CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C

Địa chỉ: Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội

Mã số thuế: 0100520683

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C (AME)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH - QUÝ III/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C
Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2,902,353,381,911**	**2,803,843,685,308**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**20,510,486,493**	**14,200,369,500**
1. Tiền	111		20,510,486,493	14,200,369,500
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.02**	**4,848,469,205**	**1,983,669,589**
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		4,848,469,205	1,983,669,589
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2,265,487,409,988**	**2,171,700,607,257**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1,503,757,273,500	1,426,014,041,657
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	763,530,384,467	728,253,298,895
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05	5,863,122,947	25,096,637,631
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (229)	136	V.13	(7,663,370,926)	(7,663,370,926)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.08**	**609,943,742,595**	**612,209,571,113**
1. Hàng tồn kho	141		609,943,742,595	612,209,571,113
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,563,273,630**	**3,749,467,849**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14	1,172,356,371	3,749,467,849
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.12	372,505,218	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		18,412,041	

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
1	2	3	4	5
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**557,972,180,919**	**561,516,626,079**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
II. Tài sản cố định	**220**		**7,975,910,437**	**10,186,081,306**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.10	7,975,910,437	10,186,081,306
- Nguyên giá	222	V.10	40,557,580,732	40,358,030,732
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	V.10	(32,581,670,295)	(30,171,949,426)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	V.11		
- Nguyên giá	228	V.11	1,051,687,851	1,051,687,851
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	V.11	(1,051,687,851)	(1,051,687,851)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**494,531,083,418**	**494,531,083,418**

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
1	2	3	4	5
1. Đầu tư vào công ty con	261		494,531,083,418	494,531,083,418
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266			
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**55,465,187,064**	**56,799,461,355**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14	55,465,187,064	56,799,461,355
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3,460,325,562,830**	**3,365,360,311,387**
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2,608,353,141,409**	**2,525,748,933,939**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2,608,353,141,409**	**2,525,748,933,939**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	434,534,276,126	493,667,853,556
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	511,691,160,463	365,820,755,031
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19	18,599,075,535	23,572,411,157
5. Phải trả người lao động	315	V.22	4,010,851,436	5,050,876,469
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	2,886,900,459	2,777,710,299
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.23	1,023,753,426	
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21	45,708,318,067	90,887,183,433
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16	1,589,898,805,897	1,543,972,143,994
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Số cuối kỳ (30/09/2026)	Số đầu năm (01/01/2026)
1	2	3	4	5
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.24	**851,972,421,421**	**839,611,377,448**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	652,000,000,000	652,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A	V.24	652,000,000,000	652,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412	V.24	(194,400,000)	(194,400,000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	840,866,910	840,866,910
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	199,325,954,511	186,964,910,538
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A	V.24	186,964,910,538	155,531,864,462
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B	V.24	12,361,043,973	31,433,046,076
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3,460,325,562,830**	**3,365,360,311,387**

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Bùi Thị Thúy Hà	Nguyễn Phương Thanh	Trương Thị Thu Hiền

M.S.D.N: 0100520068 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C
Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Quý III/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.01**	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**	**3,134,123,849,839**	**3,603,987,128,426**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	**10**	VI.03	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**	**3,134,123,849,839**	**3,603,987,128,426**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	1,014,998,462,730	1,308,907,244,925	2,967,111,339,855	3,436,961,113,182
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**57,675,260,166**	**56,415,906,564**	**167,012,509,984**	**167,026,015,244**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	**VI.05**	**446,859,572**	**44,240,477**	**2,277,999,547**	**1,150,352,426**
8. Chi phí tài chính	23	VI.06	**45,640,706,330**	**29,917,464,582**	**123,132,208,830**	**99,211,879,619**
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	VI.06	45,640,706,330	29,823,436,808	122,759,135,497	97,189,305,430
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07	10,645,458,956	10,426,089,488	29,252,276,659	30,924,972,407
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	**30**		**1,835,954,452**	**16,116,592,971**	**16,906,024,042**	**38,039,515,644**
12. Thu nhập khác	31	VI.08	151,422	50,191,532	44,275,616	782,594,355
13. Chi phí khác	32	VI.09	76,917,027	189,141,753	905,627,371	1,182,216,085
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(76,765,605)**	**(138,950,221)**	**(861,351,755)**	**(399,621,730)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**1,759,188,847**	**15,977,642,750**	**16,044,672,287**	**37,639,893,914**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	488,029,286	3,298,698,354	3,683,628,314	8,123,760,707
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**1,271,159,561**	**12,678,944,396**	**12,361,043,973**	**29,516,133,207**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**19**	**194**	**190**	**453**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**19**	**194**	**190**	**453**

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên)*
Bùi Thị Thúy Hà	Nguyễn Phương Thanh	Trương Thị Thu Hiền

M.S.D.N: 0100520... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C
Tầng 3, Số 108 đường Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**16,044,672,287**	**37,639,893,914**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,409,720,869	2,546,896,360
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(306,362,254)	1,954,372,689
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1,598,563,960)	(1,082,150,926)
- Chi phí đi vay	06		122,759,135,497	97,189,305,430
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**139,308,602,439**	**138,248,317,467**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(94,161,506,786)	(408,243,605,857)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		2,265,828,518	45,854,143,068
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		42,670,326,473	13,725,739,037
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2,560,983,950	5,329,129,250
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(120,767,793,985)	(96,189,933,177)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,700,593,860)	(5,944,842,207)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			144,593,900
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			(1,491,290,667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(36,824,153,251)**	**(308,567,749,186)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(140,090,000)	(187,600,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(68,197,054,070)	(25,155,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65,390,000,000	105,025,219,938
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		154,752,411	3,796,633,007

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2,792,391,659)**	**83,479,252,945**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		2,823,403,459,512	3,068,215,027,423
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(2,777,476,797,609)	(2,827,735,812,126)
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**		**45,926,661,903**	**240,479,215,297**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**6,310,116,993**	**15,390,719,056**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**14,200,369,500**	**22,447,751,830**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**20,510,486,493**	**37,838,470,886**

Ngày 29 tháng 10 năm 2024

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên)*
Bùi Thị Thúy Hà	Nguyễn Phương Thanh	Trương Thị Thu Hiền

M.S.D.N: 0100520... CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C THÀNH PHỐ HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III Năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

01. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Alphanam E&C là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam

02. Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp, đầu tư, thương mại.

03. Ngành nghề kinh doanh

- Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Thi công xây lắp các công trình điện có cấp điện áp từ 110KV trở lên;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (thang máy);
- Buôn bán tư liệu sản xuất (chủ yếu là hàng vật liệu xây dựng, thiết bị điện và vật liệu điện);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Xây dựng các công trình công nghiệp);
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Xây dựng các công trình dân dụng);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng sản xuất);
- Cho thuê xe có động cơ (xe ô tô, phương tiện vận chuyển).

II. NĂM TÀI CHÍNH. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

01. Năm tài chính

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

02. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (Thông tư 99). Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC để quy định chế độ kế toán doanh nghiệp mới.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC.

02. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

03. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

01. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 03 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh. Tại thời điểm cuối năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

02. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

03. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	6 – 7 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 8 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 5 năm

Từ ngày 10 tháng 6 năm 2013, Công ty áp dụng các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

04. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

05. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

06. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Các khoản chi phí chờ phân bổ được vốn hóa để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí thuê sàn tầng 2&3 tòa nhà Sakura Tower;
- Chi phí thuê sàn tầng 3B tòa nhà Sakura Tower;

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

Đối với chi phí thuê sàn của tòa nhà Sakura Tower số 47 Vũ Trọng Phụng được phân bổ theo thời gian thuê là 50 năm.

07. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh. nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

08. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

09. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc kế toán dồn tích. Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng mà Công ty đang thực hiện quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện. Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính đáng tin cậy dựa trên hồ sơ nghiệm thu thanh toán với chủ đầu tư.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

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

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

Đơn vị tính: VND

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	75,192,180	236,872,195
- Tiền gửi ngân hàng	20,435,294,313	13,963,497,305
- Tiền gửi NH bằng ngoại tệ	-	-
- Các khoản tương đương tiền	-	
Cộng	**20,510,486,493**	**14,200,369,500**

02. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chứng khoán kinh doanh	-	-
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4,848,469,205	1,983,669,589
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-
Cộng	**4,848,469,205**	**1,983,669,589**

03. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	1,503,757,273,500	1,426,014,041,657
- Dài hạn		
Cộng	**1,503,757,273,500**	**1,426,014,041,657**

04. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	763,530,384,467	728,253,298,895
- Dài hạn	-	-
Cộng	**763,530,384,467**	**728,253,298,895**

05. Phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngắn hạn	5,863,122,947	25,096,637,631
- Dài hạn		
Cộng	**5,863,122,947**	**25,096,637,631**

06. Tài sản thiếu chờ xử lý

07. Nợ xấu

08. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	609,894,481,669	612,202,547,557
- Thành phẩm	-	-
- Công cụ, dụng cụ	49,260,926	7,023,556
- Hàng hoá	-	-
Cộng giá gốc của hàng tồn kho	**609,943,742,595**	**612,209,571,113**

09. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc. thiết bị	Phương tiện vận tải. truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá					
Số dư đầu năm	***1,078,509,040***	***9,302,782,950***	***25,889,453,343***	***4,087,285,399***	***40,358,030,732***
- Mua trong năm		105,550,000		94,000,000	***199,550,000***
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Tăng khác					-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					-
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	***1,078,509,040***	***9,309,782,950***	***25,759,503,343***	***4,409,785,399***	***40,557,580,732***
II. Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	***1,078,509,040***	***7,195,941,270***	***18,228,958,811***	***3668540305***	***30,171,949,426***
- Khấu hao trong năm		546,868,662	1,712,513,124	150,339,083	2,409,720,869
- Tăng khác					0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					0
- Giảm khác			-		-
Số dư cuối kỳ	***1,078,509,040***	***7,810,517,208***	***19,811,521,935***	***3,881,122,112***	***32,581,670,295***
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	-	***2,106,841,680***	***7,660,494,532***	***418,745,094***	***10,186,081,306***
2. Tại ngày cuối kỳ	-	***1,499,265,742***	***5,947,981,408***	***528,663,287***	***7,975,910,437***

11. Tăng. giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
I. Nguyên giá		
Số dư đầu năm	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
- Mua trong năm	-	-
- Thanh lý nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
II. Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
- Khấu hao trong năm	-	-
- Thanh lý. nhượng bán	-	-
- Giảm khác	-	-
Số dư cuối kỳ	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
III. Giá trị còn lại		
1. Tại ngày đầu năm	**-**	**-**
2. Tại ngày cuối kỳ	**-**	**-**

12. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**372,505,218**	**0**

13. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**(7,663,370,926)**	**(7,663,370,926)**

14. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	1,172,356,371	3,749,467,849
Dài hạn	55,465,187,064	56,799,461,355
Cộng	**56,637,543,435**	**60,548,929,204**

15. Tài sản khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm

Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	-	-
Cộng	**-**	**-**

16. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	1,589,898,805,897	1,543,972,143,994
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
Vay dài hạn	-	-
Cộng	**1,589,898,805,897**	**1,543,972,143,994**

17. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	434,534,276,126	493,667,853,556
Dài hạn	-	-
Cộng	**434,534,276,126**	**493,667,853,556**

18. Người mua trả tiền trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	511,691,160,463	365,820,755,031
Dài hạn	-	-
Cộng	**511,691,160,463**	**365,820,755,031**

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	14,214,743,306	14,754,701,550
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,683,628,314	8,700,593,860
Thuế thu nhập cá nhân	-	117,115,747
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	700,703,915	
Cộng	**18,599,075,535**	**23,572,411,157**

20. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	2,886,900,459	2,777,710,299
Cộng	**2,886,900,459**	**2,777,710,299**

21. Phải trả khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	45,708,318,067	90,887,183,433
Dài hạn	-	-
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	**45,708,318,067**	**90,887,183,433**

22. Phải trả công nhân viên

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**4,010,851,436**	**5,050,876,469**

23. Doanh thu chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	1,023,753,426	-
Dài hạn	-	-
Khả năng không thực hiện được hợp đồng	-	-
Cộng	**1,023,753,426**	**-**

Đơn vị tính: VND

24. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**155,531,864,462**	**808,178,331,372**
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	31,433,046,076	31,433,046,076
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	0	-
Số dư cuối năm trước **Số dư đầu năm nay**	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**186,964,910,538**	**839,611,377,448**
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	12,361,043,973	12,361,043,973
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**199,325,954,511**	**851,972,421,421**

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cộng	**652.000.000.000**	**652.000.000.000**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.200.000	65.200.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.200.000	65.200.000
+ Cổ phiếu phổ thông	65.200.000	65.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.200.000	65.200.000
+ Cổ phiếu phổ thông	65.200.000	65.200.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Doanh thu bán hàng hóa	955,864,800,415	966,707,471,900
- Doanh thu hoạt động xây lắp	113,909,915,097	396,488,044,652
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	548,897,095	765,403,889
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	2,350,110,289	1,362,231,048
Cộng	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**

02. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Chiết khấu thương mại	-	-

- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	**-**	**-**

03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Doanh thu bán hàng hóa	955,864,800,415	966,707,471,900
- Doanh thu hoạt động xây lắp	113,909,915,097	396,488,044,652
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	548,897,095	765,403,889
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	2,350,110,289	1,362,231,048
Cộng	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**

04. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Giá vốn của hàng hóa đã bán	948,379,765,272	961,766,335,545
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	65,220,179,153	346,107,226,104
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	445,917,788	498,115,501
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	952,600,517	535,567,775
Cộng	**1,014,998,462,730**	**1,308,907,244,925**

05. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	91,565,250	44,240,477
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	355,294,322	-
- Lãi tài chính khác		
Cộng	**446,859,572**	**44,240,477**

06. Chi phí tài chính

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025

- Lãi tiền vay	45,640,706,330	29,823,436,808
- Phí Upas LC		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	94,027,774
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Cộng	**45,640,706,330**	**29,917,464,582**

07. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,645,458,956	10,426,089,488
Cộng	**10,645,458,956**	**10,426,089,488**

08. Thu nhập khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Tiền phạt thu được	-	-
- Thu các khoản nợ phải trả do nhà cung cấp đã bỏ địa chỉ kinh doanh	-	-
- Các khoản khác	151,422	50,191,532
Cộng	**151,422**	**50,191,532**

09. Chi phí khác

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Các khoản khác	76,917,027	189,141,753
Cộng	**76,917,027**	**189,141,753**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	488,029,286	3,298,698,354
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**488,029,286**	**3,298,698,354**

(*) **Chi tiết**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1)	**1,759,188,847**
Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN	(2)	**680,957,585**
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN ((3)= (1) + (2))	(3)	**2,440,146,432**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:	(4)	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành ((5)=(3)x(4))	(5)	**488,029,286**

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp, phản ánh các luồng tiền thực tế phát sinh từ hoạt động kinh doanh, đầu tư và tài chính trong kỳ.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC:

01. Giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

02. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

03. Thông tin so sánh:

Số liệu so sánh trên báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam

Số liệu so sánh trên báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính quý III/2025 đã được công bố thông tin.

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 3, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, Công ty áp dụng Thông tư 99. Do việc thay đổi chính sách kế toán này, một số thông tin so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2026 và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được trình bày lại. Ngoài ra, một số số liệu thông tin so sánh khác cũng được phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính.

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Bùi Thị Thúy Hà	Nguyễn Phương Thanh	Trương Thị Thu Hiền

ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hà Noi Capital

Tax code: 0100520683

ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY (AME)

Financial report – Third Quarter 2026

Hanoi, October 2026

ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hà Noi, Vietnam

Form No. B01-DN
(Issued under Circular No.99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Ministry of Finance)

FINANCIAL REPORT

As at 30 September 2026

Unit: VND

Items	Code	Note	This Period (30/09/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
1	2	3	4	5
A - CURRENT ASSETS (100=110+120+130+140+150+160)	**100**		**2,902,353,381,911**	**2,803,843,685,308**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**V.01**	**20,510,486,493**	**14,200,369,500**
1. Cash	111		20,510,486,493	14,200,369,500
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short term financial investments	**120**	**V.02**	**4,848,469,205**	**1,983,669,589**
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for diminution in value of trading securities (*)	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		4,848,469,205	1,983,669,589
4. Provision for short-term held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Provision for impairment of other short-term investments	126		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**2,265,487,409,988**	**2,171,700,607,257**
1. Short-term accounts receivable	131	V.03	1,503,757,273,500	1,426,014,041,657
2. Short-term advances to suppliers	132	V.04	763,530,384,467	728,253,298,895
3. Short-term intercompany receivables	133		-	-
4. Receivables according to construction contract progress	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.05	5,863,122,947	25,096,637,631
6. Provision for doubtful short-term receivables (229)	136	V.13	(7,663,370,926)	(7,663,370,926)
7. Unresolved assets pending settlement	137		-	-
IV. Inventories	**140**	**V.08**	**609,943,742,595**	**612,209,571,113**
1. Inventories	141		609,943,742,595	612,209,571,113
2. Provision for devaluation in inventories (*)	142		-	-
V. Short-term biological assets	**150**		-	-
1. Short-term livestock raised for one-time products	151		-	-
2. Short-term seasonal crops or one-time harvest plants	152		-	-
3. Provision for impairment of short-term biological assets	153		-	-
VI. Other short-term assets	**160**		**1,563,273,630**	**3,749,467,849**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.14	1,172,356,371	3,749,467,849
2. VAT deductibles	162	V.12	372,505,218	0
3.Taxes and other receivables from the State	163		18,412,041	-
4. Government bond repurchase agreements (Repos)	164		-	-

Items	Code	Note	This Period (30/09/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
1	2	3	4	5
5. Other short-term assets	165		-	-
B - NON-CURRENT ASSETS (200=210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**557,972,180,919**	**561,516,626,079**
I. Long-term receivables	**210**		-	-
1. Long-term receivables from customers	211		-	-
2. Long-term advances to suppliers	212		-	-
3. Business capital in dependent units	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Other long-term receivables	215		-	-
6. Provision for doubtful long-term receivables	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**7,975,910,437**	**10,186,081,306**
1. Tangible fixed assets	221	V.10	7,975,910,437	10,186,081,306
- Cost	222	V.10	40,557,580,732	40,358,030,732
- Accumulated depreciation (*) (2141 - 21417)	223	V.10	(32,581,670,295)	(30,171,949,426)
2. Finance leases fixed assets	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation (*)	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.11	-	-
- Cost	228	V.11	1,051,687,851	1,051,687,851
- Accumulated amortization (*)	229	V.11	(1,051,687,851)	(1,051,687,851)
III. Non-current biological assets	**230**		-	-
1. Livestock producing recurring products	231		-	-
a) Immature livestock for recurring products	232		-	-
b) Livestock for recurring products – mature stage	233		-	-
- Cost	234		-	-
- Accumulated depreciation (*)	235		-	-
2. Long-term livestock for single-harvest products	236		-	-
3. Long-term crops for seasonal or one-time products	237		-	-
4. Provision for impairment of long-term biological assets	238		-	-
IV. Investment property	**240**		-	-
- Cost	241		-	-
- Accumulated depreciation (*)	242		-	-
V. Long-term assets in progress	**250**		-	-
1. Long-term works in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252		-	-
VI. Long term financial investments	**260**		**494,531,083,418**	**494,531,083,418**
1. Investment in subsidiaries	261		494,531,083,418	494,531,083,418

Items	Code	Note	This Period (30/09/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
1	2	3	4	5
2. Investment in joint ventures and associates	262		-	-
3. Investment in other entities	263		-	-
4.Provision for impairment of long-term investments in other entities	264		-	-
5. Held-to-maturity long-term investments	265		-	-
6. Provision for impairment of long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Other non-current assets	**270**		**55,465,187,064**	**56,799,461,355**
1. Long-term prepaid expenses	271	V.14	55,465,187,064	56,799,461,355
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term equipment, spare parts for replacement	273		-	-
4. Other none-current assets	274		-	-
TOTAL ASSETS (280=100+200)	**280**		**3,460,325,562,830**	**3,365,360,311,387**
C -LIABILITIES (300=310+330)	**300**		**2,608,353,141,409**	**2,525,748,933,939**
I. Current liabilities	**310**		**2,608,353,141,409**	**2,525,748,933,939**
1. Short-term accounts payable to suppliers	311	V.17	434,534,276,126	493,667,853,556
2. Short-term advances from customers	312	V.18	511,691,160,463	365,820,755,031
3. Dividends and profits payable	313		-	-
4. Current taxes and obligations payable to the government	314	V.19	18,599,075,535	23,572,411,157
5. Payables to employees	315	V.22	4,010,851,436	5,050,876,469
6. Short-term accrued expenses	316	V.20	2,886,900,459	2,777,710,299
7. Short-term intercompany payables	317		-	-
8. Short-term payables according to construction contract progress	318		-	-
9. Short-term deferred revenue	319	V.23	1,023,753,426	-
10. Other short-term payables	320	V.21	45,708,318,067	90,887,183,433
11. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	V.16	1,589,898,805,897	1,543,972,143,994
12. Provisions for short-term liabilities	322		-	-
13. Bonus and welfare funds	323		-	-
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Government bond repurchase agreements (repos)	325		-	-
II. Long-term liabilities	**330**		-	-
1. Long-term payables to suppliers	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term taxes and payables to the State	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Long-term intercompany payables for business capital	335		-	-
6. Long-term intercompany payables	336		-	-
7. Long-term deferred revenue	337		-	-

Items	Code	Note	This Period (30/09/2026)	Beginning of year (01/01/2026)
1	2	3	4	5
8. Other long-term payables	338		-	-
9.Long-term borrowings and finance lease liabilities	339		-	-
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Long-term provisions	343		-	-
14. Science and Technology Development Fund	344		-	-
D - EQUITY	**400**	V.24	**851,972,421,421**	**839,611,377,448**
1. Owner's contributed capital	411	V.24	652,000,000,000	652,000,000,000
- Ordinary shares with voting rights	411A	V.24	652,000,000,000	652,000,000,000
- Preferred shares	411B		-	-
2. Capital surplus	412	V.24	(194,400,000)	(194,400,000)
3. Option to convert bonds	413		-	-
4. Other owner's equity	414		-	-
5. Treasury stock	415		-	-
6. Revaluation surplus	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Development investment fund	418	V.24	840,866,910	840,866,910
9. Other reserves under owner's equity	419		-	-
10. Retained earnings	420	V.24	199,325,954,511	186,964,910,538
- Retained earnings brought forward	420A	V.24	186,964,910,538	155,531,864,462
- Retained earnings for the current year	420B	V.24	12,361,043,973	31,433,046,076
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	**440**		**3,460,325,562,830**	**3,365,360,311,387**

Date 29 month 10 year 2026

PREPARER	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed and Full Name)	*(Signed and Full Name)*	*(Signed and Full Name)*
Bui Thi Thuy Ha	Nguyen Phuong Thanh	Truong Thi Thu Hien

M.S.D.N: 0100520... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Form No. B02-DN
(Issued under Circular No. 99/2015/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Ministry of Finance)

ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY
3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuân Ward, Hà Noi, Vietnam

INCOME STATEMENT
Third Quarter 2026

Unit: VND

Items	Code	Note	Quarter 3		Accumulated from the beginning of the year to the end of the Third quarter	
			Year 2026	Year 2025	Year 2026	Year 2025
1	2	3			6	7
1. Revenue from sales of goods and services rendered	01	VI.01	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**	**3,134,123,849,839**	**3,603,987,128,426**
2. Deductions from revenue	02					
3. Net revenue from sales of goods and services rendered (10=01- 02)	10	VI.03	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**	**3,134,123,849,839**	**3,603,987,128,426**
4. Cost of goods sold	11	VI.04	1,014,998,462,730	1,308,907,244,925	2,967,111,339,855	3,436,961,113,182
5. Gross profit from sales of goods and services rendered (20=10-11)	20		**57,675,260,166**	**56,415,906,564**	**167,012,509,984**	**167,026,015,244**
6. Gain/Loss from disposal of investment property	21					
7. Financial income	22	VI.05	**446,859,572**	**44,240,477**	**2,277,999,547**	**1,150,352,426**
8. Financial expenses	23	VI.06	**45,640,706,330**	**29,917,464,582**	**123,132,208,830**	**99,211,879,619**
- in which: interest expense	24	VI.06	45,640,706,330	29,823,436,808	122,759,135,497	97,189,305,430
9. Selling expenses	25					
10. General and administration expenses	26	VI.07	10,645,458,956	10,426,089,488	29,252,276,659	30,924,972,407
11. Operating profit {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		**1,835,954,452**	**16,116,592,971**	**16,906,024,042**	**38,039,515,644**
12. Other income	31	VI.08	151,422	50,191,532	44,275,616	782,594,355
13. Other expenses	32	VI.09	76,917,027	189,141,753	905,627,371	1,182,216,085
14. Profit from other activities (40=31-32)	40		**(76,765,605)**	**(138,950,221)**	**(861,351,755)**	**(399,621,730)**
15. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		**1,759,188,847**	**15,977,642,750**	**16,044,672,287**	**37,639,893,914**
16. Current corporate income tax expenses	51	VI.10	488,029,286	3,298,698,354	3,683,628,314	8,123,760,707
17. Deferred corporate income tax expenses	52					
18. Net profit after tax (60=50-51-52)	60		**1,271,159,561**	**12,678,944,396**	**12,361,043,973**	**29,516,133,207**
19. Earning per share	70		**19**	**194**	**190**	**453**
20. Diluted earnings per share	71		**19**	**194**	**190**	**453**

Date 29 month 10 year 2026

PREPARER	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed and Full Name)	*(Signed and Full Name)*	*(Signed and Full Name)*
Bui Thi Thuy Ha	Nguyen Phuong Thanh	Truong Thi Thu Hien

ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY

3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hà Noi, Vietnam

Form No. B03-DN
(Issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 by the Ministry of Finance)

CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

From January 1, 2026, to September 30, 2026

Unit: VND

Items	Code	Notes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (30/09/2026)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (30/09/2025)
1	2	3	4	5
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	**01**		**16,044,672,287**	**37,639,893,914**
2. Adjustments for:				
- Depreciation and amortisation	02		2,409,720,869	2,546,896,360
- Provisions	03			
- Gain, loss foreign exchange rate differences upon revaluation of monetary	04		(306,362,254)	1,954,372,689
- Gain, loss from investing activities	05		(1,598,563,960)	(1,082,150,926)
- Interest expense	06		122,759,135,497	97,189,305,430
- Other adjustments	07			
3. Operating profit before movements in working capital	**08**		**139,308,602,439**	**138,248,317,467**
- Increase, decrease in receivables	09		(94,161,506,786)	(408,243,605,857)
- Increase, decrease in inventories	10		2,265,828,518	45,854,143,068
- Increase, decrease in account payable	11		42,670,326,473	13,725,739,037
- Increase, decrease in accrued expenses	12		2,560,983,950	5,329,129,250
- Increase, decrease in trading securities	13			
- Interest paid	14		(120,767,793,985)	(96,189,933,177)
- Corporate income tax paid	15		(8,700,593,860)	(5,944,842,207)
- Other cash inflowsh	16			144,593,900
- Other cash outflows	17			(1,491,290,667)
Net cashflow used in operating activities	**20**		**(36,824,153,251)**	**(308,567,749,186)**
II. Cash flows from investing activities				

Items	Code	Notes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (30/09/2026)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (30/09/2025)
1	2	3	4	5
1. Cash outflow for purchasing and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(140,090,000)	(187,600,000)
2. Proceeds from disposal of fixed assets and other long-term assets	22			
3. Cash outflow for buying debt instruments of other entities	23		(68,197,054,070)	(25,155,000,000)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other companies	24		65,390,000,000	105,025,219,938
5. Investment in other entities	25			
6. Cash recovered from investments in other entities	26			
7. Interest income received, dividends received	27		154,752,411	3,796,633,007
Net cashflow used in investing activities	**30**		**(2,792,391,659)**	**83,479,252,945**
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks, receiving capital from owners	31			
2. Capital withdrawals, buying treasury shares	32			
3. Proceeds from short-term borrowings	33		2,823,403,459,512	3,068,215,027,423
4. Repayment of borrowings	34		(2,777,476,797,609)	(2,827,735,812,126)
5. Repayment of obligations under finance leased	35			
6. Dividends paid	36			
Net cashflow used in financing activities	**40**		**45,926,661,903**	**240,479,215,297**
Net cash inflows/(outflows) in the period (50= 20+30+40)	**50**		**6,310,116,993**	**15,390,719,056**
Cash at beginning of the year	**60**		**14,200,369,500**	**22,447,751,830**
Effects of changes in foreign exchange rate	61			
Cash at end of the year (70=50+60+61)	**70**		**20,510,486,493**	**37,838,470,886**

Date 29 month 10 year 2026

PREPARER	CHIEF ACCOUNTANT	GENERAL DIRECTOR
(Signed and Full Name)	*(Signed and Full Name)*	*(Signed and Full Name)*
Bui Thi Thuy Ha	Nguyen Phuong Thanh	Truong Thi Thu Hien

M.S.D.N: 0100820888 C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C THÀNH PHỐ HÀ NỘI

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter III 2026

I. COMPANY'S OPERATING CHARACTERISTICS

01. Form of capital ownership

Alphanam E&C Joint Stock Company is a joint stock company established in Vietnam

02. Business sector

Construction and installation, investment, trading.

03. Business lines

- Trading of construction materials and other installation equipment;
- Construction and installation of electrical works with voltage of 110kV and above;
- Wholesale of other machinery, equipment and spare parts (elevators);
- Trading of means of production (mainly construction materials, electrical equipment and electrical materials);
- Construction of other civil engineering works (construction of industrial works);
- Other specialised construction activities (construction of civil works);
- Real estate business, land use rights owned, used or leased (investment, construction and trading in housing development; leasing of premises and production workshops);
- Rental of motor vehicles (cars and means of transport).

II. FINANCIAL YEAR AND CURRENCY USED IN ACCOUNTING

01. Financial year

The Company's financial year starts on 01 January and ends on 31 December each year.

02. Currency used in accounting

The currency used in accounting records is Vietnamese dong (VND).

III. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING REGIME APPLIED

01. Accounting regime applied

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC guiding the corporate accounting regime (Circular 99). Circular 99 replaces Circular No. 200/2014/TT-BTC to provide for the new corporate accounting regime.

From 01 January 2026, the Company has applied the corporate accounting regime in accordance with the guidance in Circular 99/2025/TT-BTC.

02. Statement of compliance with Accounting Standards and the Accounting Regime

The financial statements are prepared and presented in accordance with Vietnamese accounting standards and the prevailing Vietnamese corporate accounting regime.

03. Accounting form applied

The Company applies the computerised accounting form.

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED

01. Principles for recognising cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits and cash in transit.

Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 03 months from the date of purchase that are readily convertible into known amounts of cash and are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

Economic transactions arising in foreign currencies are translated into Vietnamese dong at the actual exchange rate at the transaction date of the commercial bank with which the Company transacts. At the year-end, monetary items denominated in foreign currencies are translated at the buying rate of the commercial bank where the Company opens its accounts, as announced at the date of preparing the financial statements.

Actual exchange differences arising during the period and exchange differences from the revaluation of monetary items at the year-end are recognised in financial income or financial expenses in the financial year.

02. Principles for recognising inventories

Inventories are recognised at cost. Where the net realisable value is lower than cost, inventories are stated at net realisable value. The cost of inventories comprises purchase costs, conversion costs and other directly related costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The value of inventories is determined using the weighted average method.

Inventories are accounted for using the perpetual inventory method.

03. Principles for recognising and depreciating fixed assets

Principles for recognising tangible fixed assets and intangible fixed assets

Tangible and intangible fixed assets are recognised at cost. During use, tangible fixed assets and intangible fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation method for tangible fixed assets and intangible fixed assets

Fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation periods of specific categories of fixed assets are as follows:

Buildings and structures	6 – 25 years

Machinery and equipment	6 – 7 years
Motor vehicles and transmission equipment	6 – 8 years
Office equipment and tools	3 – 5 years

From 10 June 2013, the Company has applied the regulations of Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 of the Ministry of Finance guiding the regime for management, use and depreciation of fixed assets. This Circular replaces Circular No. 203/2009/TT-BTC dated 20/10/2009 of the Minister of Finance guiding the regime for management, use and depreciation of fixed assets.

04. Principles for recognising financial investments

Investments in subsidiaries are accounted for using the cost method. Net profits distributed from subsidiaries arising after the investment date are recognised in the Income Statement. Other distributions (other than net profits) are regarded as a recovery of investments and are recognised as a reduction of the investment cost.

Provision for diminution in the value of securities investments is made at the year-end and is the difference between the cost of the investments recorded in the accounting books and their market value at the date of making the provision, where cost is higher.

05. Principles for recognising and capitalising borrowing costs

Borrowing costs are recognised as production and business expenses in the period when incurred, except for borrowing costs directly attributable to the investment in construction or production of work-in-progress assets, which are included in the value of those assets (capitalised) when the conditions prescribed in Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing Costs" are met.

06. Principles for recognising and capitalising other expenses

Prepaid expenses that are capitalised for gradual allocation to business results include:

- Tools and supplies issued for use with large value;
- Floor space rental expenses for floors 2&3 of Sakura Tower;
- Floor space rental expenses for floor 3B of Sakura Tower;

Prepaid expenses are allocated using the straight-line method.

Floor space rental expenses of Sakura Tower at No. 47 Vu Trong Phung are allocated over the lease term of 50 years.

07. Principles for recognising accrued expenses

Expenses that have not actually been incurred but are accrued in advance to production and business expenses for the period, to ensure that when such expenses are actually incurred they do not cause abrupt fluctuations in production and business expenses, on the basis of ensuring the matching principle between revenue and expenses. When such expenses are incurred, if there is any difference from the

accrued amount, the accountant makes additional entries or reduces expenses correspondingly for the difference.

08. Principles for recognising owners' equity

Owners' contributed capital is recognised at the actual capital contributed by the owners.

09. Principles and methods for recognising revenue

Revenue from sales of goods

Revenue from sales of goods is recognised when all of the following conditions are satisfied simultaneously:

- Most of the risks and rewards of ownership of the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership, or effective control over the goods;
- Revenue can be measured with reasonable certainty;
- The Company has received or will receive economic benefits from the sales transaction;
- The costs related to the sales transaction can be identified.

Revenue from sales of goods is measured at the fair value of the amounts received or receivable under the accrual accounting principle. Advances received from customers are not recognised as revenue in the year.

Revenue from rendering of services

Revenue from rendering of services is recognised when the outcome of the transaction can be measured reliably. Where the rendering of services relates to several periods, revenue is recognised in the period by reference to the stage of completion at the date of the Balance Sheet of that period. The outcome of a service transaction is determined when all of the following conditions are satisfied:

- Revenue can be measured with reasonable certainty;
- It is probable that economic benefits will flow from the service transaction;
- The stage of completion at the Balance Sheet date can be determined;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the service transaction can be determined.

Construction contract revenue

The construction contracts that the Company is performing stipulate that the contractor is paid based on the value of the volume of work performed. Construction contract revenue is recognised corresponding to the work completed and confirmed by customers in the year. The contract outcome is reliably estimated based on the payment acceptance records with the investors.

Financial income

Revenue arising from interest, royalties, dividends, profits distributed and other financial income is recognised when both of the following two (02) conditions are satisfied:

- It is probable that economic benefits will flow from the transaction;
- Revenue can be measured with reasonable certainty.

10. Principles and methods for recognising financial expenses

Expenses recognised in financial expenses include:

- Expenses or losses related to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from changes in foreign exchange rates on transactions involving foreign currencies;
- Provision for diminution in the value of securities investments.

The above items are recognised at the total amount incurred in the period, without offsetting against financial income.

11. Principles and methods for recognising current corporate income tax (CIT) expense and deferred corporate income tax expense

Current corporate income tax expense is determined on the basis of taxable income and the CIT rate in the current year.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

Unit: VND

01. Cash and cash equivalents

	30/09/2026	01/01/2026
- Cash on hand	75,192,180	236,872,195
- Cash in banks	20,435,294,313	13,963,497,305
- Foreign currency deposits at banks	-	-
- Cash equivalents	-	
Total	**20,510,486,493**	**14,200,369,500**

02. Financial investments

	30/09/2026	01/01/2026
- Trading securities	-	-
- Held-to-maturity investments	4,848,469,205	1,983,669,589
- Capital contributions to other entities		-
Total	**4,848,469,205**	**1,983,669,589**

03. Trade receivables

	30/09/2026	01/01/2026
- Short-term	1,503,757,273,500	1,426,014,041,657
- Long-term		
Total	**1,503,757,273,500**	**1,426,014,041,657**

04. Prepayments to suppliers

	30/09/2026	01/01/2026
- Short-term	763,530,384,467	728,253,298,895
- Long-term	-	-
Total	**763,530,384,467**	**728,253,298,895**

05. Other receivables

	30/09/2026	01/01/2026
- Short-term	5,863,122,947	25,096,637,631
- Long-term		
Total	**5,863,122,947**	**25,096,637,631**

06. Shortage of assets pending resolution

07. Bad debts

08. Inventories

	30/09/2026	01/01/2026
- Work-in-progress production and business costs	609,894,481,669	612,202,547,557
- Finished goods	-	-
- Tools and supplies	49,260,926	7,023,556
- Merchandise	-	-
Total cost of inventories	**609,943,742,595**	**612,209,571,113**

09. Long-term assets in progress

Unit: VND

10. Movements in tangible fixed assets

Item	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles and transmission	Office equipment and tools	Total
I. Cost					
01/01/2026	***1,078,509,040***	***9,302,782,950***	***25,889,453,343***	***4,087,285,399***	***40,358,030,732***
- Purchases during the year		105,550,000		94,000,000	***199,550,000***
- Completed capital construction investment					-
- Other increases					-
- Transferred to investment property					-
- Other decreases					-
30/09/2026	***1,078,509,040***	***9,309,782,950***	***25,759,503,343***	***4,409,785,399***	***40,557,580,732***
II. Accumulated depreciation					
01/01/2026	***1,078,509,040***	***7,195,941,270***	***18,228,958,811***	***3668540305***	***30,171,949,426***
- Depreciation for the year		546,868,662	1,712,513,124	150,339,083	2,409,720,869
- Other increases					0
- Transferred to investment property					0
- Other decreases			-		-
30/09/2026	***1,078,509,040***	***7,810,517,208***	***19,811,521,935***	***3,881,122,112***	***32,581,670,295***
III. Net book value					
1. As at 01/01/2026	-	***2,106,841,680***	***7,660,494,532***	***418,745,094***	***10,186,081,306***
2. As at 30/09/2026	-	***1,499,265,742***	***5,947,981,408***	***528,663,287***	***7,975,910,437***

11. Movements in intangible fixed assets

Item	Computer software	Total
I. Cost		
01/01/2026	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
- Purchases during the year	-	-
- Disposals, sales	-	-
- Other decreases	-	-
30/09/2026	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
II. Accumulated depreciation		
01/01/2026	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
- Depreciation for the year	-	-
- Disposals, sales	-	-
- Other decreases	-	-
30/09/2026	**1,051,687,851**	**1,051,687,851**
III. Net book value		
1. As at 01/01/2026	**-**	**-**
2. As at 30/09/2026	**-**	**-**

12. Deductible value added tax

	30/09/2026	01/01/2026
Total	**372,505,218**	**0**

13. Provision for doubtful receivables

	30/09/2026	01/01/2026
Total	**(7,663,370,926)**	**(7,663,370,926)**

14. Prepaid expenses

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	1,172,356,371	3,749,467,849
Long-term	55,465,187,064	56,799,461,355
Total	**56,637,543,435**	**60,548,929,204**

15. Other assets

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	-	-
Long-term	-	-
Total	**-**	**-**

16. Borrowings and finance lease liabilities

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term borrowings	1,589,898,805,897	1,543,972,143,994
Current portion of long-term debts	-	-
Long-term borrowings	-	-
Total	**1,589,898,805,897**	**1,543,972,143,994**

17. Trade payables

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	434,534,276,126	493,667,853,556
Long-term	-	-
Total	**434,534,276,126**	**493,667,853,556**

18. Advances from customers

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	511,691,160,463	365,820,755,031
Long-term	-	-
Total	**511,691,160,463**	**365,820,755,031**

19. Taxes and amounts payable to the State

	30/09/2026	01/01/2026
Value added tax	14,214,743,306	14,754,701,550
Corporate income tax	3,683,628,314	8,700,593,860
Personal income tax	-	117,115,747
Environmental protection tax and other taxes	700,703,915	
Total	**18,599,075,535**	**23,572,411,157**

20. Accrued expenses

	30/09/2026	01/01/2026
	2,886,900,459	2,777,710,299
Total	**2,886,900,459**	**2,777,710,299**

21. Other payables

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	45,708,318,067	90,887,183,433
Long-term	-	-
Overdue debts unpaid		
Total	**45,708,318,067**	**90,887,183,433**

22. Payables to employees

	30/09/2026	01/01/2026
Total	**4,010,851,436**	**5,050,876,469**

23. Deferred revenue

	30/09/2026	01/01/2026
Short-term	1,023,753,426	-
Long-term	-	-
Possibility of failure to perform contracts	-	-
Total	**1,023,753,426**	**-**

Unit: VND

24. Owners' equity

a. Statement of changes in owners' equity

	Owners' contributed capital	Share premium	Investment and development fund	Undistributed profit after tax	Total
Balance at beginning of prior year	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**155,531,864,462**	**808,178,331,372**
Capital increase in prior year	-	-	-	-	-
Profit in prior year	-	-	-	31,433,046,076	31,433,046,076
Other increases	-	-	-	-	-
Capital decrease in the period	-	-	-	-	-
Other decreases	-	-	-	0	-
Balance at end of prior year **Balance at beginning of current year**	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**186,964,910,538**	**839,611,377,448**
Capital increase in the period	-	-	-	-	-
Profit for the period	-	-	-	12,361,043,973	12,361,043,973
Other increases	-	-	-	-	-
Capital decrease in the period	-	-	-	-	-
Other decreases	-	-	-	-	-
Balance at end of period	**652,000,000,000**	**(194,400,000)**	**840,866,910**	**199,325,954,511**	**851,972,421,421**

b. **Details of owners' contributed capital**

	30/09/2026	01/01/2026
Total	**652.000.000.000**	**652.000.000.000**

c. ***Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits***

	30/09/2026	01/01/2026

d. **Shares**

	30/09/2026	01/01/2026
- Number of shares registered for issuance	65.200.000	65.200.000
- Number of shares sold to the public	65.200.000	65.200.000
+ *Ordinary shares*	65.200.000	65.200.000
+ *Preference shares*	-	-
- Number of shares outstanding	65.200.000	65.200.000
+ *Ordinary shares*	65.200.000	65.200.000
+ *Preference shares*	-	-

* Par value of outstanding shares: VND 10.000 per share.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

01. Revenue from sales of goods and rendering of services

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Revenue from sales of goods	955,864,800,415	966,707,471,900
- Revenue from construction and installation activities	113,909,915,097	396,488,044,652
- Revenue from rendering of services	548,897,095	765,403,889
- Revenue from real estate business	2,350,110,289	1,362,231,048
Total	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**

02. Revenue deductions

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Trade discounts	-	-
- Sales allowances	-	-
- Sales returns	-	-
Total	**-**	**-**

03. Net revenue from sales of goods and rendering of services

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Revenue from sales of goods	955,864,800,415	966,707,471,900
- Revenue from construction and installation activities	113,909,915,097	396,488,044,652
- Revenue from rendering of services	548,897,095	765,403,889
- Revenue from real estate business	2,350,110,289	1,362,231,048
Total	**1,072,673,722,896**	**1,365,323,151,489**

04. Cost of goods sold

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Cost of merchandise sold	948,379,765,272	961,766,335,545
- Cost of construction and installation activities	65,220,179,153	346,107,226,104
- Cost of services rendered	445,917,788	498,115,501
- Cost of real estate business	952,600,517	535,567,775
Total	**1,014,998,462,730**	**1,308,907,244,925**

05. Financial income

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Interest on deposits and loans	91,565,250	44,240,477
- Realised foreign exchange gains	355,294,322	-
- Other financial gains		
Total	**446,859,572**	**44,240,477**

06. Financial expenses

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Interest expense	45,640,706,330	29,823,436,808
- UPAS LC fees		
- Realised foreign exchange losses	-	94,027,774
- Unrealised foreign exchange losses		
Total	**45,640,706,330**	**29,917,464,582**

07. General and administrative expenses

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- General and administrative expenses	10,645,458,956	10,426,089,488
Total	**10,645,458,956**	**10,426,089,488**

08. Other income

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Penalty income	-	-
- Write-off of payables to suppliers who have abandoned their business addresses	-	-
- Others	151,422	50,191,532
Total	**151,422**	**50,191,532**

09. Other expenses

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Others	76,917,027	189,141,753
Total	**76,917,027**	**189,141,753**

10. Current corporate income tax expense

	From 01/07/2026 to 30/09/2026	From 01/07/2025 to 30/09/2025
- Corporate income tax expense on taxable income of the current year	488,029,286	3,298,698,354
- Adjustment of prior years' corporate income tax expense to the current year's current corporate income tax expense	-	
Total current corporate income tax expense	**488,029,286**	**3,298,698,354**

(*) **Details**

Total accounting profit before tax	(1)	**1,759,188,847**
Non-deductible expenses when determining taxable income for CIT	(2)	**680,957,585**
Total taxable income for CIT ((3)= (1) + (2))	(3)	**2,440,146,432**
Current corporate income tax rate:	(4)	20%
Current corporate income tax ((5)=(3)x(4))	(5)	**488,029,286**

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT

The cash flow statement is prepared using the indirect method, reflecting the actual cash flows arising from operating, investing and financing activities during the period.

VIII. OTHER INFORMATION:

01. Fair value of financial assets and financial liabilities

02. Going concern information

During the financial year, no activities or events arose that significantly affect the Company's ability to continue as a going concern. Therefore, the Company's financial statements are prepared on the going concern assumption.

03. Comparative information:

The comparative figures in the statement of financial position are those in the financial statements for the financial year ended 31/12/2025, which were audited by Vietnam Auditing and Valuation Company Limited

The comparative figures in the income statement and the cash flow statement are those in the Quarter III/2025 financial statements that have been disclosed.

As presented in Note 3, from 1 January 2026 the Company applies Circular 99. Due to this change in accounting policy, certain comparative information as at 1 January 2026 and for the year ended 31 December 2025 has been restated. In addition, certain other comparative figures have also been reclassified to conform with the regulations of Circular 99 relating to the presentation of financial statements.

Date 29 *month* 10 *year* 2026

Preparer	Chief Accountant	General Director
Bui Thi Thuy Ha	Nguyen Phuong Thanh	Truong Thi Thu Hien