member of Board of Direx Salary + remuneration		294.355.144

Mr. Tran Kien Phat	- Member of Board of Direc Remuneration	15.000.000
Ms. Hoang Thi Thu Ha	- Member of Board of Direc Remuneration	15.000.000
Mr. Tran Minh Ngoc	- Member of Board of Direc Remuneration	15.000.000
Ms. Hoang Ho Huong Giang	- Chief Accountant Salary	150.000.000
b.2/ Salary and remuneration of the Board of Supervisor:		
Mr. Nguyen Huu Nghia	- Head of Board of Supervisor Salary + remuneration	79.456.518
Mr. Cung Van Tu	- Member of the Board of Supervisor Remuneration	9.000.000
Ms. Ngo Le Cam Tien	- Member of the Board of Supervisor Remuneration	9.000.000

Prepared by



Nguyen Thi Ngoc Diem

Chief accountant



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, February 12, 2026

General Director



Pham Thi Kim Xuan

