

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BẢO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BẢO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 44

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303118498 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/4/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty: Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

Tên tiếng anh: De Tam Joint Stock Company. Tên viết tắt: De Tam J.S.C.

Mã chứng khoán: DTA.

Trụ sở chính: Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông	Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông	Trần Minh Ngọc	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban
Ông	Cung Văn Tư	Thành viên
Bà	Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc	
Bà	Hoàng Hồ Hương Giang	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 14/8/2025
Ông	Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm từ ngày 14/8/2025

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
----	-------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trần Đức Lợi

Chủ tịch Hội đồng Quản trị





MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics
Services Company Limited

389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam

T (8428) 3832 9129

F (8428) 3834 2957

E info@aisc.com.vn

www.aisc.com.vn

Số: A0725370-R/MOORE AISC-DN7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 15 tháng 4 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như thuyết minh tại mục V.2.2 (iii) - phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA với giá trị là 9.800.000.000 VND (chiếm 1,56% tổng tài sản của Công ty) dựa trên Báo cáo tài chính năm 2025 chưa được kiểm toán của đơn vị này. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp nhằm đánh giá được giá trị thuần của khoản đầu tư này tại ngày 31/12/2025. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được các ảnh hưởng (nếu có) của khoản mục này đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.1 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính, trong đó mô tả sự không chắc chắn liên quan đến kết quả của vụ kiện mà Công ty bị Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến kiện. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



NGUYỄN VĂN TUYỀN

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0111-2023-005-1



HÀ QUÊ NGÀ

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2801-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		162.770.736.554	211.841.809.993
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.740.810.468	2.286.164.275
1. Tiền	111		4.740.810.468	1.078.561.370
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.207.602.905
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	3.340.000.000	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		3.340.000.000	3.930.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.666.665.059	35.424.719.375
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	44.233.110.089	33.956.456.079
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12.785.785.613	1.539.274.013
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	736.433.500	786.663.426
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.088.664.143)	(857.674.143)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7a	77.389.576.480	159.005.937.368
1. Hàng tồn kho	141		77.389.576.480	159.005.937.368
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		20.633.684.547	11.194.988.975
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	11.594.750.612	4.340.913.190
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.029.933.935	6.854.075.785
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14a	9.000.000	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		465.352.455.150	422.525.787.628
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.317.648.633	22.903.965.280
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	9.649.648.633	23.223.965.280
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	(332.000.000)	(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	V.8	9.454.740.019	10.568.211.007
- Nguyên giá	222		17.773.077.378	18.551.966.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.318.337.359)	(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	V.9	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	V.10	17.818.883.519	17.035.052.222
- Nguyên giá	231		18.853.332.286	17.521.768.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.034.448.767)	(486.715.778)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		407.028.672.689	351.986.719.371
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7b	407.028.672.689	351.986.719.371
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	12.040.000.000	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		2.090.000.000	500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.417.870.290	1.307.199.748
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	1.417.870.290	1.307.199.748
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		628.123.191.704	634.367.597.621

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		423.611.530.024	430.016.986.541
I. Nợ ngắn hạn	310		306.964.405.365	328.075.031.609
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	48.313.955.796	30.667.006.531
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.799.710.105	1.224.158.231
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	1.887.601.805	1.685.716.371
4. Phải trả người lao động	314		812.806.623	1.031.991.394
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	3.849.119.278	3.913.671.201
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	147.887.742.402	209.282.899.710
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	22.332.529.910	15.979.987.989
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	75.211.170.070	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		116.647.124.659	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	V.17b	47.616.588.537	47.625.200.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	69.030.536.122	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		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		204.511.661.680	204.350.611.080
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	204.511.661.680	204.350.611.080
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu 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 sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.694.279.106	22.578.153.965
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		22.495.790.623	21.080.638.655
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		198.488.483	1.497.515.310
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		628.123.191.704	634.367.597.621

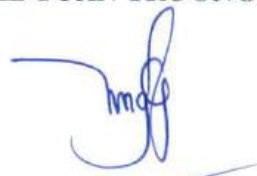
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Điềm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hoàng Hồ Hương Giang

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Kim Xuân



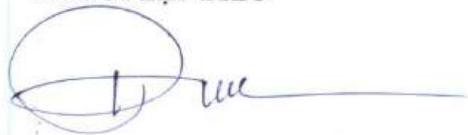
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

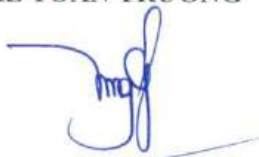
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		114.528.370.816	142.968.937.296
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.106.963.380
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	114.528.370.816	141.861.973.916
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	94.858.350.633	117.683.740.629
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.670.020.183	24.178.233.287
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	305.440.227	386.079.048
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.260.881.096	12.249.596.106
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.249.079.431	10.775.332.562
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	3.260.854.965	3.363.421.344
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	7.914.822.002	8.214.718.043
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh / (lỗ) (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(2.461.097.653)	736.576.842
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.693.001.787	4.618.328.745
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.145.751.715	1.670.437.697
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.547.250.072	2.947.891.048
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.086.152.419	3.684.467.890
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.887.663.936	2.186.952.580
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		198.488.483	1.497.515.310
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	11	81
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	10	81

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Ngọc Diễm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hoàng Hồ Hương Giang

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026



Phạm Thị Kim Xuân



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.086.152.419	3.684.467.890
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 10	1.661.203.977	1.600.186.766
- Các khoản dự phòng	03	VI.5b	242.990.000	111.790.549
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(375.440.227)	(361.032.514)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	9.249.079.431	10.775.332.562
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.863.985.600	15.810.745.253
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(10.270.549.466)	17.428.496.310
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		25.242.843.284	47.042.046.507
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(33.834.888.072)	(83.469.545.583)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(7.364.507.964)	1.538.584.245
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.195.631.354)	(10.163.380.707)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(2.016.800.912)	(1.056.840.216)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.600.000)	(70.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(24.579.148.884)	(12.940.394.191)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		70.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000.000)	(500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ 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 từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		492.512.506	382.082.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(437.487.494)	1.882.082.762

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	79.389.238.404	47.804.492.410
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(51.917.955.833)	(42.031.049.861)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		27.471.282.571	5.773.442.549
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		2.454.646.193	(5.284.868.880)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.286.164.275	7.571.033.155
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	4.740.810.468	2.286.164.275

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Ngọc Diễm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hoàng Hồ Hương Giang

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Kim Xuân

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là "Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303118498 đăng ký lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 04/4/2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 180.598.320.000 VND, được chia thành 18.059.832 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

Trụ sở chính: Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản - 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; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa 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 bán 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). Môi giới, đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án: Kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ SXKD các hoạt động khác của Công ty trong vòng 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 34 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh số 1 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Ấp Vũng Gấm - xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - Đồng Nai.
Công ty Cổ phần Đệ Tam - Chi nhánh Phú Quốc	405A Nguyễn Trung Trực - Khu phố 5 - Dương Đông - Đặc khu Phú Quốc - tỉnh An Giang.
Chi nhánh số 3 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14 ÷ LK-B21 thuộc dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh - phường Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

9. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày lập báo cáo tài chính này.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tồn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tồn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty Nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: theo thông tư quy định;
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Hàng tồn kho (tiếp theo)

- **Thành phẩm:** giá trị nhập kho căn cứ vào thực tế hoàn thành sản phẩm bất động sản và trên đơn giá tạm tính đã được dự toán trên giá trị công trình.

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: theo giá bình quân gia quyền.

- Thành phẩm: theo giá thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định (TSCĐ)**6.1 TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.2 TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi được ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 TSCĐ vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 30 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 09 - 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 04 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

7. Bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Căn hộ chung cư 33 năm

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí môi giới: Chi phí môi giới được phân bổ vào chi phí theo doanh thu ghi nhận.

Chi phí khác: Các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

12. Vay và nợ thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

13. Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán theo tiến độ thu tiền và Công ty đã phát hành hóa đơn giá trị gia tăng và người mua chấp nhận thanh toán.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Doanh thu chưa thực hiện (tiếp theo)

Công ty phân loại doanh thu chưa thực hiện dựa vào kế hoạch bàn giao bất động sản đến khách hàng cụ thể như sau:

- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: thời gian bàn giao bất động sản trong vòng 12 tháng.
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: thời gian bàn giao bất động sản từ 12 tháng trở lên.

15. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" của Bảng cân đối kế toán.

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức/lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.

17. Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**a. Chi phí bán hàng**

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bán bất động sản bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, ...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

22. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

23. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

24. Các bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

24. Các bên liên quan (tiếp theo)

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

25. Tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	4.740.810.468	1.078.561.370
Tiền mặt	100.496.653	75.363.481
Tiền gửi ngân hàng	4.640.313.815	1.003.197.889
Các khoản tương đương tiền	-	1.207.602.905
Tiền gửi có kỳ hạn	-	1.207.602.905
Cộng	4.740.810.468	2.286.164.275

2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 38)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	-	-	824.335.554	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến (*)	5.580.549.739	-	5.571.160.404	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	17.282.836.397	(111.790.550)	13.373.826.658	(111.790.550)
Phải thu khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	20.824.427.904	-	14.160.410.827	-
Các đối tượng khác	545.296.049	-	26.722.636	-
Cộng	44.233.110.089	(111.790.550)	33.956.456.079	(111.790.550)

(*) Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến hiện đang là bên khởi kiện đến Công ty liên quan vụ tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng như được trình bày tại Thuyết minh số V.12 (*).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	1.159.614.427	-	-	-
Công ty CP Cấp nước Nhơn Trạch	-	-	629.119.433	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Kim Bảo	9.983.500.720	-	-	-
Các đối tượng khác	1.642.670.466	(676.873.593)	910.154.580	(445.883.593)
Cộng	12.785.785.613	(676.873.593)	1.539.274.013	(445.883.593)

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	736.433.500	(300.000.000)	786.663.426	(300.000.000)
Phải thu lãi tiền gửi	98.016.000	-	285.088.279	-
Các khoản tạm ứng	70.300.000	-	32.000.000	-
Ký quỹ	114.180.000	-	2.280.000	-
Các khoản phải thu khác	453.937.500	(300.000.000)	467.295.147	(300.000.000)
b. Dài hạn	9.649.648.633	(332.000.000)	23.223.965.280	(320.000.000)
Tạm ứng nhân viên để thực hiện dự án	9.094.585.433	-	22.668.902.080	-
Phải thu đối tượng khác	320.000.000	(320.000.000)	320.000.000	(320.000.000)
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	38.730.000	(12.000.000)	38.730.000	-
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
Cộng	10.386.082.133	(632.000.000)	24.010.628.706	(620.000.000)

6. Nợ xấu (trang 39)**7. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	77.389.576.480	-	159.005.937.368	-
Thành phẩm (*)	71.506.488.584	-	158.426.178.672	-
Hàng hóa	5.883.087.896	-	579.758.696	-
b. Dài hạn	407.028.672.689	-	351.986.719.371	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	407.028.672.689	-	351.986.719.371	-
Cộng	484.418.249.169	-	510.992.656.739	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(*) Bao gồm:	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	12.583.614.000	19.581.482	1.625.664.286	10.977.531.196
Dự án KDC xã Phước An	45.563.323.092	3.112.070.248	16.892.350.032	31.783.043.308
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	100.279.241.580	-	71.533.327.500	28.745.914.080
Cộng	158.426.178.672	3.131.651.730	90.051.341.818	71.506.488.584
(**) Bao gồm:	01/01/2025	Tăng	Giảm	31/12/2025
Dự án KDC xã Phước An (i)	295.642.007.894	30.442.215.896	3.236.485.018	322.847.738.772
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An (ii)	14.499.989.140	24.519.953.414	-	39.019.942.554
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (iii)	148.508.282	1.090.286.951	13.823.863	1.224.971.370
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (iv)	41.597.702.754	2.435.084.283	96.767.044	43.936.019.993
Các dự án khác	98.511.301	-	98.511.301	-
Cộng	351.986.719.371	58.487.540.544	3.445.587.226	407.028.672.689

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm: thuyết minh V.18.

(i) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 31/12/2025 là 40.086.627.053 VND.

(ii) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 31/12/2025 là 3.217.904.670 VND.

Dự án Khu dân cư xã Phước An tại mục (i) và (ii) có quy mô 47,3 ha, trong đó khoảng 36,9 ha đã được Nhà nước giao đất. Đối với phần diện tích đã được giao đất, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định và đang triển khai xây dựng hạ tầng, nhà phố, chung cư theo tiến độ. Đồng thời, Công ty cũng đã triển khai hoạt động bán hàng đối với các tiểu mục của dự án đã hoàn thành. Đối với phần diện tích còn lại, Công ty đã thỏa thuận bồi thường với một số hộ dân và đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để hoàn tất thủ tục bồi thường theo quy định, làm cơ sở để được Nhà nước giao đất, từ đó tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng.

- Đối với Dự án KDC xã Phước An: Theo quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 06/11/2025, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 06/8/2007 và thay đổi lần thứ 6 ngày 06/11/2025) về việc giãn tiến độ hoàn thành xây dựng và đưa dự án vào hoạt động trước tháng 5/2029.

- Đối với Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An: Theo quyết định số 101/QĐ-UBND ngày 13/01/2025, Công ty đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 03/3/2017 và thay đổi lần thứ nhất ngày 13/01/2025) về việc điều chỉnh thời gian xây dựng và phân đoạn thực hiện.

(iii) Dự án đã nghiệm thu và kết chuyển thành phẩm, tiến hành bàn giao cho khách hàng. Số dư tại 31/12/2025 là 1.224.971.370 VND liên quan đến chi phí xây dựng nhà theo yêu cầu của khách hàng.

(iv) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh đến 31/12/2025 là 4.809.875.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp thuận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

Theo quyết định số 421/QĐ-BQLKKTPQ ngày 18/12/2024, Công ty đã được Ủy ban nhân nhân tỉnh Kiên Giang chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (cấp lần đầu ngày 18/12/2017 và thay đổi lần thứ hai ngày 18/12/2024) về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện đầu tư.

8. Tài sản cố định hữu hình (trang 40)

9. Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)

	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	8.274.640.000	-	-	8.274.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Giá trị còn lại	8.274.640.000			8.274.640.000

Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/6 - 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

10. Bất động sản đầu tư (Căn hộ chung cư)

	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá (*)	17.521.768.000	1.331.564.286	-	18.853.332.286
Giá trị hao mòn lũy kế	486.715.778	547.732.989	-	1.034.448.767
Giá trị còn lại	17.035.052.222			17.818.883.519

(*) Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định triển khai thêm việc cho thuê các căn hộ chung cư với thời hạn từ 01 đến 02 năm, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần hồi phục. Do sự thay đổi trong mục đích sử dụng, Công ty đã thực hiện chuyển đổi các căn hộ chung cư này từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư.

Công ty chưa thực hiện việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025, nên vẫn ghi nhận bất động sản đầu tư theo giá trị ghi sổ tại bản thuyết minh báo cáo tài chính này do Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này không thấp hơn giá gốc.

11. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.442.761	-
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	11.519.565.060	4.340.913.190
Chi phí khác chờ phân bổ	45.742.791	-
Cộng	11.594.750.612	4.340.913.190
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	37.393.990	20.664.882
Chi phí phần mềm	106.187.432	-
Chi phí khác chờ phân bổ	1.274.288.868	1.286.534.866
Cộng	1.417.870.290	1.307.199.748

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. 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
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	7.398.239.909	7.398.239.909	2.113.041.703	2.113.041.703
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	3.082.540.609	3.082.540.609	2.864.075.109	2.864.075.109
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến (*)	31.025.115.509	31.025.115.509	19.770.563.302	19.770.563.302
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Địa ốc GP land	4.746.590.590	4.746.590.590	-	-
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	61.434.995	61.434.995	3.026.510.568	3.026.510.568
Các đối tượng khác	2.000.034.184	2.000.034.184	2.892.815.849	2.892.815.849
Cộng	48.313.955.796	48.313.955.796	30.667.006.531	30.667.006.531

(*) Trong năm 2025, Công ty đã bị Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến khởi kiện về việc “tranh chấp hợp đồng thi công xây dựng”. Vụ việc đã được Tòa án Nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý theo Thông báo số 23/TB-TLVA ngày 06/10/2025 và Thông báo số 23.1/TB-TA ngày 20/11/2025. Vụ việc hiện đang trong quá trình giải quyết và chưa có kết luận cuối cùng từ cơ quan có thẩm quyền. Theo đó, số dư công nợ liên quan có thể thay đổi tùy thuộc vào kết quả giải quyết vụ kiện của cơ quan có thẩm quyền.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Khách hàng - Dự án KDC xã Phước An	3.079.394.846	833.602.315
Khách hàng - Khu chung cư Detaco	202.437.090	75.892.973
Khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	1.181.425.673	143.669.401
Các khách hàng khác	336.452.496	170.993.542
Cộng	4.799.710.105	1.224.158.231

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

a. Phải thu	01/01/2025	Số phải nộp/	Số đã thực nộp/	31/12/2025
		cần trừ trong năm	cần trừ trong năm	
Các loại thuế khác nộp thừa	-	7.594.865	16.594.865	9.000.000
Cộng	-	7.594.865	16.594.865	9.000.000
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	4.108.204.395	4.108.204.395	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.470.561.914	1.887.663.936	2.016.800.912	1.341.424.938
Thuế thu nhập cá nhân	215.154.457	1.281.707.603	1.057.517.584	439.344.476
Thuế tài nguyên	-	10.644.503	10.644.503	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	191.982.217	191.982.217	-
Các loại thuế khác	-	196.042.790	89.210.399	106.832.391
Cộng	1.685.716.371	7.676.245.444	7.474.360.010	1.887.601.805

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%
Thuế tài nguyên, tiền thuê đất, tiền thuế đất và các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
15. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay còn phải trả ngân hàng	535.065.081	321.250.337
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân	1.324.375.000	1.484.741.667
Trích trước chi phí xây dựng các căn hộ đã hoàn thành	1.989.679.197	2.107.679.197
Cộng	3.849.119.278	3.913.671.201
16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Khu chung cư Detaco	40.776.458.829	5.813.105.254
Khu dân cư xã Phước An - dự án KDC xã Phước An	72.008.344.439	86.116.401.004
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	35.102.939.134	117.353.393.452
Cộng	147.887.742.402	209.282.899.710
17 Các khoản phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	9.811.463	-
Ký quỹ, đặt cọc giữ chỗ		
- Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	100.000.000	500.000.000
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	5.577.840.574	150.074.026
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	3.319.774.000	3.979.774.000
Phí hoạt động quản lý vận hành		
- Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	439.289.840	328.035.464
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	4.066.097.607	3.442.622.866
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	758.561.051	210.621.936
Phí bảo trì		
- Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	2.542.049.419	2.562.274.119
- Khu nhà phố - Dự án KDC xã Phước An	1.825.214.255	1.799.154.255
Nhận ký quỹ của các đơn vị môi giới	1.000.000.000	750.000.000
Lãi phải trả từ việc nhận vốn góp hợp tác kinh doanh	851.187.500	1.012.500.000
Các khoản phải trả khác	1.842.704.201	1.244.931.323
Cộng	22.332.529.910	15.979.987.989
b. Dài hạn		
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, huyện 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 phải trả khác	1.790.188.537	1.798.800.000
Cộng	47.616.588.537	47.625.200.000

(*) Khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh từ các cá nhân theo các hợp đồng:

- + 03 hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục hợp đồng để đầu tư, thi công xây dựng nhà phố liền kề thuộc dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận vốn góp (tháng 6/2023).
- + 01 hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư thực hiện dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận vốn góp (tháng 7/2024).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17 Các khoản phải trả khác (tiếp theo)

Vào cuối thời hạn hợp tác, tỷ lệ lợi nhuận hợp tác sẽ được phân chia cho các cá nhân theo tỷ lệ vốn góp vào dự án. Trường hợp Công ty đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn hoặc Công ty vi phạm hợp đồng và các cá nhân đề nghị chấm dứt trước hạn hợp đồng: Công ty có trách nhiệm hoàn trả cho các cá nhân toàn bộ vốn hợp tác và lợi nhuận hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ 9%/năm tính trên số vốn hợp tác mà các cá nhân đã thanh toán cho Công ty.

Nếu Công ty chưa thực hiện dự án như cam kết với các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh, Công ty phải thanh toán đủ cho các cá nhân số tiền vốn góp và lợi nhuận tích lũy (nếu có) hoặc các cá nhân được ưu tiên mua đất nền/biệt thự của Công ty tại dự án Khu biệt thự DTA Phú Quốc hoặc dự án DETACO Nhơn Trạch, số đất nền/biệt thự các cá nhân này được mua tương ứng với số tiền được góp, đồng thời giá mua bằng giá niêm yết của Công ty tại thời điểm đó và được chiết khấu 35%. Số tiền này sẽ được Công ty căn trừ vào khoản nợ Công ty còn phải thanh toán cho các cá nhân.

18. Vay và nợ thuê tài chính (trang 41 - 42)

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Ngày 01 tháng 01 năm 2024	180.598.320.000	1.134.155.481	21.153.938.317	202.886.413.798
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.497.515.310	1.497.515.310
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2023	-	-	(33.318.028)	(33.318.028)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2023	-	39.981.634	(39.981.634)	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	180.598.320.000	1.174.137.115	22.578.153.965	204.350.611.080
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Ngày 01 tháng 01 năm 2025	180.598.320.000	1.174.137.115	22.578.153.965	204.350.611.080
Lợi nhuận trong năm	-	-	198.488.483	198.488.483
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	(37.437.883)	(37.437.883)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	44.925.459	(44.925.459)	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	180.598.320.000	1.219.062.574	22.694.279.106	204.511.661.680
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu				
	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025	
Phạm Thị Kim Xuân	10,06%	18.174.960.000	18.174.960.000	
Đặng Minh Truyền	5,64%	10.185.000.000	10.185.000.000	
Trần Đức Lợi	3,01%	5.443.860.000	5.443.860.000	
Bùi Đình Mẫn (*)	4,85%	8.765.000.000	11.025.000.000	
Các cổ đông khác	76,43%	138.029.500.000	135.769.500.000	
Cộng	100%	180.598.320.000	180.598.320.000	

(*) Tại ngày 31/12/2025, Ông Bùi Đình Mẫn đã giao dịch bán thành công 226.000 cổ phiếu. Theo đó, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Ông Bùi Đình Mẫn đã giảm từ 6,10% xuống còn 4,85%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp đầu năm	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp cuối năm	180.598.320.000	180.598.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	1.219.062.574	1.174.137.115
Cộng	1.219.062.574	1.174.137.115

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.528.370.816	142.968.937.296
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	19.343.826.372	19.878.192.535
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	-	503.565.965
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - VSIP Bắc Ninh	87.664.104.438	117.514.849.098
Doanh thu bán hàng hóa	4.620.144.200	4.068.807.100
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.503.575.668	1.003.522.598
Doanh thu khác	1.396.720.138	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(1.106.963.380)
Hàng bán bị trả lại	-	(948.729.567)
Giảm giá hàng bán	-	(158.233.813)
Cộng (*)	114.528.370.816	141.861.973.916
(*) Trong đó, Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (mục VIII.3)	73.535.702	989.186.780

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	16.892.350.032	13.628.844.830
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	-	454.179.250
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsp Bắc Ninh	71.533.327.500	99.144.149.761
Giá vốn bán hàng hóa	4.497.901.200	3.969.851.010
Giá vốn cho thuê bất động sản	547.732.989	486.715.778
Giá vốn khác	1.387.038.912	-
Cộng	94.858.350.633	117.683.740.629
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	305.440.227	386.079.048
Cộng	305.440.227	386.079.048
4. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí lãi vay	9.249.079.431	10.775.332.562
Chi phí lãi từ vốn nhận hợp tác kinh doanh	2.011.801.666	1.474.263.544
Cộng	11.260.881.096	12.249.596.106
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	385.310.643	360.917.383
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	2.875.544.322	3.002.503.961
Cộng	3.260.854.965	3.363.421.344
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3.923.377.249	4.297.316.601
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	151.308.935	39.964.176
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.113.470.988	1.113.470.988
Thuế, phí, lệ phí	94.339.222	29.340.144
Dự phòng phải thu khó đòi	242.990.000	111.790.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.091.779.142	2.235.559.733
Chi phí khác bằng tiền	297.556.466	387.275.851
Cộng	7.914.822.002	8.214.718.043
6. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	3.560.280.000	2.089.000.000
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	1.528.747.380	489.535.163
Thu hộ tiền điện, nước	-	1.519.756.024
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	70.000.000	-
Thu nhập khác	533.974.407	520.037.558
Cộng	5.693.001.787	4.618.328.745

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
7. Chi phí khác		
Tiền điện, nước chi hộ	-	990.122.775
Chi phí phạt hành chính, thuế	196.042.790	256.962.966
Chi phí khác	949.708.925	423.351.956
Cộng	1.145.751.715	1.670.437.697
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	151.308.935	53.771.583
Chi phí nhân công	9.617.714.814	8.993.647.509
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.661.203.977	1.600.186.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.214.343.892	47.935.872.862
Chi phí khác bằng tiền	5.396.492.298	19.554.713.229
Cộng	71.041.063.916	78.138.191.949
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.086.152.419	3.684.467.890
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	7.352.167.261	7.250.295.009
+ Chi phí không được trừ	851.651.715	532.831.898
+ Chi phí lãi vay theo nghị định 132	6.500.515.546	6.717.463.111
Thu nhập chịu thuế	9.438.319.679	10.934.762.899
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	1.887.663.936	2.186.952.580
10. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	198.488.483	1.497.515.310
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(37.437.883)
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	(37.437.883)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	198.488.483	1.460.077.427
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	11	81
(*) Khoản lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được tính trừ phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại (nếu có) sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận.		
11. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	198.488.483	1.460.077.427
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	198.488.483	1.460.077.427
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm có yếu tố suy giảm (*)	1.444.786	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	19.504.618	18.059.832
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	10	81

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết số 03/6/2025/NQ-HĐQT ngày 20/6/2025, Hội đồng Quản trị Công ty thống nhất thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu để chia cổ tức như đã trình bày ở mục VIII.2

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi có kỳ hạn, tiền vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025		
VND	+100	(1.340.708.957)
VND	-100	1.340.708.957
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024		
VND	+100	(1.100.542.593)
VND	-100	1.100.542.593

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	75.211.170.070	69.030.536.122	-	144.241.706.192
Phải trả người bán	48.313.955.796	-	-	48.313.955.796
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	26.171.837.725	47.616.588.537	-	73.788.426.262
Cộng	149.696.963.591	116.647.124.659	-	266.344.088.250
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	62.453.668.689	54.316.754.932	-	116.770.423.621
Phải trả người bán	30.667.006.531	-	-	30.667.006.531
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.893.659.190	47.625.200.000	-	67.518.859.190
Cộng	113.014.334.410	101.941.954.932	-	214.956.289.342

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn khi cần thiết, và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho và tài sản cố định làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số 18 - Vay và nợ thuê tài chính).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 43)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	79.389.238.404	47.804.492.410
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	51.917.955.833	42.031.049.861

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết

Liên quan đến vụ việc tranh chấp được nêu tại Thuyết minh số V.12(*), theo hồ sơ khởi kiện, Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến có yêu cầu Công ty thanh toán các khoản nợ 31.425.115.509 VND và lãi chậm thanh toán (nếu có) phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng. Các khoản lãi chậm thanh toán này được tính đến thời điểm nộp hồ sơ khởi kiện và hiện vụ án vẫn đang được tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng.

Hiện tại, Công ty đang trong quá trình phối hợp cùng Tòa án để giải quyết các vấn đề còn tồn đọng với Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến liên quan đến hợp đồng thi công. Do hai bên đang trong quá trình đối soát và chưa đạt được sự thống nhất cuối cùng về số liệu công nợ cũng như khối lượng công việc thực tế hoàn thành nên Công ty chưa có đủ cơ sở để ghi nhận các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo yêu cầu của đối tác. Ban Tổng Giám đốc công ty tin rằng việc làm rõ các chi tiết kỹ thuật và giá trị quyết toán thông qua cơ quan chức năng là cần thiết để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty vẫn đang tích cực theo sát diễn biến vụ việc và sẽ thực hiện hạch toán ngay khi có phán quyết cuối cùng hoặc văn bản thống nhất giữa các bên.

Do vụ việc đang trong quá trình giải quyết và chưa có kết luận cuối cùng, Công ty chưa có cơ sở để xác định một cách đáng tin cậy nghĩa vụ phải thanh toán đối với các khoản lãi chậm trả nêu trên. Do đó, Công ty chưa ghi nhận khoản chi phí lãi chậm thanh toán này vào Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Các nghĩa vụ liên quan sẽ được ghi nhận khi có đầy đủ cơ sở xác định theo quy định hiện hành.

Ngoài sự kiện nêu trên, Công ty không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng và cam kết nào có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết số 03/6/2025/NQ-HĐQT ngày 20/6/2025, Hội đồng Quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua (bao gồm tiếp tục triển khai thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông) theo Nghị quyết số 06/6/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 16/6/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (tiếp theo)

Công ty đã nhận được văn bản số 1149/UBCK-QLCB ngày 05/02/2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đã nhận tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức. Theo đó, Công ty được thực hiện phát hành cổ phiếu theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

Công ty đã nhận được thông báo số 423/TB-SGDHCM ngày 26/02/2026 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng để trả cổ tức bằng cổ phiếu như sau:

- + Ngày giao dịch không hưởng quyền: 04/3/2026.
- + Ngày đăng ký cuối cùng: 05/3/2026.
- + Lý do và mục đích: Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023.
- + Số lượng dự kiến phát hành: 1.444.786 cổ phiếu.

Ngày 12/3/2026, Công ty đã gửi báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước như sau:

- + Số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (ngày 05/3/2026): 19.504.499 cổ phiếu.
- + Ngày dự kiến chuyển giao cổ phiếu: trong tháng 4/2026.

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025.

3. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	Đầu tư khác
Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh	Cùng người điều hành (là Ông Trần Đức Lợi)
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Trần Kiến Phát	Thành viên HĐQT
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT
Bà Hoàng Hồ Hương Giang	Kế toán trưởng - Bổ nhiệm ngày 14/8/2025
Ông Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng - Miễn nhiệm ngày 14/8/2025

b. Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	72.000.000	989.186.780
Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh	1.535.702	-
Cộng	73.535.702	989.186.780
Nhận cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	11.024.259.259	18.923.250.000
Công ty TNHH Du lịch XD BĐS Công Minh	-	66.446.281
Cộng	11.024.259.259	18.989.696.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan (tiếp theo) như sau:

Vay, mượn trong năm	Năm 2025	Năm 2024
Ông Huỳnh Thanh Huệ	13.000.000.000	-
Cộng	13.000.000.000	-

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải trả cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	2.965.075.573
Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh	61.434.995	61.434.995
Cộng	61.434.995	3.026.510.568
Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	1.159.614.427	-
Cộng	1.159.614.427	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Ông Huỳnh Thanh Huệ	13.000.000.000	-
Cộng	13.000.000.000	-

d. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát

Thu nhập các nhân sự quản lý chủ chốt thuộc Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	1.534.307.690	1.564.423.075
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên/ Tổng Giám đốc	1.261.450.509	1.222.432.146
Ông Trần Kiệt Phát	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Hào	Thành viên HĐQT	-	45.431.529
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng Ban kiểm soát	383.749.430	379.183.048
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Cung Văn Tư	Thành viên	36.000.000	36.000.000
Ông Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng - miễn nhiệm ngày 14/8/2025	257.816.667	300.000.000
Bà Hoàng Hồ Hương Giang	Kế toán trưởng - bổ nhiệm ngày 14/8/2025	195.471.926	-
Cộng		3.884.796.222	3.763.469.798

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 44)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành. Ảnh hưởng của việc trình bày lại cụ thể như sau:

Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
		Số liệu đã trình bày trước đây	Số liệu sau điều chỉnh	
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	70	83	81	(2)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	71	83	81	(2)

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Ngọc Diễm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hoàng Hồ Hương Giang



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Thị Kim Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn	3.340.000.000	3.340.000.000	3.930.000.000	3.930.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	3.340.000.000	3.340.000.000	3.930.000.000	3.930.000.000
b. Dài hạn	2.090.000.000	2.090.000.000	500.000.000	500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	590.000.000	590.000.000	-	-
- Trái phiếu trên 12 tháng (ii)	1.500.000.000	1.500.000.000	500.000.000	500.000.000
Cộng	5.430.000.000	5.430.000.000	4.430.000.000	4.430.000.000

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 24 tháng, với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6%/năm

(ii) Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty bao gồm:

+ Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty CP Chứng khoán Agribank phát hành ngày 14/8/2024, số lượng: 5.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 10 năm. Lãi suất theo lãi suất tham chiếu + 2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

+ Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty CP Chứng khoán Agribank phát hành ngày 29/7/2025, số lượng: 10.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 10 năm. Lãi suất theo lãi suất tham chiếu + 2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA (iii)	9.800.000.000	-	không áp dụng	9.800.000.000	-	không áp dụng
Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá	150.000.000	-	không áp dụng	150.000.000	-	không áp dụng
Cộng	9.950.000.000	-	-	9.950.000.000	-	-

(iii) Đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"): Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19% nên được phân loại sang khoản mục "Đầu tư vào đơn vị khác". Hoạt động chính của đơn vị này là thi công xây dựng. Đơn vị này đang hoạt động kinh doanh lỗ, nhưng lợi nhuận chưa phân phối không bị lỗ lũy kế. Theo đó, Công ty đã không trích lập dự phòng đầu tư dựa trên Báo cáo tài chính năm 2025 chưa được kiểm toán của đơn vị này.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.420.664.143	-		1.177.674.143	-	
Công ty TNHH Tân Hùng Nguyên	160.000.000	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm	160.000.000	-	Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	1.260.664.143	-	Khoản phải thu dự phòng (100%)	1.017.674.143	-	Khoản phải thu dự phòng (100%)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Thanh lý, nhượng bán	-	(778.889.333)	-	(778.889.333)
Số dư cuối năm	12.192.866.287	5.545.109.091	35.102.000	17.773.077.378
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	4.337.104.115	3.611.549.589	35.102.000	7.983.755.704
Khấu hao trong năm	558.960.084	554.510.904	-	1.113.470.988
Thanh lý, nhượng bán	-	(778.889.333)	-	(778.889.333)
Số dư cuối năm	4.896.064.199	3.387.171.160	35.102.000	8.318.337.359
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	7.855.762.172	2.712.448.835	-	10.568.211.007
Số dư cuối năm	7.296.802.088	2.157.937.931	-	9.454.740.019

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 9.398.865.721 VND.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 2.102.280.036 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2025		Phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	62.453.668.689	62.453.668.689	45.447.135.848	27.148.640.287	75.211.170.070	75.211.170.070
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình	1.800.000.000	1.800.000.000	12.357.840.228	7.425.000.000	6.732.840.228	6.732.840.228
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	6.648.674.509	6.648.674.509	15.089.295.620	16.968.640.287	4.769.329.842	4.769.329.842
(4) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Đồng Nai	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
(1) Vay cá nhân						
+ Các đối tượng khác	25.000.000.000	25.000.000.000		2.755.000.000	22.245.000.000	22.245.000.000
+ Ông Huỳnh Thanh Huệ (Bên liên quan)	-	-	13.000.000.000	-	13.000.000.000	13.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	29.004.994.180	29.004.994.180			23.464.000.000	23.464.000.000
b. Dài hạn	54.316.754.932	54.316.754.932	33.942.102.556	24.769.315.546	69.030.536.122	69.030.536.122
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Tân Bình	38.694.040.400	38.694.040.400	22.836.212.556	5.625.000.000	55.905.252.956	55.905.252.956
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	44.627.708.712	44.627.708.712	11.105.890.000	19.144.315.546	36.589.283.166	36.589.283.166
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(29.004.994.180)	(29.004.994.180)			(23.464.000.000)	(23.464.000.000)
TỔNG CỘNG	116.770.423.621	116.770.423.621	79.389.238.404	51.917.955.833	144.241.706.192	144.241.706.192

Chi tiết các khoản vay như sau:**(1) Khoản vay cá nhân chi tiết như sau:**

- Khoản vay cá nhân theo 03 hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng; và các phụ lục gia hạn khoản vay đến tháng 5/2026. Tiền lãi được thanh toán lúc đáo hạn thanh toán gốc, chấm dứt hợp đồng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 25.245.000.000 VND.
- Khoản vay Ông Huỳnh Thanh Huệ theo các hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 0%. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 13.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**(2) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình theo các hợp đồng tín dụng:**

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501680 ngày 19/6/2025 với hạn mức cấp tín dụng là 6.800.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh vật liệu xây dựng; Khoản vay này được đảm bảo bằng các Quyền sử dụng đất tọa lạc tại địa chỉ xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 6360-LAV-202400375 ngày 27/9/2024; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất vay: 6%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 6.732.840.228 VND.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202300453 ngày 20/6/2023 với tổng hạn mức vay là 25.000.000.000 VND; mục đích vay: bù đắp chi phí xây dựng trụ sở; Khoản vay này được đảm bảo bằng 36 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 15.000.000.000 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 5.000.000.000 VND.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202300623 ngày 24/11/2023 với tổng hạn mức vay là 25.000.000.000 VND; mục đích vay: đầu tư xây dựng nhà phố dự án VSIP Bắc Ninh, xã Phú Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Khoản vay này được đảm bảo bằng 71 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 48 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 12.444.040.400 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 6.250.000.000 VND.

Khoản vay dài hạn theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-202501718 ngày 05/6/2025 với tổng hạn mức vay là 50.000.000.000 VND; mục đích vay: thanh toán và bù đắp tài chính các chi phí thực hiện đầu tư xây dựng 02 khối nhà khu A (A2 và A4), Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch, dự án nhà ở xã hội tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 60 tháng; thời gian ân hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên hoặc đến ngày dự án có doanh thu, tùy theo thời điểm nào đến trước. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 28.461.212.556 VND.

(3) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo các hợp đồng sau:

Khoản vay trung hạn theo hợp đồng tín dụng số 01/2023/7204256/HĐTD ngày 09/08/2023 với tổng hạn mức vay là 105.000.000.000 VND; mục đích vay: thực hiện dự án tài trợ xây dựng nhà phố liền kề khu A (dự án Detaco) tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Khoản vay này được đảm bảo bằng 03 (ba) hợp đồng thế chấp bất động sản lần lượt là hợp đồng số 01/2023/7204256/HĐBĐ ngày 30/8/2023 có giá trị là 150.840.000.000 VND, hợp đồng số 01/2020/7204256/HĐTC ngày 23/12/2020 có giá trị là 14.782.000.000 VND và hợp đồng số 02/2021/7204256/HĐTC ngày 26/4/2021 có giá trị là 31.240.000.000 VND; Thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 36.589.283.166 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 12.214.000.000 VND.

Khoản vay ngắn hạn theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/7204256/HĐTD ngày 03/9/2025 với tổng hạn mức vay là 12.000.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh (không bao gồm hoạt động thương mại và đầu tư kinh doanh bất động sản); thời hạn vay: đến hết ngày 31/8/2026; lãi suất vay: 8%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 4.769.329.842 VND.

(4) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Đồng Nai theo các hợp đồng tín dụng:

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai theo hợp đồng vay ngắn hạn số 5911-LAV-202500426 ngày 19/02/2025 với tổng hạn mức vay là 20.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Thời hạn vay: 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2025 là 5.000.000.000 VND

Lãi suất vay ngân hàng và cá nhân tại ngày 31/12/2025 từ 6,3%/năm đến 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.430.000.000	-	4.430.000.000	-	5.430.000.000	4.430.000.000
Phải thu khách hàng	44.233.110.089	(111.790.550)	33.956.456.079	(111.790.550)	44.121.319.539	33.844.665.529
Phải thu khác	901.196.700	(312.000.000)	989.726.626	(300.000.000)	589.196.700	689.726.626
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.740.810.468	-	2.286.164.275	-	4.740.810.468	2.286.164.275
TỔNG CỘNG	55.305.117.257	(423.790.550)	41.662.346.980	(411.790.550)	54.881.326.707	41.250.556.430
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ thuê tài chính	144.241.706.192	-	116.770.423.621	-	144.241.706.192	116.770.423.621
Phải trả người bán	48.313.955.796	-	30.667.006.531	-	48.313.955.796	30.667.006.531
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	73.788.426.262	-	67.518.859.190	-	73.788.426.262	67.518.859.190
TỔNG CỘNG	266.344.088.250	-	214.956.289.342	-	266.344.088.250	214.956.289.342

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy, Công ty chỉ trình bày báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu cho thuê BĐS và doanh thu khác	Cộng
Doanh thu thuần	107.007.930.810	4.620.144.200	2.900.295.806	114.528.370.816
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	107.007.930.810	4.620.144.200	2.900.295.806	114.528.370.816
Chi phí	88.425.677.532	4.497.901.200	1.934.771.901	106.034.027.600
Giá vốn từ bán hàng	88.425.677.532	4.497.901.200	1.934.771.901	94.858.350.633
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				11.175.676.967
Lỗ từ hoạt động tài chính				(10.955.440.869)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh				(2.461.097.653)
Lợi nhuận từ hoạt động khác				4.547.250.072
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				2.086.152.419
Tài sản bộ phận				628.123.191.704
Nợ phải trả bộ phận				423.611.530.024

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu cho thuê BĐS và doanh thu khác	Cộng
Doanh thu thuần	136.789.644.218	4.068.807.100	1.003.522.598	141.861.973.916
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	136.789.644.218	4.068.807.100	1.003.522.598	141.861.973.916
Chi phí	113.227.173.841	3.969.851.010	486.715.778	129.261.880.016
Giá vốn từ bán hàng	113.227.173.841	3.969.851.010	486.715.778	117.683.740.629
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				11.578.139.387
Lỗ từ hoạt động tài chính				(11.863.517.058)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				736.576.842
Lợi nhuận từ hoạt động khác				2.947.891.048
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				3.684.467.890
Tài sản bộ phận				634.367.597.621
Nợ phải trả bộ phận				430.016.986.541

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

DE TAM JOINT STOCK COMPANY



CONTENTS

----- oOo -----

	Pages
1. REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS	01 - 02
2. INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	03 - 04
3. BALANCE SHEET	05 - 08
4. INCOME STATEMENT	09
5. CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
6. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS	12 - 44

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

For the fiscal year ended December 31, 2025

The Board of Directors of De Tam Joint Stock Company, has the honor of submitting this report and the audited financial statements for the fiscal year ended December 31, 2025.

1. Business highlights

De Tam Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") operates under the Business registration certificate No. 0303118498 dated October 10, 2003, and being amended to the 10th issued by the Department of Finance of HCMC regarding the change of information of the legal representative.

The Company's stock has been officially traded in HCMC Stock Exchange with the code: DTA since July 16, 2010 in compliance with the Listed License No. 130/QD-SGDHCM dated June 30, 2010 issued by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

Structure of ownership: Joint Stock Company.

Business sector: Real Estate Business - Services.

English name: De Tam Joint Stock Company. Short name: De Tam J.S.C.

Security code: DTA.

Head office: No. 2/6-2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City.

2. Financial position and results of operation

The Company's financial position and results of operation during the year are presented in the attached financial statements.

3. Board of Directors, Board of Controlling, Board of Management and Chief Accountant

Board of Directors, Board of Controlling, Board of Management and Chief Accountant holding office in the year and to the reporting date include:

Board of Directors

Mr.	Tran Duc Loi	Chairman
Ms.	Pham Thi Kim Xuan	Member
Mr.	Tran Kien Phat	Member
Ms.	Hoang Thi Thu Ha	Member
Mr.	Tran Minh Ngoc	Member

Board of Supervisors

Mr.	Nguyen Huu Nghia	Head of the Supervisory Board
Mr.	Cung Van Tu	Member
Ms.	Ngo Le Cam Tien	Member

Board of Management and Chief Accountant

Ms.	Pham Thi Kim Xuan	General Director	
Ms.	Hoang Ho Huong Giang	Chief Accountant	Appointed from Aug. 14, 2025
Mr.	Huynh Thanh Hue	Chief Accountant	Resigned from Aug. 14, 2025

Legal representative of the Company in the year and to the reporting date

Ms.	Pham Thi Kim Xuan	General Director
-----	-------------------	------------------

REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS

For the fiscal year ended December 31, 2025

4. Auditor

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited has been appointed as an independent auditor for the fiscal year ended December 31, 2025.

5. The Board of Managements responsibility for the financial statements

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation of the financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at December 31, 2025 as well as its results of operation and cash flows for the fiscal year ended December 31, 2025. In order to prepare these financial statements, the Board of Management has considered and complied with the following matters:

- Selected the appropriate accounting policies and applied them consistently;
- Made judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- The financial statements of the Company are prepared on a going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of Management are responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements are prepared in compliance with the basis of accounting policies stated in the Notes to the Financial Statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and thus taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

6. Approval of the financial statements

In the opinion of the Board of Directors, the financial statements consisting of balance sheet as at December 31, 2025, income statement, cash flow statement and notes to the financial statements enclosed with this report give a true and fair view of the financial position of the Company as well as its operating results and cash flows for the fiscal year ended December 31, 2025.

The financial statements are prepared in compliance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System.

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

For and on behalf of the Board of Directors



Tran Duc Loi

Chairman



No.:A0725370-R/MOORE AISC-DN7

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**TO: SHAREHOLDERS, BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT
DE TAM JOINT STOCK COMPANY**

We have audited the financial statements of **De Tam Joint Stock Company** (hereinafter referred to as "the Company") as set out on page 05 to page 44, which were prepared on April 15, 2026, consisting of Balance sheet as at December 31, 2025, Income statement, Cash flow statement for the year then ended and Notes to the financial statements.

The Board of Management's responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements and also for the internal control that the Board of Management considers necessary for the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

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

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

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

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (CONT.)**Basis for qualified opinion**

As disclosed in Note V.2.2 (iii) to the financial statements, the Company has an investment in Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company with a value of 9,800,000,000 VND (accounting for 1.56% of the Company's total assets) based on the unaudited 2025 financial statements of this entity. We were unable to obtain sufficient appropriate audit evidence to assess the carrying amount of this investment as at December 31, 2025. Consequently, we were unable to determine whether any adjustments might be necessary (if any) of this item on other items in the financial statements.

Auditor's qualified opinion

In our opinion, except for the effects of the matter specified in paragraph "Basis for qualified opinion", the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of **De Tam Joint Stock Company** as at December 31, 2025 as well as the results of its operation and its cash flows for the year then ended in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

Underlying matter

We would like to draw your attention to Notes VIII.1 which specifies the uncertainty in respect of the lawsuit's results in which the Company is defendant by Tan Tien Construction and Trading Consulting Joint Stock Company. Our qualified opinion does not relate to this matter.

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

For and on behalf of

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited



NGUYEN VAN TUYEN

Deputy General Director

Certificate of Audit Practice Registration

No: 0111-2023-005-1

HA QUE NGA

Auditor

Certificate of Audit Practice Registration

No: 2801-2024-005-1

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
A. CURRENT ASSETS	100		162,770,736,554	211,841,809,993
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	4,740,810,468	2,286,164,275
1. Cash	111		4,740,810,468	1,078,561,370
2. Cash equivalents	112		-	1,207,602,905
II. Short-term financial investments	120	V.2	3,340,000,000	3,930,000,000
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		3,340,000,000	3,930,000,000
III. Short-term receivables	130		56,666,665,059	35,424,719,375
1. Short-term trade receivables	131	V.3	44,233,110,089	33,956,456,079
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4	12,785,785,613	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	736,433,500	786,663,426
7. Provision for doubtful debts	137	V.6	(1,088,664,143)	(857,674,143)
8. Shortage of assets awaiting for resolution	139		-	-
IV. Inventories	140	V.7a	77,389,576,480	159,005,937,368
1. Inventories	141		77,389,576,480	159,005,937,368
2. Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		20,633,684,547	11,194,988,975
1. Short-term prepaid expenses	151	V.11a	11,594,750,612	4,340,913,190
2. Deductible VAT	152		9,029,933,935	6,854,075,785
3. Taxes and other receivables from the State Budget	153	V.14a	9,000,000	-
4. Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
B. LONG-TERM ASSETS	200		465,352,455,150	422,525,787,628
I. Long-term receivables	210		9,317,648,633	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	9,649,648,633	23,223,965,280
7. Provision for doubtful long-term receivables	219	V.6	(332,000,000)	(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		17,773,077,378	18,551,966,711
- Accumulated depreciation	223		(8,318,337,359)	(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	V.10	17,818,883,519	17,035,052,222
- Cost	231		18,853,332,286	17,521,768,000
- Accumulated depreciation	232		(1,034,448,767)	(486,715,778)
IV. Non-current assets in progress	240		407,028,672,689	351,986,719,371
1. Works in progress	241	V.7b	407,028,672,689	351,986,719,371
2. Capital construction in progress	242		-	-
V. Long-term investments	250	V.2	12,040,000,000	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 invest	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		2,090,000,000	500,000,000
VI. Other long-term assets	260		1,417,870,290	1,307,199,748
1. Long-term prepaid expenses	261	V.11b	1,417,870,290	1,307,199,748
2. Deferred income tax assets	262		-	-
3. Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		628,123,191,704	634,367,597,621

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
C. LIABILITIES	300		423,611,530,024	430,016,986,541
I. Current liabilities	310		306,964,405,365	328,075,031,609
1. Short-term trade payables	311	V.12	48,313,955,796	30,667,006,531
2. Short-term advances from customers	312	V.13	4,799,710,105	1,224,158,231
3. Taxes and other payables to the State Budget	313	V.14b	1,887,601,805	1,685,716,371
4. Payables to employees	314		812,806,623	1,031,991,394
5. Short-term accrued expenses	315	V.15	3,849,119,278	3,913,671,201
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Construction contract-in-progress payables	317		-	-
8. Short-term unrealized revenue	318	V.16	147,887,742,402	209,282,899,710
9. Other short-term payables	319	V.17a	22,332,529,910	15,979,987,989
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.18a	75,211,170,070	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		116,647,124,659	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 receive	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unrealized revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.17b	47,616,588,537	47,625,200,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.18b	69,030,536,122	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		-	-

BALANCE SHEET

As at December 31, 2025

Unit: VND

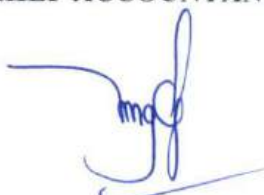
RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
D. OWNERS' EQUITY	400		204,511,661,680	204,350,611,080
I. Owners' equity	410	V.19	204,511,661,680	204,350,611,080
1. Owners' paid-in capital	411		180,598,320,000	180,598,320,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		180,598,320,000	180,598,320,000
- 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		22,694,279,106	22,578,153,965
- Retained earnings accumulated to the end of prior period	421a		22,495,790,623	21,080,638,655
- Retained earnings in this period	421b		198,488,483	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		628,123,191,704	634,367,597,621

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01		114,528,370,816	142,968,937,296
2. Less sales deductions	02		-	1,106,963,380
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.1	114,528,370,816	141,861,973,916
4. Cost of goods sold	11	VI.2	94,858,350,633	117,683,740,629
5. Gross profit (20 = 10 - 11)	20		19,670,020,183	24,178,233,287
6. Financial income	21	VI.3	305,440,227	386,079,048
7. Financial expenses	22	VI.4	11,260,881,096	12,249,596,106
<i>In which: borrowing interest expense</i>	23		9,249,079,431	10,775,332,562
8. Selling expense	25	VI.5a	3,260,854,965	3,363,421,344
9. General & administration expenses	26	VI.5b	7,914,822,002	8,214,718,043
10. Operating profit / (loss) (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		(2,461,097,653)	736,576,842
11. Other income	31	VI.6	5,693,001,787	4,618,328,745
12. Other expenses	32	VI.7	1,145,751,715	1,670,437,697
13. Other profit (40 = 31 - 32)	40		4,547,250,072	2,947,891,048
14. Net accounting profit before tax / (loss) (50 = 30 + 40)	50		2,086,152,419	3,684,467,890
15. Corporate income tax - current	51	VI.9	1,887,663,936	2,186,952,580
16. Corporate income tax - deferred	52		-	-
17. Net profit after corporate income tax / (loss) (60 = 50 - 51 - 52)	60		198,488,483	1,497,515,310
18. Earnings per share	70	VI.10	11	81
19. Diluted earnings per share	71	VI.11	10	81

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit before tax	01		2,086,152,419	3,684,467,890
2. Adjustments for			-	-
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8, 10	1,661,203,977	1,600,186,766
- Provisions	03	VI.5b	242,990,000	111,790,549
- Gain/losses from foreign exchange differences upon revaluation of monetary assets denominated in foreign currencies	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(375,440,227)	(361,032,514)
- Interest expense	06	VI.4	9,249,079,431	10,775,332,562
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		12,863,985,600	15,810,745,253
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		(10,270,549,466)	17,428,496,310
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		25,242,843,284	47,042,046,507
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(33,834,888,072)	(83,469,545,583)
- Increase (-)/ decrease (+) in prepaid expenses	12		(7,364,507,964)	1,538,584,245
- Increase (-)/ decrease (+) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(9,195,631,354)	(10,163,380,707)
- Corporate income tax paid	15	V.14	(2,016,800,912)	(1,056,840,216)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		(3,600,000)	(70,500,000)
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	20		(24,579,148,884)	(12,940,394,191)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		-	-
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		70,000,000	-
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(1,000,000,000)	(500,000,000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		-	2,000,000,000
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		-	-
7. Dividends and interest received	27		492,512,506	382,082,762
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		(437,487,494)	1,882,082,762

CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

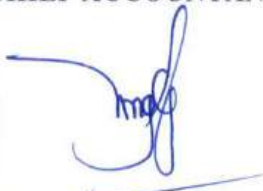
ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from issue of shares and capital contribution	31		-	-
2. Payments for shares returns and repurchases	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	VII.1	79,389,238,404	47,804,492,410
4. Repayments of borrowings	34	VII.2	(51,917,955,833)	(42,031,049,861)
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		-	-
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	40		27,471,282,571	5,773,442,549
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)	50		2,454,646,193	(5,284,868,880)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		2,286,164,275	7,571,033,155
Effect of foreign exchange differences	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	V.1	4,740,810,468	2,286,164,275

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHLIGHTS**1. Structure of ownership**

De Tam Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") operates under the Business registration certificate No. 0303118498 dated October 10, 2003, and being amended to the 10th issued by the Department of Finance of HCMC regarding the change of information of the legal representative.

The Company's stock has been officially traded in HCMC Stock Exchange with the code: DTA since July 16, 2010 in compliance with the Listed License No. 130/QD-SGDHCM dated June 30, 2010 issued by the Ho Chi Minh City Stock Exchange.

The chartered capital in accordance with the Business registration certificate is VND 180,598,320,000, divided into 18,059,832 shares with its face value of VND 10,000 per share. All shares are ordinary shares.

Head office: No. 2/6-2/8 Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City.

2. Business sector:

Real Estate Business - Services.

3. Principal activities

Home business. Real estate services. Civil and industrial construction. Leveling the ground. Construction consulting (except construction design service business). Topographic survey, engineering geology, hydrogeology. Buy and sell: construction materials; electromechanics; refrigeration; sports equipment; technological products. Domestic travel and tourism business. Buy, sell and repair cars. Sports activities. Business: entertainment areas, restaurants, hotels (not operating at the headquarters). Airline ticket sales agency.

Construction of technical infrastructure for industrial parks and residential areas. Real estate business. Real estate consulting services. Real estate management services. Buy, sell and rent construction machinery and equipment - agriculture - forestry - office. Office and home cleaning services. Bonsai care service. Renting houses, offices, factories, warehouses. House for rent for business purposes (kiosk, shopping center). Real estate brokerage and auction. Real estate advertising. Real estate trading floor. Transporting goods by road.

4. Normal operating cycle

Project production and business cycle: Lasts over 12 months. Production and business cycle for other company activities: within 12 months.

5. Operations in the period affecting the financial statements: None.**6. Total employees to Dec. 31, 2025:** 34 persons (Dec. 31, 2024: 31 persons).**7. Enterprise Structure**

List of affiliated units without legal status

Name	Address
Branch No. 1 - De Tam Joint Stock Company	Vung Gam Hamlet - Phuoc An Commune - Nhon Trach District - Dong Nai.
De Tam Joint Stock Company - Phu Quoc Branch	405A Nguyen Trung Truc - Quarter 5 - Duong Dong - Phu Quoc Special Economic Zone - An Giang province.
Branch No. 3 - De Tam Joint Stock Company	House code LKB17-08 Adjacent housing project at plots of land with symbols: LK-B14 ÷ LK-B21 belongs to VSIP Bac Ninh Urban and Service Investment Construction, Business and Service Project - Phu Chan Ward - Tu Son city - Bac Ninh province.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***8. Disclosure on comparability of information in the financial statements**

The selection of figures and information need to be presented in the financial statements has been implemented on the principle of comparability among corresponding accounting periods.

9. Application of the Going Concern Premise in the Preparation of Financial Statements

The financial statements for the fiscal year ended December 31, 2025 have been prepared on a going concern basis, assuming that the Company will be able to realise its assets and settle its liabilities in the normal course of business for the foreseeable future, and for a period of at least 12 months from the date of these financial statements.

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY**1. Fiscal year**

The fiscal year is begun on January 01 and ended on December 31 annually.

2. Reporting currency

Vietnam Dong (VND) is used as a currency unit for accounting records.

III. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES**1. Applicable Accounting System**

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, the Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 amended and supplemented a number of articles of the Circular 200/2014/TT-BTC and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

2. Disclosure of compliance with Vietnamese Accounting Standards and Corporate Accounting System

The Board of Management system ensures compliance with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, the Circular 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016 amending and supplementing several articles of the Circular 200/2014/TT-BTC as well as circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in preparing and presenting financial statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**1. Basis for preparing financial statements**

The financial statements are prepared on the basis of accrual accounting (except for information related to cash flows).

2. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, cash in bank (demand deposit).

Cash equivalents are short-term investments with a redemption period or maturity of no more than 3 months from the date of purchase, are easily converted into a known amount of money and without much risk in conversion into money.

3. Financial investments**Held-to-maturity investments**

An investment is classified as held to maturity when the Corporation/Enterprise has the intention and ability to hold it to maturity.

Held-to-maturity investments include: term bank deposits (including bills and promissory notes), bonds, preferred shares must be redeemed by the issuer at a certain time in the future and held-to-maturity loans to collect interest periodically and other held-to-maturity investments.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***3. Financial investments (Cont.)**

Held-to-maturity investments are initially recorded at cost including purchase price and costs related to the investment transaction. After initial recording, these investments are recorded at their recoverable amount. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recorded on the income statement on an accrual basis. Interest earned before the Company holds it is recorded as a deduction from the original price at the time of purchase.

When there is solid evidence that part or all of the investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably determined, the loss is recorded in financial expenses during the period and directly deducted from the investment value.

Equity investments in other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments but the Company does not have control, joint control or significant influence over the invested party.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at the original cost, which includes the purchase price or capital contribution plus direct costs related to investment activities. Dividends and profits of periods before the investment is purchased are accounted for as a decrease in the value of that investment itself. Dividends and profits of periods after the investment is purchased are recorded as revenue. Dividends received in shares are only tracked by the number of additional shares, the value of shares received is not recorded/recorded at par value (except for state-owned companies that comply with current provisions of law).

Provision for loss of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed stocks or the fair value of investments that are reliably determined, the provision is based on the market value of the stocks.
- For investments whose fair value cannot be determined at the time of reporting, provisions are made based on the investee's losses with the level of provision equal to the difference between the actual capital contribution of the parties at the other unit and the actual owners' equity multiplied by the Company's capital contribution ratio compared to the total actual capital contribution of the parties at the other unit.

4. Trade receivables and other receivables

Receivables are presented at book value less provisions for doubtful debts.

The classification of receivables is done according to the following principles:

- **Receivables from customers** reflect commercial receivables arising from buying and selling transactions between the Enterprise and the buyer who is an independent unit of the Company, including receivables from sales of export goods entrusted to other units.
- **Other receivables** reflect non-commercial receivables, not related to purchase and sale transactions.

Provision for bad debts is made for each bad debt based on the overdue age of the debts or the expected level of loss that may occur, specifically as follows:

- For overdue receivables: According to the circular regulations;
- For receivables that are not overdue but are unlikely to be recovered: based on the expected level of loss to set up provisions.

Increases and decreases in bad debt provision balances that need to be made at the end of the fiscal year are recorded in general & administration expenses

5. Inventories

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

Original costs are determined as follows:

- **The original cost of materials, merchandises** consists of costs of purchase and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***5. Inventories (cont.)**

- **Finished products:** warehousing value is based on the actual completion of real estate products and on the provisional unit price estimated based on the value of the project.

- **Cost of production and business in progress:** includes compensation costs, site clearance, site leveling, main raw material costs, direct labor and general production costs incurred during the implementation process. Currently constructing projects and basic construction works in progress.

Method of calculating inventories' value:

- Materials, merchandises: Weighted average method.

- Finished products: actual name.

Method of accounting for the inventories: Perpetual method.

Method of making provision for decline in value of inventories: Provision for decline in value of inventories is made for each inventory with the cost greater than the net realisable value. Net realisable value is estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less (-) estimated costs of completion and estimated costs necessary to sell them. (For services provided in progress, provision for decline in value of inventories is calculated according to each type of service with a separate price.)

Increases and decreases of provision for decline in value of inventories balances that need to be made at the end of the fiscal year are recorded in the cost of goods sold.

6. Fixed assets**6.1 Tangible fixed assets**

Tangible fixed assets are stated at original cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. The expenditures incurred after initial recognition are only capitalised as an additional cost of tangible fixed assets when they have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of those tangible fixed assets. The expenditures which do not meet the above conditions are charged to the expenses in the period.

When the assets are sold or disposed, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss from disposal of assets are recorded in the income statement.

Determination of original costs of tangible fixed assets:

Tangible fixed assets purchased

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price less (-) trade discounts or reduction plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

Fixed assets which are buildings, structures attached to land use rights, the value of land use rights is computed separately and recorded as intangible fixed assets.

6.2 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are recorded at cost less (-) accumulated depreciation. The historical cost of intangible fixed assets includes all costs that the Company must spend to acquire the fixed asset up to when the asset is put into a ready-to-use state. Costs related to intangible fixed assets that arise after initial recognition are recorded as production and business costs in the period unless these costs are associated with a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits from these assets.

When intangible fixed assets are sold or liquidated, their original cost and accumulated depreciation are written off and profits and losses arising from disposal are recorded in income or expenses during the year.

Principles for recording intangible fixed assets:

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

6.2 Intangible fixed assets (cont.)

Land use rights are all actual expenses the Company has paid that are directly related to used land, including money spent to have land use rights, costs for compensation and site clearance, site leveling, registration fees, etc. When land use rights are purchased along with houses and architectural objects on the land, the value of land use rights is determined separately and recorded as an intangible fixed asset.

6.3 Method of depreciating and amortizing fixed assets

Depreciation is charged to write off the cost of fixed assets on a straight line basis over their estimated useful lives. Useful life means the duration in which the tangible fixed assets produce their effect on production and business.

The estimated useful life for assets is as follows:

Buildings and structures 05 - 30 years

Transportation and facilities 09 - 10 years

Office equipment 04 years

Non-term land use rights are carried at cost and not amortised.

7. Investment property

Principle of Recognizing Investment Property: Investment property is the land use rights, buildings, part of a building, or infrastructure owned by the Company or leased under a finance lease, which is used for the purpose of earning rental income or capital appreciation. Investment property is recorded at cost, less accumulated depreciation.

Cost of Investment Property: It is the total expenses incurred by the Company or the fair value of the consideration given in exchange to acquire the investment property, up to the point of purchase or completion of the construction of the investment property.

Costs related to investment property incurred after initial recognition are recognized as operating expenses in the period, unless these costs are likely to increase the economic benefits from the investment property beyond the originally assessed level of operation, in which case they are capitalized as part of the cost of the investment property.

When an investment property is sold, its carrying amount and accumulated depreciation are derecognized, and any gain or loss arising is recognized in profit or loss for the period.

The transfer from owner-occupied property or inventory to investment property occurs only when the owner ceases to use the asset and starts leasing it out under an operating lease or when the construction phase is completed. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory occurs only when the owner begins using the asset or intends to sell it. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventory does not change the carrying amount or the net book value of the property at the date of transfer.

Investment property used for leasing: Depreciation is recognized using the straight-line method based on the estimated useful life of the investment property.

The estimated useful life of investment properties is as follows:

Apartments 33 years

8. Prepaid expenses

Prepaid expenses include expenses that actually incurred but relate to the operating result of several accounting periods. Method of allocating prepaid expenses: The determining and allocating of prepaid expenses into costs of production and doing business of each period is on a straight-line basis.

The Company's prepaid expenses include:

Tools and supplies: Tools and supplies that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line basis with an allocation period not exceeding 36 months.

Brokerage costs: Brokerage costs are allocated to expenses according to recorded revenue.

Other costs: Other costs are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period not exceeding 36 months.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***9. Liabilities**

Liabilities are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received. Liabilities are recognized based on reasonable estimates of the amount payable.

The classification of payables as payables to vendors, internal payables and other payables is based on the following principles:

- Payables to vendors reflect trade payables arising from purchases of goods, services, assets and the vendor is an independent unit of the Company, including payables when Imported through consignee.
- Other payables reflect non-commercial payables, not related to transactions of buying, selling or providing goods and services.

10. Salary policies and Compulsory insurance

Salary calculated and accounted for expenses in the period according to the labor contract and the salary regulation of the Company. Accordingly, social insurance, health insurance and unemployment insurance are also deducted at the rate of 25.5%, 4.5% and 2% corresponding to the employee's salary. The rate of 21.5% will be included in the cost of social insurance, health insurance, unemployment insurance in the period; and 10.5% will be deducted from the employee's salary.

11. Accruals

Accrued expenses reflect amounts payable for goods and services received from sellers or provided to buyers but not yet paid due to the lack of invoices or insufficient accounting records, as well as amounts payable to employees for vacation pay and production and business expenses that must be accrued in advance.

12. Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings are total amounts the Company owes to banks, institutions, financial companies and other objects (excluding borrowings under the form of bond or preferred stock issuance which require the issuer to repurchase at a certain time in the future).

13. Recognition and capitalization of borrowing costs

Principles for recording borrowing costs: Borrowing costs include loan interest and other costs incurred directly related to loans. Borrowing costs are recorded as expenses when incurred.

In cases where borrowing costs are directly related to construction investment or production of unfinished assets that need a long enough period (over 12 months) to be put into use for the intended purpose or sold, then these borrowing costs are capitalized. For separate loans serving the construction of fixed assets or investment real estate, interest is capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income arising from the temporary investment of loans is recorded as a decrease in the cost of the relevant assets.

For general loan capital, which is used for construction investment purposes or production of unfinished assets, capitalized borrowing costs are determined according to the capitalization rate for the weighted average accumulated costs incurred for capital construction investment or production of that asset. The capitalization rate is calculated according to the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, excluding separate loans serving the purpose of creating a specific asset.

14. Unearned revenue

Unrealized revenue is the revenue which will be recorded in correspondence with the obligations that the Company must perform in one or more following accounting periods.

Unrealized revenue includes amounts paid by customers in advance for one or more accounting periods according to the collection schedule and the Company has issued a value-added invoice and the buyer has accepted payment.

Method of allocating unrealized revenue is on the principle of conformity with obligations that the Company will perform in next one or several accounting periods.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***14. Unearned revenue (cont.)**

The Company classifies unrealized revenue based on the specific plan for handing over real estate to customers as follows:

- Short-term unearned revenue: real estate handover time is within 12 months.
- Long-term unearned revenue: real estate handover time is 12 months or more.

15. Accounting for business cooperation contract (BCC)

The Company records receipt to BCC at original cost and reflects as other liabilities, not in owners' equity.

BCC distributes profit

In case where BCC regulates that other parties joining in BCC enjoy a fixed amount of profit, the Company will record all revenue, expenses and after-tax profit earned under BCC in the Income Statement and all after-tax profits under BCC in the item "Undistributed Earnings" of the Balance Sheet.

In case where BCC regulates that other parties joining in BCC will receive profit only when BCC earns profit and also has to suffer from loss, the Company will apply the BCC accounting method on revenue sharing to record revenue, expenses and operating result in correspondent with the receiving portion of BCC.

16. Owner's Equity

The owners' capital: The owners' capital is recognized according to the actual contributed capital of owners.

Recognising retained earnings

Profit after corporate income tax shall be distributed to shareholders after setting aside funds in accordance with the Charter of the Group as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders taking into consideration non-monetary items included in undistributed after-tax profits may affect cash flow and the ability to pay dividends/profits such as interest due to revaluation of assets contributed to capital, interest due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-monetary items.

Dividends/profits are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

17. Revenue and other income**Revenue from goods sold**

Revenue from the sale of good should be recognized when all the five (5) following conditions have been satisfied: 1. The enterprise has transferred to buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods; 2. The enterprise retains neither continuing managerial involvement as an owner nor effective control over the goods sold; 3. The amount of revenue can be measured reliably; When the contract specifies that buyers are entitled to return products, goods they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have right to return products, goods (except for changing to other goods, services) 4. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow to the enterprise; 5. Identify the costs related to the sales transaction.

Revenue from service rendered

Revenue from services rendered is recorded when the result of the supply of services is determined reliably. In case where the services are rendered in several periods, the revenue will be recorded by the part of completed works at the end of the accounting period.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***17. Revenue and other income (cont.)**

Revenue from services rendered is determined when all the four (4) following conditions have been satisfied: 1. The revenue is determined firmly; When the contract specifies that buyers are entitled to return the service they have bought under specific conditions, the enterprise will record the revenue only when those conditions no longer exist and the buyers do not have right to return service; 2. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow from the supply of the provided service; 3. Part of completed works can be determined at the end of the accounting period; 4. Determine the costs incurred for the transaction and the costs to complete the service provision transaction.

Revenue from sale of real estate

For works, work items of which enterprises being investors: Recording turnovers from sales of real estate must satisfy five following conditions: 1. The real estate has completed and transferred to the buyers, enterprises have transferred risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyers; 2. Enterprises no longer hold the right to manage the real estate as real estate's owners or the right to control the real estate; 3. The turnover is determined reliably; 4. Enterprises have received or will receive economic benefits from the sales of the real estate; 5. Costs related to sales of the real estate may be determined.

In case the Company has a separate real estate interior finishing contract with the customer, which clearly stipulates the customer's requirements regarding design, technique, model, form of real estate interior finishing, and boundaries. handover of rough construction to the customer, revenue is recognized upon completion and handover of the rough construction to the customer.

For real estate divided into plots for sale: The investors record the turnovers for the plot sold if satisfy the following conditions: 1. Risks and benefits associated with the land use rights are transferred to the buyer; 2. The turnover is determined reliably; 3. Determine the costs related to the land sale transaction; 4. The Company has received or will certainly receive economic benefits from the land sale transaction.

Operating lease rental income

Operating lease rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Rental payments received in advance for multiple periods are allocated to revenue in accordance with the lease term.

Financial income

Revenue from financial activities is recognized when all the two following conditions have been satisfied: 1. It is possible to obtain economic benefits from the concerned transactions; 2. Income is determined with relative certainty.

Revenue arising from interest, dividends and distributed profits of an enterprise is recorded when two conditions are simultaneously met: 1. It is possible to gain benefits from that transaction; 2. Income is determined with relative certainty.

- **Interests** recognized on an accrual basis, determined on the balance of deposit accounts and interest rates in each period;

When an amount which has been recorded as an income becomes irrecoverable, such irrecoverable or uncertainly recoverable amount must be accounted as expense incurred in the period, but not recorded as income decrease.

18. Cost of goods sold

Cost of goods sold is the cost of products, goods, services and other expenses recorded in the cost of goods sold or recorded a decrease in the cost of goods sold in reporting period. The cost of goods sold is recorded at the date the transaction incurs or likely to incur in the future regardless payment has been made or not. The cost of goods sold and revenue shall be recorded simultaneously on conformity principles. Expenses exceeding normal consumption level are recorded immediately to the cost of goods sold on prudent principle.

19. Financial expenses

Financial expenses include expenses or loss related to the financial investment, borrowing cost and capital borrowing, contribution in associate,...; Provision for devaluation of financial investment and other financial expenses.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***19. Financial expenses (cont.)**

Financial expenses are recorded in details by their content and determined reliably when there are sufficient evidences on these expenses.

20. Selling expense and General and administrative expenses**a. Selling expense**

To reflect the actual costs incurred in the process of selling products, goods and service providers, including the costs of offering, product introduction, product advertising, sales commissions, expenses for maintenance of products, goods and storage costs, packaging, transportation, ...

b. General and administration expenses

To reflect general administration expenses of the Company that include salary expenses of management segment; social, health, unemployment insurances, union fees; office materials, tools, depreciation of assets; land rental, business rate; provision for doubtful debts; expenses of hired services and others paid by cash.

21. Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses

Corporate income tax includes current corporate income tax and deferred corporate income tax incurred in the year and set basis for determining operating result after tax in current fiscal year.

Current income tax is a tax calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustment of temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses as well as adjustment of non-taxable income and loss carried forward.

Deferred income tax is the corporate income tax that will be payable or refunded due to the temporary difference between the book value of assets and liabilities to prepare financial statements and the basis for calculating income tax. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that taxable profits will be available in the future against which these deductible temporary differences can be utilized.

The book value of deferred tax assets is reconsidered at the end of the financial year and is reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or the entire deferred tax asset to be used. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the end of the financial year and are recognized to the extent that it is probable that sufficient taxable profit will be available against which the income tax assets can be utilized.

Tax rates of deferred tax assets and deferred tax liabilities are determined at the tax rates expected to apply in the year the asset is realized or the liability is paid based on the tax rates in effect at the end of the fiscal year. Deferred income tax is recorded in the income statement and recorded directly in equity only when the tax relates to items recorded directly in equity.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when the Company has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities and the deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority of the same subject to corporate income tax and the Company has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or simultaneously in each future period in which the significant deferred tax assets or liabilities are expected to be settled or recovered.

The Company has been inspected for tax audits until the year 2018.

The Company pays corporate income tax at 20%.

The Company's tax reports will be subject to inspection by tax authorities. Because the application of tax laws and regulations to different types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amount presented in the financial statements may be subject to change upon final decision from the tax authorities. The difference between the tax amount payable according to the books and the finalization check data will be adjusted when there is an official settlement with the tax authority.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***22. Earnings per share**

Basic earnings per share is calculated by dividing net income available to common shareholders after appropriating to Bonus and Welfare Fund by the weighted-average number of common shares outstanding during the period.

Diluted EPS is calculated by dividing net income available to common shareholders (after adjusting dividends of preferred convertible shares) by the weighted-average number of common share outstanding and the weighted-average number to be issued in case where all dilutive potential common are converted into common shares.

23. Financial instruments**Initial recognition****Financial assets**

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 6, 2009 (the Circular 210) issued by Ministry of Finance, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial assets which are stated at fair value through the income statement, loans and receivables, held-to-maturity investments and available-for-sale financial assets. The Group decides to classify these assets at the date of initial recognition.

At the date of initial recognition, the financial assets are recognized at cost plus transaction cost that are directly attributable to the acquisition of the financial assets.

Financial assets of the Group comprise cash, trading securities, trade receivables and other receivables, loans, other financial assets.

Financial liabilities

According to the Circular 210, financial assets are classified properly, for the purpose of presentation in the financial statements, into the financial liabilities which are stated at fair value through the income statement, financial liabilities determined on amortised cost basis. The Group decides to classify these liabilities at the date of initial recognition.

All financial liabilities are initially recognized at the original cost plus directly related transaction costs.

Financial liabilities of the Company comprise trade payables, accrual expenses, other payables, borrowings.

Re-measurements after initial recognition

Currently, there are no requirements for the re-measurement of the financial instruments after initial recognition.

Offsetting

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the report on financial position if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the financial assets against financial liabilities or vice-versa and there is an intention to settle on a net basis or to realize the assets and settle the liability simultaneously.

24. Related parties

According to Accounting Standard No. 26 - Information about related parties at the Company is as follows:

- (i) Enterprises that control, or are controlled directly or indirectly through one or more intermediaries, or are under common control with the reporting enterprise (including parent companies, subsidiaries, subsidiaries of the same group);
- (ii) Associate companies (stipulated in Accounting Standard No. 07 "Accounting for investments in associates");
- (iii) Individuals with direct or indirect voting rights in reporting enterprises that lead to significant influence over these enterprises, including close family members of these individuals. Close family members of an individual are those who can control or be controlled by that person when dealing with a business such as: Father, mother, wife, husband, children, brothers, and sisters.
- (iv) Key management employees have the rights and responsibilities for planning, managing and controlling the activities of the reporting enterprise, including leaders and management staff of the company and close family members of these individuals;

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

24. Related parties (cont.)

(v) Enterprises where the individuals mentioned in case (iii) or case (iv) directly or indirectly hold an important part of the voting rights or through this, that person has can have a significant impact on the business. This includes businesses that are owned by the directors or major shareholders of the reporting enterprise and businesses that share a key member of management with the reporting enterprise.

In considering each relationship between related parties, it is necessary to pay attention to the nature of the relationship, not just the legal form of those relationships.

25. Assets, revenue and operating results by segment

A reportable segment includes business segment or a geographical segment.

A business segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing an individual product or service or a group of related products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of an enterprise that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE BALANCE SHEET

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
1. Cash and cash equivalents		
Cash	4,740,810,468	1,078,561,370
Cash on hand	100,496,653	75,363,481
Cash in bank (Demand deposit)	4,640,313,815	1,003,197,889
Cash equivalents	-	1,207,602,905
Term deposit	-	1,207,602,905
Total	4,740,810,468	2,286,164,275

2. Financial investment (see page 38)

3. Trade receivables

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Amount	Provision	Amount	Provision
Hai Au Engineering Construction JSC	-	-	824,335,554	-
Tan Tien Trading Construction Consulting JSC (*)	5,580,549,739	-	5,571,160,404	-
Trade Receivables - Phuoc An Commune Residential Project (Detaco)	17,282,836,397	(111,790,550)	13,373,826,658	(111,790,550)
Trade Receivables - VSIP Bac Ninh	20,824,427,904	-	14,160,410,827	-
Others	545,296,049	-	26,722,636	-
Total	44,233,110,089	(111,790,550)	33,956,456,079	(111,790,550)

(*) Tan Tien Construction and Trading Consulting Joint Stock Company is currently involved in a construction contract dispute with the Company, as presented in Note V.12 (*).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

4. Short-term prepayments to suppliers

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Value	Provision	Value	Provision
Related parties (Note VIII.3)	1,159,614,427	-	-	-
Nhon Trach Water Supply Joint Stock Company	-	-	629,119,433	-
Kim Bao Investment and Trading Joint Stock Company	9,983,500,720	-	-	-
Others	1,642,670,466	(676,873,593)	910,154,580	(445,883,593)
Total	12,785,785,613	(676,873,593)	1,539,274,013	(445,883,593)

5. Other receivables

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Value	Provision	Value	Provision
a. Short-term	736,433,500	(300,000,000)	786,663,426	(300,000,000)
Interest receivables from deposits	98,016,000	-	285,088,279	-
Advances	70,300,000	-	32,000,000	-
Deposits	114,180,000	-	2,280,000	-
Other receivables	453,937,500	(300,000,000)	467,295,147	(300,000,000)
b. Long-term	9,649,648,633	(332,000,000)	23,223,965,280	(320,000,000)
Advances to relevant staff to implement the project	9,094,585,433	-	22,668,902,080	-
Other receivables	320,000,000	(320,000,000)	320,000,000	(320,000,000)
Deposits for office rental	38,730,000	(12,000,000)	38,730,000	-
Deposits for real estate management	196,333,200	-	196,333,200	-
Total	10,386,082,133	(632,000,000)	24,010,628,706	(620,000,000)

6. Doubtful debts (see page 39)**7. Inventories**

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
a. Short-term	77,389,576,480	-	159,005,937,368	-
Finished products (*)	71,506,488,584	-	158,426,178,672	-
Goods	5,883,087,896	-	579,758,696	-
b. Long-term	407,028,672,689	-	351,986,719,371	-
Cost of production and business in progress (**)	407,028,672,689	-	351,986,719,371	-
Total	484,418,249,169	-	510,992,656,739	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

7. Inventories (cont.)

(*) Include:	Jan. 01, 2025	Increase	Decrease	Dec. 31, 2025
Detaco apartment complex - Phuoc An Commune Residential Project	12,583,614,000	19,581,482	1,625,664,286	10,977,531,196
Phuoc An Commune Residential Project	45,563,323,092	3,112,070,248	16,892,350,032	31,783,043,308
Garden House Project - VSIP Bac Ninh	100,279,241,580	-	71,533,327,500	28,745,914,080
Total	158,426,178,672	3,131,651,730	90,051,341,818	71,506,488,584
(**) Include:	Jan. 01, 2025	Increase	Decrease	Dec. 31, 2025
Phuoc An Commune Residential Project (i)	295,642,007,894	30,442,215,896	3,236,485,018	322,847,738,772
Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project (ii)	14,499,989,140	24,519,953,414	-	39,019,942,554
Garden House Project - VSIP Bac Ninh (iii)	148,508,282	1,090,286,951	13,823,863	1,224,971,370
Detaco Phu Quoc villa project (iv)	41,597,702,754	2,435,084,283	96,767,044	43,936,019,993
Other projects	98,511,301	-	98,511,301	-
Total	351,986,719,371	58,487,540,544	3,445,587,226	407,028,672,689

The value of inventory pledged as collateral for loans at year-end: Note V.18.

(i) The total project costs incurred include capitalized borrowing costs as at Dec. 31, 2025, amounting to VND 40,086,627,053.

(ii) The total project costs incurred include capitalized borrowing costs as at Dec. 31, 2025, amounting to VND 3,217,904,670.

The Phuoc An Commune Residential Area Project in sections (i) and (ii) has a scale of 47.3 hectares, of which about 36.9 hectares have been allocated land by the State. For the allocated land area, the Company has fulfilled its financial obligations to the State as prescribed and is implementing the construction of infrastructure, townhouses, and apartments according to schedule. At the same time, the Company has also implemented sales activities for completed sub-items of the project. For the remaining area, the Company has negotiated compensation with a number of households and is continuing to work with competent authorities to complete compensation procedures as prescribed, as a basis for the State to allocate land, thereby continuing to implement investment and construction.

- Regarding the Phuoc An Commune Residential Area Project: According to Decision No. 2511/QĐ-UBND dated November 06, 2025, the Company has been approved by the People's Committee of Dong Nai Province to adjust the investment policy (first issued on August 06, 2007 and amended for the sixth time on November 06, 2025) to postpone the completion of construction and putting the project into operation before May 2029.

- For the Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project: According to Decision No. 101/QĐ-UBND dated January 13, 2025, the Company has been approved by the People's Committee of Dong Nai Province for an adjustment to the investment policy (initially issued on March 03, 2017, and the first amended on January 13, 2025) regarding adjusting construction time and implementation stages.

(iii) The project was accepted, reclassified as finished goods, and handed over to customers. The balance as at Dec. 31, 2025, amounted to VND 1,224,971,370 relating to construction costs incurred at the request of customers.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

7. Inventories (cont.)

(iv) The total project costs incurred include capitalized borrowing costs as at Dec. 31, 2025, amounting to VND 4,809,875,828. This project has received investment policy approval and is in the process of completing the necessary compensation procedures.

According to Decision No. 421/QĐ-BQLKKTĐPQ dated December 18, 2024, the Company has been approved by the People's Committee of Kien Giang Province for an adjustment to the investment policy (initially issued on December 18, 2017, and amended for the second time on December 18, 2024) on adjusting investment implementation progress.

8. Tangible fixed assets (see page 40)

9. Intangible fixed assets (Land use rights)

	Opening balance	Increase	Decrease	Closing balance
Original cost	8,274,640,000	-	-	8,274,640,000
Accumulated amortization	-	-	-	-
Net book value	8,274,640,000			8,274,640,000

Non-term land use rights at number 2/6 - 2/8 (old number 360/28 bis) Nui Thanh Street, Tan Binh Ward, Ho Chi Minh City. This asset was used to secure the borrowing at the end of the period.

10. Investment property (Apartments)

	Opening balance	Increase	Decrease	Closing balance
Original cost (*)	17,521,768,000	1,331,564,286	-	18,853,332,286
Accumulated amortization	486,715,778	547,732,989	-	1,034,448,767
Net book value	17,035,052,222			17,818,883,519

(*) In 2025, The Board of Management decided to lease out the apartment units for a term of 01 to 02 years amid the gradual recovery of the real estate market. Due to this change in usage purpose, the Company reclassified these apartment units from inventory to investment property.

As the Company has not determined the fair value of investment property as at Dec. 31, 2025, and therefore continues to record investment properties at their book value in this financial statement explanatory note, as the Board of Management believes that the fair value of these investment properties is not lower than their original cost.

11. Prepaid expenses

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
a. Short-term		
Tools and equipment awaiting allocation	29,442,761	-
Brokerage fees awaiting allocation	11,519,565,060	4,340,913,190
Others	45,742,791	-
Total	11,594,750,612	4,340,913,190
b. Long-term		
Tools and equipment awaiting allocation	37,393,990	20,664,882
Software costs	106,187,432	-
Others	1,274,288,868	1,286,534,866
Total	1,417,870,290	1,307,199,748

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

12. Short-term payables	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Value	Value to be able to pay	Value	Value to be able to pay
Hai Au Engineering Construction JSC	7,398,239,909	7,398,239,909	2,113,041,703	2,113,041,703
Viet Creation Investment Consulting And Construction Company Limited	3,082,540,609	3,082,540,609	2,864,075,109	2,864,075,109
Tan Tien Trading Construction Consulting JSC (*)	31,025,115,509	31,025,115,509	19,770,563,302	19,770,563,302
GP Land Real Estate Investment and Development JSC	4,746,590,590	4,746,590,590	-	-
Payables to related parties (see Note VIII.3)	61,434,995	61,434,995	3,026,510,568	3,026,510,568
Others	2,000,034,184	2,000,034,184	2,892,815,849	2,892,815,849
Total	48,313,955,796	48,313,955,796	30,667,006,531	30,667,006,531

(*) In 2025, the Company was sued by Tan Tien Construction and Trading Consulting Joint Stock Company regarding a "construction contract dispute". The case was accepted by the People's Court of Region 4 – Ho Chi Minh City according to Notice No. 23/TB-TLVA dated October 06, 2025 and Notice No. 23.1/TB-TA dated November 20, 2025. The case is currently under resolution and no final conclusion has been reached by the competent authority. Therefore, the outstanding balance may change depending on the outcome of the competent authority's resolution.

13. Short-term advances from customers	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Customers - Phuoc An Commune Residential Project	3,079,394,846	833,602,315
Customers - Detaco Apartment Complex	202,437,090	75,892,973
Customer - VSIP Bac Ninh Project	1,181,425,673	143,669,401
Others	336,452,496	170,993,542
Total	4,799,710,105	1,224,158,231

14. Taxes and receivables, payables to the State Budget

a. Receivables	Jan. 01, 2025	Payable amount	Paid amount	Dec. 31, 2025
Other taxes	-	7,594,865	16,594,865	9,000,000
Total	-	7,594,865	16,594,865	9,000,000
b. Payables				
VAT	-	4,108,204,395	4,108,204,395	-
Corporate income tax	1,470,561,914	1,887,663,936	2,016,800,912	1,341,424,938
Personal income tax	215,154,457	1,281,707,603	1,057,517,584	439,344,476
Resource tax	-	10,644,503	10,644,503	-
Land and housing taxes	-	191,982,217	191,982,217	-
Other taxes	-	196,042,790	89,210,399	106,832,391
Total	1,685,716,371	7,676,245,444	7,474,360,010	1,887,601,805

The company pays value added tax according to the deduction method. Value added tax rate is 10%

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

14. Taxes and receivables, payables to the State Budget (cont.)

Natural resources tax, land rent, land tax and other taxes: The company declares and pays taxes according to regulations.

15. Short-term accrued expenses	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Borrowing interest payable to bank	535,065,081	321,250,337
Borrowing interest payable to individuals	1,324,375,000	1,484,741,667
Advance construction costs for completed apartments	1,989,679,197	2,107,679,197
Total	3,849,119,278	3,913,671,201

16. Short-term unearned revenue	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Detaco apartment complex - Phuoc An Commune Residential Project	40,776,458,829	5,813,105,254
Phuoc An Commune Residential Project	72,008,344,439	86,116,401,004
Garden House Project - VSIP Bac Ninh	35,102,939,134	117,353,393,452
Total	147,887,742,402	209,282,899,710

17. Other payables	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
a. Short-term		
Trade union fee	9,811,463	-
Deposit, reservation fee		
- Garden House Project - VSIP Bac Ninh	100,000,000	500,000,000
- Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project	5,577,840,574	150,074,026
- Phuoc An Commune Residential Project	3,319,774,000	3,979,774,000
Operating and management fees		
- Garden House Project - VSIP Bac Ninh	439,289,840	328,035,464
- Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project	4,066,097,607	3,442,622,866
- Phuoc An Commune Residential Project	758,561,051	210,621,936
Maintenance fees		
- Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Project	2,542,049,419	2,562,274,119
- Phuoc An Commune Residential Project	1,825,214,255	1,799,154,255
Received deposits from brokerage units	1,000,000,000	750,000,000
Interest payable on capital contributions from business cooperation	851,187,500	1,012,500,000
Others	1,842,704,201	1,244,931,323
Total	22,332,529,910	15,979,987,989
b. Long-term		
Collaboration received from individuals for the Phuoc An Commune Residential Project, Nhon Trach, Dong Nai	826,400,000	826,400,000
Collaboration received from individuals (*)	45,000,000,000	45,000,000,000
Others	1,790,188,537	1,798,800,000
Total	47,616,588,537	47,625,200,000

(*) Amounts received from individuals under business cooperation contracts:

+ 03 business cooperation contracts and their appendices for the investment and construction of townhouses within the Phuoc An Commune Residential Project, located in Phuoc An Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province. The cooperation term is 60 months from the date of capital contribution (June 2023).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

17. Other payables (cont.)

+ 01 business cooperation contract for the investment and development of the DTA Phu Quoc Villa Project in Duong To Commune, Phu Quoc District, Kien Giang Province. The cooperation term is 60 months from the date of capital contribution (July 2024).

At the end of the cooperation term, the partnership profit will be distributed to individuals based on their capital contribution ratio to the project. In case the Company proposes early termination of the contract or violates the contract, leading individuals to request early termination, the Company is responsible for reimbursing the individuals for the full cooperation capital and partnership profit at a rate of 9% per year, calculated on the contributed capital amount paid to the Company.

If the Company fails to implement the project as committed to individuals under the business cooperation contracts, it must fully repay the individuals' contributed capital and any accumulated profits (if any). Alternatively, the individuals will have the priority to purchase land lots or villas from the Company at the DTA Phu Quoc Villa Project or the DETACO Nhon Trach Project. The number of land lots or villas they can purchase will correspond to their contributed capital, at the Company's listed price at that time, with a 35% discount. The amount will be offset against the Company's outstanding liabilities to the individuals.

18. Borrowings and financial lease liabilities (see page 41 - 42)**19. Owners' equity****a. Movements in Owner's Equity**

Items	Owner's paid-in capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
For the fiscal year ended December 31, 2024				
Balance as at January 01, 2024	180,598,320,000	1,134,155,481	21,153,938,317	202,886,413,798
Profit/(loss) for the year	-	-	1,497,515,310	1,497,515,310
Welfare fund 2023	-	-	(33,318,028)	(33,318,028)
Development Investment Fund 2023	-	39,981,634	(39,981,634)	-
Balance as at Dec. 31, 2024	180,598,320,000	1,174,137,115	22,578,153,965	204,350,611,080
For the fiscal year ended December 31, 2025				
Balance as at January 01, 2025	180,598,320,000	1,174,137,115	22,578,153,965	204,350,611,080
Profit/(loss) for the year	-	-	198,488,483	198,488,483
Welfare fund 2024	-	-	(37,437,883)	(37,437,883)
Development Investment Fund 2024	-	44,925,459	(44,925,459)	-
Balance as at Dec. 31, 2025	180,598,320,000	1,219,062,574	22,694,279,106	204,511,661,680
b. Owners' contributed capital in details				
	% of shareholding		31/12/2025	01/01/2025
Pham Thi Kim Xuan	10.06%		18,174,960,000	18,174,960,000
Dang Minh Truyen	5.64%		10,185,000,000	10,185,000,000
Tran Duc Loi	3.01%		5,443,860,000	5,443,860,000
Bui Dinh Man (*)	4.85%		8,765,000,000	11,025,000,000
Others	76.43%		138,029,500,000	135,769,500,000
Total	100%		180,598,320,000	180,598,320,000

(*) On December 31, 2025, Mr. Bui Dinh Man successfully sold 226,000 shares. Accordingly, the share ownership ratio decreased from 6.10% to 4.85%.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

19. Owners' equity (cont.)

c. Capital transactions with owners and distribution

	Year 2025	Year 2024
Owners' capital	180,598,320,000	180,598,320,000
At the beginning of the year	180,598,320,000	180,598,320,000
At the end of the year	180,598,320,000	180,598,320,000

Dividends, profit distributed

	-	-
--	---	---

d. Shares

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Number of shares sold out to the public	18,059,832	18,059,832
Ordinary share	18,059,832	18,059,832
Number of shares repurchased	-	-
Number of shares in circulation	18,059,832	18,059,832
Ordinary share	18,059,832	18,059,832
Par value: VND/share	10,000	10,000

e. Enterprise funds

	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Investment and development fund	1,219,062,574	1,174,137,115
Total	1,219,062,574	1,174,137,115

* Purpose of setting up and using enterprise funds

The development investment fund is appropriated from profits after corporate income tax and is used to invest in expanding the scale of production and business or in-depth investment of the enterprise.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Net revenue from sale of goods and rendering of services

	Year 2025	Year 2024
a. Revenue from sale of goods and rendering of services	114,528,370,816	142,968,937,296
Revenue from selling land and townhouses in Phuoc An commune residential project	19,343,826,372	19,878,192,535
Revenue from selling apartment - Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Area	-	503,565,965
Revenue from selling townhouses of Garden house project - VSIP Bac Ninh	87,664,104,438	117,514,849,098
Revenue from sale of merchandises	4,620,144,200	4,068,807,100
Real estate rental revenue	1,503,575,668	1,003,522,598
Other revenue	1,396,720,138	-
b. Less sales deductions	-	(1,106,963,380)
Sales returns	-	(948,729,567)
Devaluation of sale	-	(158,233,813)
Total (*)	114,528,370,816	141,861,973,916
(*) Net revenue to related parties (See Note VIII.3)	73,535,702	989,186,780

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

2. Cost of goods sold	Year 2025	Year 2024
Cost price of land and townhouses for Phuoc An commune residential project	16,892,350,032	13,628,844,830
Cost of selling apartments - Detaco Apartment Complex - Phuoc An Commune Residential Area	-	454,179,250
Cost price of townhouses for Garden house project - VSIP Bac Ninh	71,533,327,500	99,144,149,761
Cost of goods sold	4,497,901,200	3,969,851,010
Real estate rental cost	547,732,989	486,715,778
Other cost of goods sold	1,387,038,912	-
Total	94,858,350,633	117,683,740,629
3. Financial income	Year 2025	Year 2024
Income from bank interest	305,440,227	386,079,048
Total	305,440,227	386,079,048
4. Financial expenses	Year 2025	Year 2024
Borrowing interest expense	9,249,079,431	10,775,332,562
Interest expenses received from business cooperation	2,011,801,666	1,474,263,544
Total	11,260,881,096	12,249,596,106
5. Selling expense and General and administration expenses	Year 2025	Year 2024
a. Selling expense		
Salaries	385,310,643	360,917,383
Cost of sales brokerage services	2,875,544,322	3,002,503,961
Total	3,260,854,965	3,363,421,344
b. General and administration expenses		
Salaries	3,923,377,249	4,297,316,601
Materials, office supplies	151,308,935	39,964,176
Depreciation	1,113,470,988	1,113,470,988
Taxes, fees and duties	94,339,222	29,340,144
Provision for doubtful debts	242,990,000	111,790,550
Outsourced service costs	2,091,779,142	2,235,559,733
Other expenses paid by cash	297,556,466	387,275,851
Total	7,914,822,002	8,214,718,043
6. Other income	Year 2025	Year 2024
Transfer consulting service fees	3,560,280,000	2,089,000,000
Income due to customers not implementing deposit agreements	1,528,747,380	489,535,163
Collect electricity and water bills	-	1,519,756,024
Disposal and sale of fixed assets	70,000,000	-
Others	533,974,407	520,037,558
Total	5,693,001,787	4,618,328,745

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

	Year 2025	Year 2024
7. Other expenses		
Electricity and water bills paid for	-	990,122,775
Administrative penalties and tax expenses	196,042,790	256,962,966
Others	949,708,925	423,351,956
Total	1,145,751,715	1,670,437,697
8. Costs of production and trading by factors	Year 2025	Year 2024
Raw materials cost	151,308,935	53,771,583
Labor cost	9,617,714,814	8,993,647,509
Depreciation	1,661,203,977	1,600,186,766
Cost of hired services	54,214,343,892	47,935,872,862
Other expenses paid by cash	5,396,492,298	19,554,713,229
Total	71,041,063,916	78,138,191,949
9. Current corporate income tax expense	Year 2025	Year 2024
Total profit before tax	2,086,152,419	3,684,467,890
Adjustments to increase, decrease profit for determining taxable income	7,352,167,261	7,250,295,009
Adjustments to increase	7,352,167,261	7,250,295,009
+ Undeductible expenses	851,651,715	532,831,898
+ Interest expenses are not deductible according to Decree 132	6,500,515,546	6,717,463,111
Taxable income	9,438,319,679	10,934,762,899
Tax rate	20%	20%
Corporate income tax expense payable in the year	1,887,663,936	2,186,952,580
10. Basis earnings per share	Year 2025	Year 2024
Accounting profit after corporate income tax	198,488,483	1,497,515,310
Adjustment to increase or decrease	-	(37,437,883)
- Adjustment deductions (allocated to reward and welfare funds)	-	(37,437,883)
Profit or loss attributable to shareholders who owned ordinary shares (*)	198,488,483	1,460,077,427
Average ordinary shares outstanding during the year	18,059,832	18,059,832
Earnings per share	11	81
(*) The profit allocated to common shareholders has not yet been deducted for the appropriation to the reward and welfare funds in accordance with current regulations. The basic and diluted earnings per share for year 2025 will be adjusted and restated (if any) after the Annual General Meeting of Shareholders approves the profit distribution plan.		
11. Diluted earnings per share	Year 2025	Year 2024
Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares	198,488,483	1,460,077,427
Profit or loss allocated to shareholders owning ordinary shares after adjusting dilution factors	198,488,483	1,460,077,427
Average outstanding ordinary shares in the year	18,059,832	18,059,832
Dilutive Issued Common Stock	1,444,786	-
Average outstanding ordinary shares in the period after adjusting dilution factors	19,504,618	18,059,832
Diluted earnings per share	10	81

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

11. Diluted earnings per share (cont)

(*) According to Resolution No. 03/6/2025/NQ-HDQT dated June 20, 2025, the Board of Directors of the Company unanimously approved the policy of issuing shares to distribute dividends as presented in section VIII.2

12. Objectives and financial risks management policies

Major risks of financial instruments include market risk, credit risk and liquidity risk.

The Board of Management considers the application of management policies for the above risks as follows:

12.1 Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. There are three market risks: interest rate risk, foreign exchange risk and other price risks, for example risk of stock price. Financial instruments affected by the market risks include: cash, trade receivables, other receivables, trade payables, other borrowings and liabilities.

The following sensibility analysis relates to the financial position of the Company as at Dec. 31, 2025 and Dec. 31, 2024.

The sensitivity analysis has been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and the proportion of financial instruments in foreign currencies are all constant.

When calculating the sensibility analysis, the Board of Management assumes that the sensibility of available-for-sale liability in the balance sheet and related items in the income statement is affected by changes in the assumption of corresponding market risks. This analysis is based on the financial assets and liabilities that the Company held as at Dec. 31, 2025 and Dec. 31, 2024.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. Market risks due to change in interest rate of the Group mainly relate to: borrowings and liabilities, cash, loans and short-term deposits.

The Company manages the interest rate risk by analyzing the competition status in the market in order to apply the interest rate that brings benefits to the Company and still in the limit of its risk management.

Sensibility to interest rate

The sensibility of (borrowings and liabilities, cash and short-term deposits) of the Group to changes that may occur at reasonable level in the interest rate is illustrated as follows.

Assuming that other variables remain constant, the fluctuation in the interest rate of (borrowings) with floating interest rate makes impact on the Company profit before tax as follows:

	<i>Increase/Decrease of basic points</i>	<i>Influences on profit before tax (VND)</i>
For the fiscal year ended December 31, 2025		
VND	+100	(1,340,708,957)
VND	-100	1,340,708,957
For the fiscal year ended December 31, 2024		
VND	+100	(1,100,542,593)
VND	-100	1,100,542,593

Increase/decrease of basic points being used to analyze the sensibility to the interest rate is assumed on the basis of observable conditions of current market.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

12.2 Credit risk

Credit risk is the risk due to the uncertainty in a counterparty's ability to meet its obligations causing the financial loss. The Company bears credit risks from production and doing business activities (mainly trade receivables) and from its financial activities including deposits, foreign exchange transactions and other financial instruments.

Trade receivables

The Company minimizes the credit risk by only doing business with entities who have good financial capacity and closely keeping track of the liabilities to speed up the recovery of debts. On the basis of this method and receivables related to different customers, the credit risk does not concentrate on a certain customer.

Cash in bank

The Company mainly maintains deposits in big and prestigious banks in Vietnam. The Company realized that the concentration level of credit exposure to deposits is low.

12.3 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises from the difficulty in fulfilling financial obligations due to lack of capital. The liquidity risk of the Company mainly arises from difference of maturity of the financial assets and liabilities.

The Company supervises liquidity risk by maintaining an amount of cash, cash equivalents and borrowings from banks at the level that the Board of Management considers as sufficient to satisfy the Company's activities and minimize influences of changes in cash flows.

The following table summarizes liquidity deadline of the Company's financial liabilities on the basis of estimated payments in accordance with contract which are not discounted:

As at December 31, 2025	Under 1 year	From 1-5 years	Over 5 years	Total
Borrowings and liabilities	75,211,170,070	69,030,536,122	-	144,241,706,192
Trade payables	48,313,955,796	-	-	48,313,955,796
Other payables and accrued expenses	26,171,837,725	47,616,588,537	-	73,788,426,262
Total	149,696,963,591	116,647,124,659	-	266,344,088,250
As at December 31, 2024	Under 1 year	From 1-5 years	Over 5 years	Total
Borrowings and liabilities	62,453,668,689	54,316,754,932	-	116,770,423,621
Trade payables	30,667,006,531	-	-	30,667,006,531
Other payables and accrued expenses	19,893,659,190	47,625,200,000	-	67,518,859,190
Total	113,014,334,410	101,941,954,932	-	214,956,289,342

Liquidity risk is high. The Company are able to access capital sources as necessity and borrowings matured within 12 months could be re-lent by prevailing lenders.

Secured assets

The Company pledged inventories and the fixed assets as security for short-term and long-term borrowings from banks (Notes No.18 - Borrowings and financial lease liabilities).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

13. Financial assets and liabilities (See page 43)

The fair value of financial assets and financial liabilities is stated at the value that the financial instruments are convertible in present transaction among partners, except for compulsory sale or disposal.

The Group uses the following methods and assumptions to estimate the fair value:

The fair value of cash on hand and short-term deposits, trade receivables, trade payables and other short-term liabilities is equivalent to the book value of these items because these instruments are in short-term.

The fair value of securities and financial debt instruments listed and traded on the UPCOM market is determined according to the market value

Except for the above-mentioned items, the fair value of long-term financial assets and financial liabilities has not been revaluated and determined officially as at December 31, 2025 and December 31, 2024. However, the Board of Management has assessed that the fair value of these financial assets and liabilities is not significantly different from the book value at the fiscal year end.

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CASH FLOW STATEMENT

1. Borrowing amount in the year	Year 2025	Year 2024
- Proceeds from the borrowing under normal agreement	79,389,238,404	47,804,492,410
2. Payment for principal debts	Year 2025	Year 2024
- Payment for principal debts under normal agreement	51,917,955,833	42,031,049,861

VIII. OTHER INFORMATION**1. Contingent liabilities, commitments**

Regarding the dispute mentioned in Note V.12(*), according to the lawsuit, Tan Tien Construction and Trading Consulting Joint Stock Company requested the Company to pay the debt of VND 31,425,115,509 and late payment interest (if any) arising from the construction contract. These late payment interest amounts are calculated up to the time of filing the lawsuit file, and the case is currently being handled by the competent court in accordance with the law on litigation.

Currently, the Company is in the process of coordinating with the Court to resolve outstanding issues with Tan Tien Construction and Trading Consulting Joint Stock Company related to the construction contract. Because the two parties are in the process of reconciliation and have not yet reached a final agreement on the outstanding debt figures and the actual volume of work completed, the Company does not yet have sufficient grounds to record the arising financial obligations as requested by the partner. The Board of Management believes that clarifying the technical details and settlement value through the relevant authorities is necessary to ensure the legitimate rights of all parties. As of the date of this report, the Company is still actively monitoring the developments of the case and will proceed with accounting as soon as a final judgment or agreement between the parties is reached.

Because the case is still in progress and no final conclusion has been reached, the Company does not have a reliable basis to determine the payment obligation for the aforementioned late payment interest. Therefore, the Company has not recorded this late payment interest expense in the financial statements for the fiscal year ending December 31, 2025. Related obligations will be recorded when sufficient grounds for determination are available in accordance with current regulations.

Apart from the event mentioned above, the Company has no material contingent liabilities or commitments that require adjustment or disclosure in the financial statements for the fiscal year ended Dec. 31, 2025.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

2. Post balance sheet events

According to Resolution No. 03/6/2025/NQ-HDQT dated June 20, 2025, the Board of Directors has approved the implementation of the 2024 profit distribution and the 2025 profit distribution plan approved by the General Meeting of Shareholders (including continuing to implement the distribution of stock dividends to shareholders) according to Resolution No. 06/6/2025/NQ-DHCD dated June 16, 2025.

The Company has received document No. 1149/UBCK-QLCB dated February 5, 2026, from the State Securities Commission regarding the receipt of the report on the issuance of shares to pay dividends. Accordingly, the company is permitted to issue shares in accordance with Article 69 of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020.

The Company received Notice No. 423/TB-SGDHCM dated February 26, 2026, from the Ho Chi Minh City Stock Exchange regarding the record date for dividend payment in shares as follows:

- + Ex-dividend date: March 04, 2026.
- + Record date: March 05, 2026.
- + Reason and purpose: Payment of stock dividends for 2023.
- + Expected number of shares to be issued: 1,444,786 shares.

On March 12, 2026, the Company submitted a report on the results of the stock issuance for dividend payment to the State Securities Commission as follows:

- + Number of shares after issuance (March 5, 2026): 19,504,499 shares.
- + Expected share transfer date: April, 2026.

Out of the matters as mentioned above, there are no significant events occurred since the period ended that need to be adjusted or noted in the financial statements as at December 31, 2025.

3. Related party information**a. Related parties**

Related parties	Relationship
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	Other investments
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	The same executive (Mr. Tran Duc Loi)
Mr. Tran Duc Loi	Chairman
Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member of BOD - General Director
Mr. Tran Kiet Phat	Member of BOD
Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member of BOD
Mr. Tran Minh Ngoc	Member of BOD
Ms. Hoang Ho Huong Giang	Chief Accountant - Appointed from Aug. 14, 2025
Mr. Huynh Thanh Hue	Chief Accountant - Resigned from Aug. 14, 2025

b. Key transactions with related parties

Rendered services	Year 2025	Year 2024
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	72,000,000	989,186,780
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	1,535,702	-
Total	73,535,702	989,186,780
Services received	Year 2025	Year 2024
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	11,024,259,259	18,923,250,000
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	-	66,446,281
Total	11,024,259,259	18,989,696,281

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

b. Key transactions with related parties (cont.)

Borrowing	Year 2025	Year 2024
Mr. Huynh Thanh Hue	13,000,000,000	-
Total	13,000,000,000	-

c. As at December 31, 2025, balances with related parties:

Short-term trade payables	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	-	2,965,075,573
Cong Minh Real Estate Build Tourist Company Limited	61,434,995	61,434,995
Total	61,434,995	3,026,510,568

Short-term advances to suppliers	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company	1,159,614,427	-
Total	1,159,614,427	-

Short-term borrowing	Dec. 31, 2025	Jan. 01, 2025
Mr. Huynh Thanh Hue	13,000,000,000	-
Total	13,000,000,000	-

d. The Board of Directors and Management's income

The income of key management personnel on the Board of Directors, Supervisory Board, General Director, and Chief Accountant of the Company for the year is as follows:

Full name	Position	Year 2025	Year 2024
Mr. Tran Duc Loi	Chairman	1,534,307,690	1,564,423,075
Ms. Pham Thi Kim Xuan	Member	1,261,450,509	1,222,432,146
Mr. Tran Kiet Phat	Member	60,000,000	60,000,000
Ms. Tran Thi Hao	Member	-	45,431,529
Ms. Hoang Thi Thu Ha	Member	60,000,000	60,000,000
Mr. Tran Minh Ngoc	Member	60,000,000	60,000,000
Mr. Nguyen Hua Nghia	Head of the Supervisory Board	383,749,430	379,183,048
Ms. Ngo Le Cam Tien	Member	36,000,000	36,000,000
Mr. Cung Van Tu	Member	36,000,000	36,000,000
Mr. Huynh Thanh Hue	Chief Accountant - Resigned from Aug. 14, 2025	257,816,667	300,000,000
Ms. Hoang Ho Huong Giang	Chief Accountant - Appointed from Aug. 14, 2025	195,471,926	-
Total		3,884,796,222	3,763,469,798

4. Presentation of segment assets, revenue and operating result (See page 44)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

5. Comparative information

Some opening balances on the Financial Statements for the fiscal year ended December 31, 2024 have been represented so as to be in conformity with guidances of Enterprise Accounting System applicable for current year. The specific effects of this restatement are as follows:

On Income Statement		Year 2024	Year 2024	
Items	Code	Before adjusted	Adjusted	Differences
On Income Statement				
Earnings per share	70	83	81	(2)
Diluted earnings per share	71	83	81	(2)

6. **Going-concern activity:** the Company will continue with normal business activities in the future.

PREPARED BY



Nguyen Thi Ngoc Diem

CHIEF ACCOUNTANT



Hoang Ho Huong Giang

Ho Chi Minh City, April 15, 2026

GENERAL DIRECTOR



Pham Thi Kim Xuan

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.2. Financial investments

2.1 Held to maturity investments

	Dec. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Original Cost	Book value	Original Cost	Book value
a. Short-term	3,340,000,000	3,340,000,000	3,930,000,000	3,930,000,000
- Deposits with the term (i)	3,340,000,000	3,340,000,000	3,930,000,000	3,930,000,000
b. Long-term	2,090,000,000	2,090,000,000	500,000,000	500,000,000
- Deposits with the term (i)	590,000,000	590,000,000	-	-
- Bonds with term over 12 months (ii)	1,500,000,000	1,500,000,000	500,000,000	500,000,000
Total	5,430,000,000	5,430,000,000	4,430,000,000	4,430,000,000

(i) Term deposits with remaining maturities from 6 months to 24 months, with interest rates ranging from 4.2% to 6% per annum.

(ii) The Company's bond purchase investments include:

+ Investment in bonds issued by Agribank Securities Joint Stock Company on August 14, 2024, with a total of 5,000 bonds at a par value of VND 100,000 per bond. Term: 10 years. Interest rate: reference rate + 2%/year. Interest payment method: paid in arrears, annually. Bond form: book-entry.

+ Investment in bonds issued by Agribank Securities Joint Stock Company on July 29, 2025, with a total of 10,000 bonds at a par value of VND 100,000 per bond. Term: 10 years. Interest rate: reference rate + 2%/year. Interest payment method: paid in arrears, annually. Bond form: book-entry.

2.2 Investments in equity of other entities

	Dec. 31, 2025			Jan. 01, 2025		
	Original Cost	Provision	Fair value (*)	Original Cost	Provision	Fair value (*)
Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company (iii)	9,800,000,000	-	Not applicable	9,800,000,000	-	Not applicable
Mekong Rachgia East South Asia Consulting And Water Supply Joint Stock Company	150,000,000	-	Not applicable	150,000,000	-	Not applicable
Total	9,950,000,000	-	-	9,950,000,000	-	-

(iii) Investment in Investco - DTA Construction Materials Trading Joint Stock Company: According to the Enterprise Registration Certificate, the Company's capital contribution accounts for 49% of the total charter capital (20 billion VND), equivalent to 9.8 billion VND. However, according to the minutes of the Shareholders' Meeting of Investco - DTA, the Company's voting rate in Investco - DTA is 19%, so it is classified under 'Investment in other entities.' The main activity of this entity is construction. This entity is operating at a loss, but undistributed profits have no accumulated losses. Accordingly, the Company has not made an investment provision based on the unaudited 2025 financial statements of this entity.

(*) At the reporting date, the company has not determined the fair value of other investment accounts for disclosure in the main financial statements because there is no quoted market price and Vietnamese Accounting Standards, Regulation The Vietnamese Corporate Accounting Degree currently does not have guidance on how to calculate fair value when using valuation techniques. The reasonable value that can be displayed here is the book value.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.6. Doubtful debts

	Dec. 31, 2025			Jan. 01, 2025		
	Original Cost	Recoverable amount	Debtors	Original Cost	Recoverable amount	Debtors
Total overdue or undue receivables and prepayments to suppliers that are unlikely to recover	1,420,664,143	-		1,177,674,143	-	
			Receivables overdue			Receivables overdue
Tan Hung Nguyen Company Limited	160,000,000	-	more than 3 years	160,000,000	-	more than 3 years
Other customers	1,260,664,143	-	Provision (100%)	1,017,674,143	-	Provision (100%)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.8. Tangible fixed assets

Items	Buildings & structures	Transportation & facilities	Office supplies and other assets	Total
Original cost				
Opening balance	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
Disposal, sale	-	(778,889,333)	-	(778,889,333)
Closing balance	12,192,866,287	5,545,109,091	35,102,000	17,773,077,378
Accumulated depreciation				
Opening balance	4,337,104,115	3,611,549,589	35,102,000	7,983,755,704
Charge for the year	558,960,084	554,510,904	-	1,113,470,988
Disposal, sale	-	(778,889,333)	-	(778,889,333)
Closing balance	4,896,064,199	3,387,171,160	35,102,000	8,318,337,359
Net book value				
Opening balance	7,855,762,172	2,712,448,835	-	10,568,211,007
Closing balance	7,296,802,088	2,157,937,931	-	9,454,740,019

Ending net book value of tangible fixed assets pledged/mortgaged as loan security: VND 9,398,865,721.

Ending original costs of tangible fixed assets—fully depreciated but still in use: VND 2,102,280,036.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

V.18 Borrowings and financial lease liabilities	Jan. 01, 2025		Movement		Dec. 31, 2025	
	Amount	Amount to be able to pay	Increase	Decrease	Amount	Amount to be able to pay
a. Short-term	62,453,668,689	62,453,668,689	45,447,135,848	27,148,640,287	75,211,170,070	75,211,170,070
(2) Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch	1,800,000,000	1,800,000,000	12,357,840,228	7,425,000,000	6,732,840,228	6,732,840,228
Joint Stock Commercial Bank for						
(3) Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch	6,648,674,509	6,648,674,509	15,089,295,620	16,968,640,287	4,769,329,842	4,769,329,842
(4) Bank for Agriculture and Rural Development - South Dong Nai Branch	-	-	5,000,000,000	-	5,000,000,000	5,000,000,000
(1) Individuals						
+ Others	25,000,000,000	25,000,000,000	-	2,755,000,000	22,245,000,000	22,245,000,000
+ Mr. Huynh Thanh Hue (related parties)	-	-	13,000,000,000	-	13,000,000,000	13,000,000,000
- Current portion of long term borrowings	29,004,994,180	29,004,994,180	-	-	23,464,000,000	23,464,000,000
b. Long-term	54,316,754,932	54,316,754,932	33,942,102,556	24,769,315,546	69,030,536,122	69,030,536,122
(2) Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch	38,694,040,400	38,694,040,400	22,836,212,556	5,625,000,000	55,905,252,956	55,905,252,956
Joint Stock Commercial Bank for						
(3) Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch	44,627,708,712	44,627,708,712	11,105,890,000	19,144,315,546	36,589,283,166	36,589,283,166
- Current portion of long term borrowings	(29,004,994,180)	(29,004,994,180)	-	-	(23,464,000,000)	(23,464,000,000)
Total	116,770,423,621	116,770,423,621	79,389,238,404	51,917,955,833	144,241,706,192	144,241,706,192

Detail of borrowings is as follows:

(1) Borrowings from individuals is as follows:

Borrowings from individuals in accordance with 3 short-term contracts for adding to working capital; This loan has no collateral; Term: 12 months; and appendices to extend the loan until May 2026. Interest is paid upon principal payment maturity and contract termination. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 22,245,000,000.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***V.18 Borrowings and financial lease liabilities (cont.)**

Borrowings from Mr. Huynh Thanh Hue under short-term contracts for adding to working capital; This loan has no collateral; Term: 12 months, interest rate is 0%. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 13,000,000,000.

(2) Borrowing from Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch is in accordance with the contracts:

The short-term contract No. 6360-LAV-202501680 dated June 19, 2025 with a total loan amount of VND 6,800,000,000; loan purpose: supplement working capital for construction materials business; This loan is secured by the Land Use Rights located at Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province according to Amended and supplemented contract No. 6360-LAV-202400375 dated September 27, 2024; Term: 12 months. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 6,732,840,228.

The contract No. 6360-LAV-202300453 dated June 20, 2023, with a total loan limit of VND 25 billion; Loan purpose: cover construction costs of pillars; This borrowing is guaranteed by land use rights in Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province; Term: 60 months. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 15 billion. Of which, current portion of long term borrowings is VND 5,000,000,000.

The contract No. 6360-LAV-202300623 dated November 24, 2023 with a total loan limit of VND 25 billion; Loan purpose: investment in building townhouses at VSIP Bac Ninh project, Phu Chan commune, Tu Son town, Bac Ninh province; This borrowing is guaranteed by land use rights in Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province; Term: 48 months. The balance as at Dec. 31, 2025, is VND 12,444,040,400. Of which, current portion of long term borrowings is VND 6,250,000,000.

The contract No. 6360-LAV-202501718 dated June 05, 2025 with a total loan limit of VND 50 billion; Loan purpose: payment and financial compensation for the costs of implementing the construction investment of 2 blocks of buildings in Area A (A2 and A4), DETACO Nhon Trach Apartment Complex, social housing project in Phuoc An commune, Nhon Trach district, Dong Nai province; loan term: 60 months; maximum grace period of 12 months from the date of the first disbursement or until the project generates revenue, whichever comes first. The outstanding loan balance as at December 31, 2025, is VND 28,461,212,556.

(3) Borrowing from JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Phu My Hung Branch is in accordance with the contracts:

- The contract No. 01/2023/7204256/HĐTD dated August 9, 2023 with a total loan amount of VND 105 billion; Loan purpose: implementing a financing project to build townhouses adjacent to area A of the Detaco project in Nhon Trach district, Dong Nai province; This borrowing is guaranteed by Real Estate Mortgage Contract No. 02/2023/7204256/HĐTC dated September 13, 2023; Term: 36 months. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 36,589,283,166. Of which, current portion of long term borrowings is VND 12,214,000,000.

- The short-term contract No.01/2025/7204256/HĐTD dated September 03, 2025 with a total loan limit of VND 12,000,000,000; loan purpose: supplement working capital (excluding commercial activities and real estate investment); loan term: until August 31, 2026; loan interest rate: 8%/year. The outstanding loan balance as at December 31, 2025, is VND 4,769,329,842.

(4) Borrowing from Bank for Agriculture and Rural Development - South Dong Nai Branch is in accordance with the contracts:

The short-term contract No. 5911-LAV-202500426 dated Feb 19, 2025 with a total loan amount of VND 20,000,000,000; loan purpose: supplement working capital for construction materials business; Term: 12 months. The balance as at Dec. 31, 2025 is VND 5,000,000,000.

Bank and individuals interest rates as at Dec. 31, 2025 from 6.3%/year to 12%/year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS*For the fiscal year ended December 31, 2025**Unit: VND***VI.13. Financial assets and financial liabilities**

The following table specifies the book value and fair value of the financial instruments presented in the financial statements.

	Book value				Fair value	
	Dec. 31, 2025		Dec. 31, 2024		Dec. 31, 2025	Dec. 31, 2024
	Value	Provisions	Value	Provisions		
Financial asests						
Held-to-maturity investments	5,430,000,000	-	4,430,000,000	-	5,430,000,000	4,430,000,000
Trade receivables	44,233,110,089	(111,790,550)	33,956,456,079	(111,790,550)	44,121,319,539	33,844,665,529
Other receivables	901,196,700	(312,000,000)	989,726,626	(300,000,000)	589,196,700	689,726,626
Cash and cash equivalents	4,740,810,468	-	2,286,164,275	-	4,740,810,468	2,286,164,275
Total	55,305,117,257	(423,790,550)	41,662,346,980	(411,790,550)	54,881,326,707	41,250,556,430
Financial liabilities						
Borrowings and liabilities	144,241,706,192	-	116,770,423,621	-	144,241,706,192	116,770,423,621
Trade payables	48,313,955,796	-	30,667,006,531	-	48,313,955,796	30,667,006,531
Other payables and accrued expenses	73,788,426,262	-	67,518,859,190	-	73,788,426,262	67,518,859,190
Total	266,344,088,250	-	214,956,289,342	-	266,344,088,250	214,956,289,342

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2025

Unit: VND

VIII.4. Assets, revenue and operating results by segment

The Company's Board of Management determined that the Company's management decisions are mainly based on the types of products and services that the Company provides, not on the geographical area in which the Company offers products and services. Therefore, the Company's main reporting is by business field.

For the fiscal year ended December 31, 2025, the Company reports operations by business segments: townhouse sales, apartment sales, and merchandise sales. The Company analyzes detailed indicators by department as follows:

Items	Real estate business	Trading in goods and materials	Real estate rental revenue and other revenue	Total
Net revenue	107,007,930,810	4,620,144,200	2,900,295,806	114,528,370,816
Net revenue from sales to outsiders	107,007,930,810	4,620,144,200	2,900,295,806	114,528,370,816
Total expenses	88,425,677,532	4,497,901,200	1,934,771,901	106,034,027,600
Cost of goods sold	88,425,677,532	4,497,901,200	1,934,771,901	94,858,350,633
Selling expense and General and administration expenses				11,175,676,967
Financial profit				(10,955,440,869)
Profits from business activities				(2,461,097,653)
Profit from other activities				4,547,250,072
Total profit before tax				2,086,152,419
Segment assets				628,123,191,704
Segment liabilities				423,611,530,024

For the fiscal year ended December 31, 2024, the Company reports operations by business segments: land sales, townhouse sales, apartment sales, and merchandise sales. The Company analyzes detailed indicators by department as follows:

Items	Real estate business	Trading in goods and materials	Real estate rental revenue and other revenue	Total
Net revenue	136,789,644,218	4,068,807,100	1,003,522,598	141,861,973,916
Net revenue from sales to outsiders	136,789,644,218	4,068,807,100	1,003,522,598	141,861,973,916
Total expenses	113,227,173,841	3,969,851,010	486,715,778	129,261,880,016
Cost of goods sold	113,227,173,841	3,969,851,010	486,715,778	117,683,740,629
Selling expense and General and administration expenses				11,578,139,387
Financial profit				(11,863,517,058)
Profits from business activities				736,576,842
Profit from other activities				2,947,891,048
Total profit before tax				3,684,467,890
Segment assets				634,367,597,621
Segment liabilities				430,016,986,541