

CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)

MỤC LỤC

|                                               | <b>Trang</b> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02-03        |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04-05        |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  |              |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 06-07        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 08           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 09-10        |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất    | 11-36        |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Alphanam E&C (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### Công ty

Công ty Cổ phần Alphanam E&C.

### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Alphanam E&C (dưới đây được gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Alphanam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 051581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 8 năm 1995

Công ty chính thức chuyển đổi hình thức từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần và đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Alphanam Cơ điện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103014620 ngày 17 tháng 11 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Alphanam E&C theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 04 ngày 10 tháng 9 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 18/08/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

### Trụ sở chính

Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

### Hội đồng quản trị

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

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Bùi Hoàng Tuấn   | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Minh Nhật | Thành viên |
| Ông Nguyễn Anh Quân  | Thành viên |

### Ban Tổng Giám đốc

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

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Bà Trương Thị Thu Hiền | Tổng Giám đốc                                               |
| Ông Trịnh Việt Quân    | Phó Tổng Giám đốc thường trực (Bỏ nhiệm từ ngày 01/01/2026) |
| Ông Lâm Sơn Tùng       | Phó Tổng Giám đốc                                           |
| Ông Nguyễn Đắc Tài     | Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm từ ngày 26/08/2025)             |

### Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Bà Bùi Kim Yến        | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Thị Hải Yến | Thành viên |
| Ông Đàm Văn Hán       | Thành viên |

**Đại diện theo pháp luật**

Bà Trương Thị Thu Hiền      Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025, Thông tư 08/2026/TT-BTC ngày 03/02/2026 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TM Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền



Số: 345/BCKT-TC/AVA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Alphanam E&C**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Alphanam E&C, được lập ngày 27/03/2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Alphanam E&C tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Alphanam E&C cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 28/03/2025 do các khoản công nợ phải trả người bán của Công ty chưa thu hồi được thư xác nhận công nợ là 192.983.528.575 đồng.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



\_\_\_\_\_  
**Đỗ Thị Duyên**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
3642-2026-126-1  
Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

\_\_\_\_\_  
**Trần Thị Lan Anh**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số  
4992-2024-126-1

B 01 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>3.711.250.973.109</b> | <b>3.065.073.209.916</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>20.977.317.114</b>    | <b>22.946.226.838</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 20.977.317.114           | 22.746.226.838           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                        | 200.000.000              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>164.515.018.150</b>   | <b>300.615.147.637</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 118.955.018.150          | 258.230.037.868          |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 45.560.000.000           | 42.385.109.769           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>2.680.517.217.566</b> | <b>1.921.739.195.394</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 1.654.352.040.474        | 1.118.664.747.191        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 871.530.786.930          | 601.653.403.808          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.5         | 17.147.000.000           | 40.430.219.938           |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.6         | 154.515.493.864          | 168.654.195.383          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        | V.7         | (17.028.103.702)         | (7.663.370.926)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>838.242.386.103</b>   | <b>806.275.140.578</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 838.242.386.103          | 806.275.140.578          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>6.999.034.176</b>     | <b>13.497.499.469</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.9         | 4.499.566.305            | 6.366.699.480            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 2.496.956.831            | 7.130.799.989            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.14        | 2.511.040                | -                        |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>176.079.689.537</b>   | <b>109.606.467.767</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>26.175.655</b>        | <b>-</b>                 |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.6         | 26.175.655               | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>91.396.085.172</b>    | <b>46.400.061.153</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.10        | 91.335.225.858           | 46.319.877.867           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 188.136.892.802          | 78.499.166.086           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 223        |             | (96.801.666.944)         | (32.179.288.219)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.11        | 60.859.314               | 80.183.286               |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 2.952.600.851            | 1.097.687.851            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 229        |             | (2.891.741.537)          | (1.017.504.565)          |
| <b>III. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>260</b> |             | <b>84.657.428.710</b>    | <b>63.206.406.614</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.9         | 70.958.934.043           | 63.206.406.614           |
| 2. Lợi thế thương mại                        | 269        |             | 13.698.494.667           | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>3.887.330.662.646</b> | <b>3.174.679.677.683</b> |

B 01 - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | MÃ SỐ      | THUYẾT MINH | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>2.974.938.105.906</b> | <b>2.303.770.296.663</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>2.974.530.015.906</b> | <b>2.303.362.206.663</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.12        | 577.812.241.420          | 845.211.083.665          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.13        | 392.644.867.882          | 95.166.331.257           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.14        | 26.706.895.709           | 10.021.398.617           |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 8.169.163.462            | 7.831.813.494            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.15        | 7.714.695.777            | 2.220.871.477            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | V.16        | 49.227.359.936           | 1.455.815.147            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.17        | 107.966.226.687          | 83.910.118.458           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.18        | 1.800.847.712.672        | 1.257.544.774.548        |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        |             | 3.436.581.709            | -                        |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        |             | 4.270.652                | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>408.090.000</b>       | <b>408.090.000</b>       |
| 1. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.17        | 408.090.000              | 408.090.000              |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>912.392.556.740</b>   | <b>870.909.381.020</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | V.19        | <b>912.392.556.740</b>   | <b>870.909.381.020</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 652.000.000.000          | 652.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 652.000.000.000          | 652.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | (194.400.000)            | (194.400.000)            |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 840.866.910              | 840.866.910              |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 197.317.938.264          | 156.952.111.441          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 156.952.111.441          | 134.250.932.452          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 40.365.826.823           | 22.701.178.989           |
| 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | 62.428.151.566           | 61.310.802.669           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>3.887.330.662.646</b> | <b>3.174.679.677.683</b> |

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                             | MÃ SỐ     | THUYẾT MINH | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                            | 01        | VI.1        | 4.993.200.475.924        | 3.371.164.038.356        |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>                | <b>10</b> |             | <b>4.993.200.475.924</b> | <b>3.371.164.038.356</b> |
| 3. Giá vốn hàng bán                                                                  | 11        | VI.2        | 4.757.174.739.476        | 3.221.845.243.266        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>                   | <b>20</b> |             | <b>236.025.736.448</b>   | <b>149.318.795.090</b>   |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                                                     | 21        | VI.3        | 1.921.320.760            | 12.002.478.182           |
| 6. Chi phí tài chính                                                                 | 22        | VI.4        | 137.020.720.490          | 104.746.096.458          |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                                                     | 23        |             | 133.136.296.097          | 98.193.988.854           |
| 7. Chi phí bán hàng                                                                  | 25        | VI.5        | 869.371.037              | -                        |
| 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26        | VI.5        | 50.041.790.741           | 31.454.180.595           |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>50.015.174.940</b>    | <b>25.120.996.219</b>    |
| 10. Thu nhập khác                                                                    | 31        | VI.6        | 1.619.408.921            | 3.834.742.027            |
| 11. Chi phí khác                                                                     | 32        | VI.7        | 1.434.440.612            | 217.226.676              |
| <b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>                                                 | <b>40</b> |             | <b>184.968.309</b>       | <b>3.617.515.351</b>     |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                          | <b>50</b> |             | <b>50.200.143.249</b>    | <b>28.738.511.570</b>    |
| 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                                      | 51        | VI.9        | 9.523.349.708            | 6.032.827.935            |
| <b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51)</b>                     | <b>60</b> |             | <b>40.676.793.541</b>    | <b>22.705.683.635</b>    |
| 16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ                                    | 61        |             | 40.365.826.823           | 22.701.178.989           |
| 17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                                   | 62        |             | 310.966.718              | 4.504.646                |
| <b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                  | <b>70</b> | VI.10       | <b>619</b>               | <b>348</b>               |
| <b>19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                | <b>71</b> |             | <b>619</b>               | <b>348</b>               |

Người lập biểu

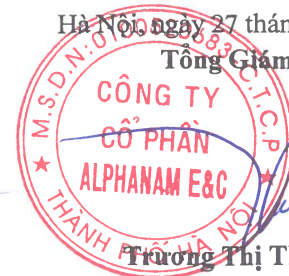
Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                         | MÃ SỐ     | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                                |           |                          |                          |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                   | 01        | <b>50.200.143.249</b>    | <b>28.738.511.570</b>    |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                               |           |                          |                          |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02        | 5.977.777.376            | 4.020.676.652            |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03        | 7.567.133.351            | 1.118.815.286            |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04        | 127.732.644              |                          |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05        | (2.216.433.370)          | (9.692.818.552)          |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06        | 133.136.296.097          | 98.193.988.854           |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                      | 07        | -                        |                          |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | 08        | <b>194.792.649.347</b>   | <b>122.379.173.810</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09        | (587.765.896.697)        | 34.861.839.118           |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10        | 238.044.352.452          | (137.711.091.976)        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | (61.523.532.972)         | 302.097.168.153          |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12        | 4.474.240.825            | (3.086.651.522)          |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13        | (46.410.063.700)         | (121.826.579.868)        |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14        | (132.324.335.367)        | (97.789.808.400)         |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15        | (6.032.827.935)          | (5.913.367.135)          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17        | -                        |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                             | <b>20</b> | <b>(396.745.414.047)</b> | <b>93.010.682.180</b>    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                   |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21        | (217.000.000)            | (12.193.700.678)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22        | 381.818.182              |                          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác                                              | 23        | (25.155.000.000)         | (212.577.786.557)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24        | 106.010.329.707          | 142.882.456.850          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25        | -                        | (311.546.277.749)        |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia                                                  | 27        | 655.948.844              | 6.291.370.723            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                 | <b>30</b> | <b>81.676.096.733</b>    | <b>(387.143.937.411)</b> |

B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2025  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                            | MÃ SỐ     | Năm 2025               | Năm 2024               |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |           |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH   | 31        | -                      | 58.500.000.000         |
| 2. Tiền thu từ đi vay                               | 33        | 3.675.269.813.595      | 2.440.822.649.792      |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                              | 34        | (3.362.169.406.005)    | (2.190.900.267.237)    |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> | <b>40</b> | <b>313.100.407.590</b> | <b>308.422.382.555</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>               | <b>50</b> | <b>(1.968.909.724)</b> | <b>14.289.127.324</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>              | <b>60</b> | <b>22.946.226.838</b>  | <b>8.657.099.514</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>             | <b>70</b> | <b>20.977.317.114</b>  | <b>22.946.226.838</b>  |

Người lập biểu

Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2025**

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Alphanam E&C (dưới đây được gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Alphanam, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 051581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17 tháng 8 năm 1995

Công ty chính thức chuyển đổi hình thức từ Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần và đổi tên Công ty thành Công ty Cổ phần Alphanam Cơ điện theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103014620 ngày 17 tháng 11 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Alphanam E&C theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 04 ngày 10 tháng 9 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã thay đổi đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 18/08/2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty: 652.000.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi hai tỷ đồng)

Tổng số cổ phần: 65.200.000 cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất công nghiệp và kinh doanh thương mại.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình điện. Chi tiết: Hoạt động xây dựng, cung cấp vật tư, thiết bị các công trình điện dân dụng, công nghiệp đến cấp điện áp 500KV; Xây dựng và lắp đặt các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong các khu công nghiệp, đô thị;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán buôn tổng hợp; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Đầu tư, xây dựng và kinh doanh phát triển nhà; - Cho thuê mặt bằng, nhà xưởng sản xuất;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất máy móc chuyên dụng; Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu; Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự; Sản xuất mực in và ma lít;
- Cho thuê xe có động cơ; Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; Hoạt động tư vấn quản lý; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Quảng cáo; Chuẩn bị mặt bằng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đến thời điểm 31/12/2025, Văn phòng Công ty đặt tại Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

5.1. Danh sách các công ty con

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 03 Công ty
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

Danh sách các công con được hợp nhất

| Tên công ty con                                | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Địa chỉ - Hoạt động kinh doanh chính                                                               |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty con cấp 1</b>                       |                   |                        |                                                                                                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Zeta | 99,950%           | 99,950%                | Hung Yên - Xây lắp                                                                                 |
| Công ty Cổ phần Liên doanh Alpec               | 99,532%           | 99,532%                | Hung Yên - Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp, cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì thang máy |
| <b>Công ty con cấp 2</b>                       |                   |                        |                                                                                                    |
| Công ty Cổ phần Molta                          | 55,0%             | 55,0%                  | Hà Nội - Cho thuê bất động sản                                                                     |

5.2. Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 232 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 254 cán bộ nhân viên).

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán thường niên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, ngoại tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo nguyên tắc: Bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế; Bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, số dư được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế, cụ thể: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

##### Các khoản cho vay

Các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Đối với các khoản cho vay, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, kế toán tiến hành đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản cho vay có thể không thu hồi được, kế toán tiến hành ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy, kế toán tiến hành thuyết minh trên Báo cáo tài chính về khả năng thu hồi của khoản cho vay.

##### Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm. Mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Hoặc mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của tổ chức kinh tế khi không xác định được giá trị thị trường.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải thu có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải thu).

Việc xác định các khoản cần lập dự phòng phải thu khó đòi được căn cứ vào các khoản mục được phân loại là phải thu ngắn hạn, dài hạn của Bảng cân đối kế toán. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được 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.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

**Phương pháp hạch toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được hạch toán theo 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 vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và các phương pháp khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư**

**Tài sản cố định**

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 20 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 02 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 03 - 07 năm |
| - Thiết bị văn phòng     | 02 - 05 năm |
| - Phần mềm quản lý       | 03 năm      |
| - Tài sản cố định khác   | 04 - 05 năm |

Chênh lệch giữa thu thuần do thanh lý nhượng bán với giá trị còn lại của TSCĐ được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Tài sản cố định thuê tài chính**

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích.

#### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

BĐSDT cho thuê hoạt động được trích khấu hao và ghi nhận vào chi phí kinh doanh trong kỳ (kể cả trong thời gian ngừng cho thuê). Công ty dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của BĐSĐT.

BĐSDT nắm giữ chờ tăng giá Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

### **6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

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

### **7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

- (i) Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- (ii) Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- (iii) Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ:
  - Các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: khoản phải trả về lãi vay, cổ tức và lợi nhuận phải trả, chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả;
  - Các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; Các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu;
  - Các khoản phải trả không mang tính thương mại như phải trả do mượn tài sản, phải trả về tiền phạt, bồi thường, tài sản thừa chờ xử lý, phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả để phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra, kế toán ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản phải trả có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do Công ty tự lựa chọn khi giao dịch với đối tượng phải trả).

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

## 9. 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”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

## 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

Các khoản chi phí phải trả phải sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế sẽ được hoàn nhập.

## 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

### **Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **12. 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 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 các điều kiện sau:

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

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

### **Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

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

### **Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính có liên quan.

### **Thu nhập khác**

Phản ánh các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. gồm:

- Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ;

- Chênh lệch giữa giá trị hợp lý tài sản được chia từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh cao hơn chi phí đầu tư xây dựng tài sản đồng kiểm soát;
- Chênh lệch lãi do đánh giá lại vật tư, hàng hoá, tài sản cố định đưa đi góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác;
- Thu nhập từ nghiệp vụ bán và thuê lại tài sản;
- Các khoản thuế phải nộp khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ nhưng sau đó được giảm, được hoàn (thuế xuất khẩu được hoàn, thuế GTGT, TTĐB, BVMT phải nộp nhưng sau đó được giảm);
- Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng;
- Thu tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất (ví dụ thu tiền bảo hiểm được bồi thường, tiền đền bù di dời cơ sở kinh doanh và các khoản có tính chất tương tự);
- Thu các khoản nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ;
- Thu các khoản nợ phải trả không xác định được chủ;
- Các khoản tiền thưởng của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu (nếu có);
- Thu nhập quà biếu, quà tặng bằng tiền, hiện vật của các tổ chức, cá nhân tặng cho doanh nghiệp;
- Giá trị số hàng khuyến mại không phải trả lại;
- Các khoản thu nhập khác ngoài các khoản nêu trên.

### 13. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

### 14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

Các khoản chi phí giá vốn hàng bán không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### 15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

Các khoản chi phí tài chính không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

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

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí bán hàng bao gồm: Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí ghi nhận là chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: Các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); 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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

Các khoản chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán Công ty không ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

#### 17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

##### Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

##### Chi phí Thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

#### 19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

##### 19.1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

## 19.2. Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                 | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt tại quỹ                | 652.096.902           | 311.474.819           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 20.325.220.212        | 22.434.752.019        |
|                                 | <b>20.977.317.114</b> | <b>22.946.226.838</b> |

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1. Chứng khoán kinh doanh

|                                        | 31/12/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|----------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                        | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <i>Cổ phiếu</i>                        |                        |          |                        |          |
| Công ty Cổ phần Liên doanh Alpec (1)   | -                      | -        | 185.685.083.418        | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Nguyên (2) | 118.955.018.150        | -        | 72.544.954.450         | -        |
|                                        | <b>118.955.018.150</b> | <b>-</b> | <b>258.230.037.868</b> | <b>-</b> |

(\*) Tại ngày 31/12/2025, giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Nguyên chưa xác định được do khoản đầu tư này chưa được niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có hướng dẫn chi tiết về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

2.2. 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        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                  |                       |                       |                       |                       |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                               | 45.560.000.000        | 45.560.000.000        | 42.385.109.769        | 42.385.109.769        |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm                    | 1.960.000.000         | 1.960.000.000         | 1.960.000.000         | 1.960.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Long Biên                  | 38.000.000.000        | 38.000.000.000        | 40.000.000.000        | 40.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                              | 2.000.000.000         | 2.000.000.000         | -                     | -                     |
| Ngân hàng First Commercial Bank - CN Hà Nội                      | 3.600.000.000         | 3.600.000.000         | -                     | -                     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà | -                     | -                     | 425.109.769           | 425.109.769           |
|                                                                  | <b>45.560.000.000</b> | <b>45.560.000.000</b> | <b>42.385.109.769</b> | <b>42.385.109.769</b> |

3. Phải thu của khách hàng

|                                                                                 | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                 |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Delta Việt Nam Số 1                                      | 154.102.806.041          | 580.855.823.477          |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota                                     | 959.979.292              | 84.376.094.830           |
| Công ty Cổ phần Delta Việt Nam                                                  | 108.122.741.204          | 153.607.837.930          |
| Công ty TNHH MTV Sapa                                                           | 139.015.917.247          | 37.326.801.587           |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Gamma                                   | -                        | 38.842.590.623           |
| Ban QLDA các Công trình điện miền Trung - Tổng công ty truyền tải điện quốc gia | 43.158.314.140           | 37.255.110.397           |
| Công ty Cổ phần Zeta EC                                                         | 216.231.831.816          | 54.450.749.297           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á                             | 1.383.372.649            | 44.246.929.118           |
| Công ty Cổ phần Virex                                                           | 17.882.130.607           | -                        |
| Công ty Cổ phần Thang máy Fujialpha                                             | 88.629.548.257           | -                        |
| Khách hàng khác                                                                 | 884.865.399.221          | 87.702.809.932           |
|                                                                                 | <b>1.654.352.040.474</b> | <b>1.118.664.747.191</b> |

4. Trả trước cho người bán

|                                                          | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                          |                        |                        |
| Công ty CP Hùng Tiến Kim Sơn                             | -                      | 7.439.857.752          |
| Công ty CP Virex                                         | 255.461.723.896        | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Đông Á      | 228.073.227.295        | -                      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây                        | -                      | 70.515.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota              | 192.907.319.400        | 265.625.000.000        |
| Công ty TNHH Xây dựng hạ tầng và cảnh quang Fanxipăng    | 19.131.117.956         | 27.317.680.718         |
| Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Thương mại Gamma | 116.686.159.117        | 163.096.159.117        |
| Người bán khác                                           | 59.271.239.266         | 38.255.277.674         |
| <b>Bên liên quan</b>                                     | -                      | -                      |
| Công ty CP Foodinco Miền Trung                           | -                      | 29.404.428.547         |
|                                                          | <b>871.530.786.930</b> | <b>601.653.403.808</b> |

5. Phải thu về cho vay

|                                             | 31/12/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                             | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                             |                       |          |                       |          |
| <b>Bên liên quan</b>                        |                       |          |                       |          |
| Công ty Cổ phần Virex                       | -                     | -        | 7.278.219.938         | -        |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota | -                     | -        | 21.502.000.000        | -        |
| Công ty TNHH MTV XD và TM Gamma             | -                     | -        | 11.090.000.000        | -        |
| Công ty CP Delta Việt Nam                   | 17.147.000.000        | -        | 308.000.000           | -        |
| Trần Diệu Linh                              |                       | -        | 252.000.000           | -        |
|                                             | <b>17.147.000.000</b> | <b>-</b> | <b>40.430.219.938</b> | <b>-</b> |

6. Phải thu khác

|                                           | 31/12/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|-------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                           | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>Ngắn hạn</b>                           |                        |          |                        |          |
| Tạm ứng                                   | 403.515.237            | -        | 435.569.985            | -        |
| Ký cược, ký quỹ                           | 4.872.525.887          | -        | 12.454.020.269         | -        |
| Phải thu khác                             | 149.239.452.740        | -        | 155.755.057.129        | -        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây (1)   | 24.615.200.000         | -        | 32.548.259.052         | -        |
| - Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào (2) | 120.000.000.000        | -        | 120.000.000.000        | -        |
| - Lãi dự thu                              | 3.419.706.576          | -        | 2.241.040.232          | -        |
| - Khác                                    | 1.204.546.164          | -        | 965.757.845            | -        |
| Dư Nợ phải trả khác                       | -                      | -        | 9.548.000              | -        |
|                                           | <b>154.515.493.864</b> | <b>-</b> | <b>168.654.195.383</b> | <b>-</b> |

(1) Khoản phải thu liên quan đến tiền trả trước người bán để thực hiện hợp đồng xây dựng số 1281/2023/HĐXD/E&C-HATAY ngày 01/08/2023 giữa Công ty CP Alphanam E&C và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Tây về thi công cơ điện Khu biệt thự Intercontinental (Dự án KĐT Mường Hoa Sa Pa) nhưng không thực hiện và đã thanh lý hợp đồng. Tổng số tiền đã ứng trước theo hợp đồng là 70,515 tỷ đồng. Đến ngày 31/12/2025, Công ty còn phải thu 24,615 tỷ đồng.

(2) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 79/2024/HDHT/HAD-MOLTA ngày 06/11/2024 giữa Công ty CP Molta và Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào về việc hợp tác đầu tư, xây dựng và khai thác Toà tháp B thuộc dự án "Toà nhà hỗn hợp, thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn căn hộ và nhà ở để bán - King Palace". Công ty CP Molta được hưởng lợi nhuận theo hình thức quy đổi sản phẩm của tháp B Dự án, bao gồm: Toàn bộ diện tích xây dựng sàn thương mại - dịch vụ - văn phòng tại tầng 04 là 1.026m<sup>2</sup> thương phẩm và một phần diện tích xây dựng sàn tầng 03 là 732,8m<sup>2</sup> thương phẩm, kèm theo phần diện tích để xe ô tô tương ứng theo quy chuẩn hiện hành. Dự án đã khởi công vào ngày 25/02/2025.

7. Nợ xấu

|                                                                                                                    | 31/12/2025            |                        | 01/01/2025           |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                                                                                    | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b> |                       |                        |                      |                        |
| <b>a. Tại Công ty mẹ</b>                                                                                           |                       |                        |                      |                        |
| - Phải thu khách hàng                                                                                              | 5.834.985.511         |                        | 5.834.985.511        |                        |
| Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Hạ tầng cấp nước Sông Đà - VINACONEX                                                      | 1.385.095.467         | -                      | 1.385.095.467        | -                      |
| Công ty TNHH Xây dựng Cao Bang - Đài Loan                                                                          | 1.037.788.000         | -                      | 1.037.788.000        | -                      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long                                                                                | 680.000.000           | -                      | 680.000.000          | -                      |
| Công ty CP Contrexim Hồng Hà                                                                                       | 651.420.000           | -                      | 651.420.000          | -                      |
| Các đối tượng khác                                                                                                 | 2.080.682.044         | -                      | 2.080.682.044        | -                      |
| <b>- Trả trước cho người bán</b>                                                                                   | <b>1.828.385.415</b>  |                        | <b>1.828.385.415</b> |                        |
| Công ty Cổ phần Nội thất kính Atusa                                                                                | 583.581.039           | -                      | 583.581.039          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đại Đồng Khánh                                                                                     | 486.898.196           | -                      | 486.898.196          | -                      |
| Các đối tượng khác                                                                                                 | 757.906.180           | -                      | 757.906.180          | -                      |
| <b>b. Tại Công ty con</b>                                                                                          |                       |                        |                      |                        |
| Công ty CP Sông Đà -Nha Trang                                                                                      | 770.880.910           | -                      |                      |                        |
| Cty TNHH tư vấn & KD nhà Đạt Gia                                                                                   | 1.694.000.000         | -                      |                      |                        |
| Công ty CP Tập đoàn FLC                                                                                            | 1.169.236.363         | -                      |                      |                        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng công trình 578                                                                       | 1.700.542.577         | -                      |                      |                        |
| Các đối tượng khác                                                                                                 | 4.030.072.926         | -                      |                      |                        |
|                                                                                                                    | <b>17.028.103.702</b> | <b>-</b>               | <b>7.663.370.926</b> | <b>-</b>               |

8. Hàng tồn kho

|                       | 31/12/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|-----------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 73.549.514.640         | -        | -                      | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | 87.958.556             | -        | 6.528.000              | -        |
| Chi phí SXKD dở dang  | 695.456.305.803        | -        | 806.268.612.578        | -        |
|                       | <b>838.242.386.103</b> | <b>-</b> | <b>806.275.140.578</b> | <b>-</b> |

9. Chi phí trả trước

9.1. Ngắn hạn

|                                               | 31/12/2025    | 01/01/2025    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng | 717.074.307   | 251.595.542   |
| Chi phí thuê thuê đất cho dự án               | -             | 5.552.181.818 |
| Chi phí trả trước khác                        | 3.782.491.998 | 562.922.120   |

**4.499.566.305**      **6.366.699.480**

9.2. Dài hạn

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ xuất dùng    | 956.581.601    | 1.150.371.691  |
| Chi phí thuê sàn tầng 2&3 tòa nhà Sakura Tower   | 36.296.969.830 | 37.260.606.190 |
| Chi phí thuê sàn tầng 3B tòa nhà Sakura Tower    | 17.806.060.664 | 18.278.787.932 |
| Giá trị quyền sử dụng đất khu gym, bể bơi        | 3.586.455.708  | 3.672.864.760  |
| Quyền sử dụng bể bơi và sân diện tích xung quanh | 723.698.666    | 741.134.854    |
| Thuê văn phòng 96 Định Công                      | 1.520.317.233  | 1.657.215.633  |
| Chi phí sửa chữa                                 | 150.417.704    | 150.310.456    |
| Chi phí thuê VP ở TP Hồ Chí Minh                 | 9.467.619.911  |                |
| Chi phí trả trước khác                           | 450.812.726    | 295.115.098    |

**70.958.934.043**      **63.206.406.614**

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình (chi tiết phụ lục 01)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| Khoản mục                     | Phần mềm máy tính    |  | TSCĐ vô hình khác    | Cộng                 |
|-------------------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
|                               |                      |  |                      |                      |
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |  |                      |                      |
| Số dư 01/01/2025              | 1.097.687.851        |  |                      | 1.097.687.851        |
| Mua trong kỳ                  | 46.000.000           |  |                      | 46.000.000           |
| Tăng do hợp nhất              | 99.115.000           |  | 1.709.798.000        | 1.808.913.000        |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>       | <b>1.242.802.851</b> |  | <b>1.709.798.000</b> | <b>2.952.600.851</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |  |                      |                      |
| Số dư 01/01/2025              | 1.017.504.565        |  |                      | 1.017.504.565        |
| Khấu hao trong kỳ             | 65.323.972           |  |                      | 65.323.972           |
| Tăng do hợp nhất              | 99.115.000           |  | 1.709.798.000        | 1.808.913.000        |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>       | <b>1.181.943.537</b> |  | <b>1.709.798.000</b> | <b>2.891.741.537</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |  |                      |                      |
| Tại ngày 01/01/2025           | 80.183.286           |  | -                    | 80.183.286           |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>    | <b>60.859.314</b>    |  | <b>-</b>             | <b>60.859.314</b>    |

12. Phải trả người bán

|                                                           | Giá trị và số có khả năng trả nợ |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
|                                                           | 31/12/2025                       | 01/01/2025             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                           |                                  |                        |
| Công ty CP Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V         | 83.642.947.148                   | 127.665.814.375        |
| Công ty CP Kỹ thuật SIGMA                                 | 68.170.597.952                   | 68.170.597.952         |
| Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta                      | 52.979.872.648                   | 52.979.872.648         |
| Shenzhen Gold Phoenix Overall Assembly Furniture Co., Ltd | 30.965.153.137                   | 59.524.227.502         |
| Công ty TNHH Trường Thắng                                 | -                                | 31.525.175.907         |
| Công ty CP Phát triển Hạ tầng Vương Thái Sơn              | 22.573.831.709                   | 19.518.181.297         |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Quân Đạt              | 18.051.551.814                   | 26.434.798.557         |
| Công ty TNHH Tam Khải                                     | -                                | 40.199.090.555         |
| Công ty cổ phần Virex                                     | -                                | 77.217.875.290         |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á            | -                                | 71.233.069.773         |
| Công ty CP Bất động sản Hoa Anh Đào                       | -                                | 24.302.182.781         |
| Công ty cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á              | 1.717.458.389                    | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thương Mại Momota               | 20.267.467.180                   | 44.006.510.942         |
| Công ty Cổ phần Thang máy Fujialpha                       | 40.469.508.614                   | -                      |
| Khách hàng khác                                           | 238.973.852.829                  | 202.433.686.086        |
|                                                           | <b>577.812.241.420</b>           | <b>845.211.083.665</b> |

13. Người mua trả tiền trước

|                                                | 31/12/2025             | 01/01/2025            |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                | <b>Ngắn hạn</b>        |                       |
| Công ty cổ phần Beda T&C                       | -                      | 87.156.053.332        |
| Công ty cổ phần dịch vụ và thương mại Đông Á   | 186.588.247.644        | 3.160.937.239         |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển hạ tầng Đông Á | 178.097.856.019        | -                     |
| Khách hàng khác                                | 27.958.764.219         | 4.849.340.686         |
|                                                | <b>392.644.867.882</b> | <b>95.166.331.257</b> |

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

|                            | 31/12/2025                     | 01/01/2025            |
|----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|                            | Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 17.064.275.831        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 9.521.495.515                  | 6.032.827.935         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 121.124.363                    | 1.960.202.997         |
|                            | <b>26.706.895.709</b>          | <b>10.021.398.617</b> |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả

|                          | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
|                          | <b>Ngắn hạn</b>      |                      |
| Chi phí lãi vay phải trả | 2.892.868.607        | 2.080.907.877        |
| Chi phí phải trả khác    | 4.821.827.170        | 139.963.600          |
|                          | <b>7.714.695.777</b> | <b>2.220.871.477</b> |

| 16. Doanh thu chưa thực hiện                              | 31/12/2025             | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                           |                        |                       |
| Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng                | 78.358.720             | 1.445.048.480         |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác                   | 49.149.001.216         | 10.766.667            |
|                                                           | <b>49.227.359.936</b>  | <b>1.455.815.147</b>  |
| <b>17. Phải trả khác</b>                                  | <b>31/12/2025</b>      | <b>01/01/2025</b>     |
| <b>17.1. Ngắn hạn</b>                                     |                        |                       |
| Kinh phí công đoàn                                        | 1.459.077.578          | 297.230.550           |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp                        | 1.822.463              | 3.384.863             |
| Phải trả phải nộp khác                                    | 103.348.670.137        | 80.470.909.529        |
| <i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - CN Ba Đình</i> | -                      | 78.060.000.000        |
| <i>Ngân hàng TMCP TP bank - CN Thanh Trì</i>              | 87.291.669.800         |                       |
| <i>Bùi Việt Dũng</i>                                      | 10.500.020.000         |                       |
| <i>Công ty Cổ phần Thang máy FUJIALPHA</i>                | 1.755.502.489          | -                     |
| <i>Lãi vay phải trả</i>                                   | 741.059.236            | -                     |
| <i>Các khoản phải trả khác</i>                            | 3.060.418.612          | 2.410.909.529         |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                             | 3.156.656.509          | 2.486.688.414         |
| <b>Bên liên quan</b>                                      |                        |                       |
| Công ty cổ phần Foodinco Quy Nhơn                         | -                      | 651.905.102           |
|                                                           | <b>107.966.226.687</b> | <b>83.910.118.458</b> |
| <b>17.2. Dài hạn</b>                                      |                        |                       |
| <b>Các bên khác</b>                                       |                        |                       |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                              | 408.090.000            | 408.090.000           |
|                                                           | <b>408.090.000</b>     | <b>408.090.000</b>    |

18. Vay và nợ thuê tài chính

18.1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                               | Giá trị và số có khả năng trả nợ |                          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|                                                               | 31/12/2025                       | 01/01/2025               |
| <b>Khoản vay ngắn hạn tại Công ty mẹ</b>                      |                                  |                          |
| <b>Ngân hàng</b>                                              |                                  |                          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - Chi nhánh Ngọc Khánh | 130.973.516.026                  | 123.986.709.500          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thăng Long      | 1.056.621.303.084                | 656.826.817.757          |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm                 | 44.446.527.119                   | 84.055.944.180           |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Chi nhánh Ba Đình     | 262.850.468.809                  | 189.971.652.642          |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam á - Chi nhánh Long Biên               | -                                | 50.000.000.000           |
| NH First Commercial Bank - Chi nhánh Hà Nội                   | -                                | 23.139.473.683           |
| Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy                     | -                                | 48.581.000.000           |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Trì               | 49.080.328.956                   | 80.983.176.786           |
| <b>Khoản vay ngắn hạn tại Molta</b>                           |                                  |                          |
| <b>Tổ chức, cá nhân</b>                                       |                                  |                          |
| Trần Diệu Linh                                                | 9.723.862.000                    | -                        |
| Công ty cổ phần Delta Việt Nam                                | 11.884.720.000                   | -                        |
| <b>Khoản vay ngắn hạn tại Alpec</b>                           |                                  |                          |
| <b>Ngân hàng</b>                                              |                                  |                          |
| Ngân Hàng TMCP Quân Đội                                       | 50.218.137.115                   |                          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN - BIDV CN Ngọc Khánh   | 59.251.202.690                   |                          |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                           | 33.218.989.647                   |                          |
| Ngân hàng FIRST COMMERCIAL BANK- CN Hà Nội                    | 12.000.000.000                   |                          |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín Sacombank- CN Thăng Long    | 41.697.872.713                   |                          |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Long Biên                      | 38.880.784.513                   |                          |
|                                                               | <b>1.800.847.712.672</b>         | <b>1.257.544.774.548</b> |

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Phụ lục số 02

| 19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu | 31/12/2025    |                        | 01/01/2025    |                        |
|---------------------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                                       | Tỷ lệ (%)     | Giá trị                | Tỷ lệ (%)     | Giá trị                |
| Công ty CP Đầu tư Alphanam            | 83,01         | 541.202.100.000        | 83,01         | 541.202.100.000        |
| Công ty CP Alphanam                   | 6,07          | 39.601.700.000         | 6,07          | 39.601.700.000         |
| Ông Nguyễn Minh Nhật                  | 4,32          | 28.168.150.000         | 4,32          | 28.168.150.000         |
| Cổ đông khác                          | 6,60          | 43.028.050.000         | 6,60          | 43.028.050.000         |
|                                       | <b>100,00</b> | <b>652.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>652.000.000.000</b> |

| 19.3. 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                                                         |                 |                 |
| Vốn góp đầu kỳ                                                                    | 652.000.000.000 | 652.000.000.000 |
| Vốn góp cuối kỳ                                                                   | 652.000.000.000 | 652.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                                         | Năm 2025        | Năm 2024        |
| Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước                                   |                 | -               |
| 19.4. Cổ phiếu                                                                    | 31/12/2025      | 01/01/2025      |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                                               | 65.200.000      | 65.200.000      |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                                            |                 |                 |
| Cổ phiếu phổ thông                                                                | 65.200.000      | 65.200.000      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                                                   |                 |                 |
| Cổ phiếu phổ thông                                                                | 65.200.000      | 65.200.000      |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành                                                   | 10.000          | 10.000          |

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng hoá                                     | 3.624.361.763.122        | 2.507.190.884.342        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                 | 38.644.406.768           | 5.089.298.288            |
| Doanh thu cung cấp, lắp đặt và bảo trì thang máy           | 131.770.392.249          | -                        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp                                | 1.192.773.894.720        | 852.392.979.658          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                          | 4.893.985.166            | 6.490.876.068            |
| Doanh thu khác                                             | 756.033.899              | -                        |
|                                                            | <b>4.993.200.475.924</b> | <b>3.371.164.038.356</b> |
| 2. Giá vốn hàng bán                                        | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
| Giá vốn bán hàng hoá                                       | 3.601.264.549.333        | 2.489.149.415.216        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                                   | 19.028.304.759           | 1.698.741.183            |
| Giá vốn của dịch vụ cung cấp, lắp đặt và bảo trì thang máy | 109.056.347.670          |                          |
| Giá vốn hoạt động xây lắp                                  | 1.025.581.327.154        | 728.546.989.698          |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                            | 2.017.156.881            | 2.450.097.169            |
| Giá vốn khác                                               | 227.053.679              |                          |
|                                                            | <b>4.757.174.739.476</b> | <b>3.221.845.243.261</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                       | Năm 2025             | Năm 2024              |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay            | 1.834.615.188        | 8.532.410.955         |
| Lãi bán các khoản đầu tư              | -                    | 221.159.117           |
| Lãi từ việc mua rẻ các công ty con    | -                    | 1.160.407.597         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá trong kỳ        | 75.246.052           | 2.088.500.513         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 11.459.520           |                       |
|                                       | <b>1.921.320.760</b> | <b>12.002.478.182</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                      | Năm 2025               | Năm 2024               |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay                         | 133.136.296.097        | 98.193.988.854         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá trong kỳ        | 2.039.211.829          | 6.552.107.604          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 139.192.164            |                        |
| Chi phí tài chính khác               | 1.706.020.400          |                        |
|                                      | <b>137.020.720.490</b> | <b>104.746.096.458</b> |

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

|                                               | Năm 2025              | Năm 2024              |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>             |                       |                       |
| Chi phí nhân viên                             | 619.048.623           | -                     |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                         | 29.174.433            | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 190.830.440           | -                     |
| Chi phí khác bằng tiền                        | 30.317.541            | -                     |
|                                               | <b>869.371.037</b>    | <b>-</b>              |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                       |
| Chi phí nhân viên quản lý                     | 9.137.178.605         | 12.264.820.985        |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                         | 2.715.374.855         | 2.659.729.190         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                     | 11.633.111.890        | 8.082.185.302         |
| Chi phí dự phòng                              | 6.966.813.654         | -                     |
| Lợi thế thương mại phân bổ                    | 351.243.459           |                       |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác             | 19.238.068.278        | 8.447.445.118         |
|                                               | <b>50.041.790.741</b> | <b>31.454.180.595</b> |

**6. Thu nhập khác**

|                                        | Năm 2025             | Năm 2024             |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ              | 381.818.182          |                      |
| <i>Thu</i>                             | 381.818.182          |                      |
| <i>Chi</i>                             |                      |                      |
| <i>GTCL</i>                            | -                    |                      |
| Thuế GTGT nộp thừa các năm trước       | -                    | 3.553.735.433        |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 454.783.100          |                      |
| Các khoản khác                         | 782.807.639          | 281.006.594          |
|                                        | <b>1.619.408.921</b> | <b>3.834.742.027</b> |

| 7. Chi phí khác                                              | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Các khoản phạt chậm nộp thuế                                 | 852.359.484              | 204.300.000              |
| Phạt vi phạm hợp đồng                                        | 310.403.087              |                          |
| Chi phí khác                                                 | 271.678.041              | 12.926.676               |
|                                                              | <b>1.434.440.612</b>     | <b>217.226.676</b>       |
| 8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố                  | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC                          | 449.538.472.661          | 634.477.278.869          |
| Chi phí nhân công                                            | 56.300.819.739           | 81.113.955.710           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                             | 5.131.680.223            | 4.020.676.652            |
| Chi phí dự phòng                                             | 2.241.088.919            |                          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                    | 700.987.533.127          | 532.010.438.612          |
| Chi phí bằng tiền khác                                       | 6.821.118.817            | 9.926.757.675            |
|                                                              | <b>1.221.020.713.485</b> | <b>1.261.549.107.518</b> |
| 9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành              | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty mẹ  | 8.700.593.860            | 6.032.827.935            |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty con | 822.755.848              | -                        |
|                                                              | <b>9.523.349.708</b>     | <b>6.032.827.935</b>     |
| 10. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                        | Năm 2025                 | Năm 2024                 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ               | 40.365.826.823           | 22.701.178.989           |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                              | -                        | -                        |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ               | 65.200.000               | 65.200.000               |
|                                                              | <b>619</b>               | <b>348</b>               |

## VII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

### 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

### 2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**3.1. Danh sách các bên liên quan**

| <u>Bên liên quan</u>                         | <u>Mối quan hệ</u>      |
|----------------------------------------------|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam              | Công ty mẹ              |
| Công ty Cổ phần Alphanam                     | Cổ đông lớn             |
| Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn            | Công ty cùng Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Foodinco Miền Trung          | Công ty cùng Công ty mẹ |
| Thành viên HĐQT, Ban giám đốc, Ban kiểm soát | Quản lý chủ chốt        |

**3.2. Trong kỳ Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau**

| <u>Nội dung/ Bên liên quan</u>                                            | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Foodinco Quy Nhơn</b><br>Chuyển tiền                   | 651.905.102     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Foodinco Miền Trung</b><br>Thu hoàn trả tiền ứng trước | 7.300.000.000   | 48.729.000.000  |
| Phải thu về tiền ứng trước                                                | 28.638.428.547  | -               |

**3.3. Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày tại Thuyết minh V.

**3.4. Giao dịch với các bên liên quan khác như sau**

**Thu nhập của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát**

| <u>TT</u>   | <u>Bộ phận</u>                                                      | <u>Năm 2025</u>      | <u>Năm 2024</u>      |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1           | Trương Thị Thu Hiền Tổng Giám đốc                                   | 1.591.227.000        | 1.495.800.000        |
| 2           | Lâm Sơn Tùng Phó Tổng Giám đốc                                      | 650.700.000          | 650.800.000          |
| 3           | Nguyễn Đắc Tài Phó Tổng Giám đốc                                    | 1.587.434.043        | 2.596.718.367        |
| 4           | Nguyễn Thị Nhật Hoan Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ 25/02/2025)      | 135.609.091          |                      |
| 5           | Nguyễn Thị Duyên Kế toán trưởng (Từ ngày 25/02/2025 đến 08/10/2025) | 412.881.818          |                      |
| 6           | Nguyễn Phương Thanh Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ 08/10/2025)         | 257.711.300          |                      |
| <b>Cộng</b> |                                                                     | <b>4.635.563.252</b> | <b>4.743.318.367</b> |

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

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Các chi phí chung được phân bổ cho từng bộ phận theo tỷ lệ phần trăm doanh thu của từng bộ phận.

**Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính là Dịch vụ xây lắp, Dịch vụ thương mại và Dịch vụ khác.

Phụ lục số 03

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo khu vực địa lý

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý dựa trên vị trí của khách hàng tạo ra doanh thu bộ phận. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh tại thị trường trong nước, do đó không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thuyết minh.

5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành.

Người lập biểu



Bùi Thị Thuý Hà

Kế toán trưởng



Nguyễn Phương Thanh

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Thị Thu Hiền

**Phụ lục số 01**

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| <b>Khoản mục</b>              | <b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b> | <b>Máy móc, thiết bị</b> | <b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b> | <b>Thiết bị, dụng cụ QL</b> | <b>Cộng</b>            |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                               |                          |                                        |                             |                        |
| Số dư 01/01/2025              | 34.223.730.902                | 9.302.782.950            | 31.056.366.835                         | 3.916.285.399               | 78.499.166.086         |
| Mua trong kỳ                  |                               |                          |                                        | 171.000.000                 | 171.000.000            |
| Tăng do hợp nhất              | 81.999.725.501                | 27.982.149.981           | 4.167.934.583                          | 1.066.583.636               | 115.216.393.701        |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                             | -                        | (5.166.913.492)                        | -                           | (5.166.913.492)        |
| Giảm do hợp nhất              |                               |                          | (582.753.493)                          |                             | (582.753.493)          |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>       | <b>116.223.456.403</b>        | <b>37.284.932.931</b>    | <b>29.474.634.433</b>                  | <b>5.153.869.035</b>        | <b>188.136.892.802</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                               |                          |                                        |                             |                        |
| Số dư 01/01/2025              | 1.224.979.572                 | 6.430.734.080            | 21.009.304.028                         | 3.514.270.539               | 32.179.288.219         |
| Khấu hao trong kỳ             | 1.716.972.072                 | 1.220.969.489            | 2.463.729.073                          | 159.539.311                 | 5.561.209.945          |
| Tăng do hợp nhất              | 42.879.975.624                | 17.526.370.874           | 3.367.240.922                          | 1.037.248.345               | 64.810.835.765         |
| Tăng khác                     |                               | 24.823.670               |                                        |                             | 24.823.670             |
| Thanh lý, nhượng bán          |                               |                          | (5.749.666.985)                        |                             | (5.749.666.985)        |
| Giảm khác                     |                               |                          |                                        | (24.823.670)                | (24.823.670)           |
| <b>Số dư 31/12/2025</b>       | <b>45.821.927.268</b>         | <b>25.202.898.113</b>    | <b>21.090.607.038</b>                  | <b>4.686.234.525</b>        | <b>96.801.666.944</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                               |                          |                                        |                             |                        |
| Tại ngày 01/01/2025           | 32.998.751.330                | 2.872.048.870            | 10.047.062.807                         | 402.014.860                 | 46.319.877.867         |
| <b>Tại ngày 31/12/2025</b>    | <b>70.401.529.135</b>         | <b>12.082.034.818</b>    | <b>8.384.027.395</b>                   | <b>467.634.510</b>          | <b>91.335.225.858</b>  |

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 18.333.281.680  
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 286.495.099

Phụ lục số 02

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                         | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | LNST thuế<br>chưa PP   | Lợi ích CĐ không kiểm<br>soát | Cộng                   |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Số dư 01/01/2024        | 652.000.000.000           | (194.400.000)           | 840.866.910              | 134.250.932.452        |                               | 786.897.399.362        |
| Tăng vốn trong kỳ       | -                         | -                       | -                        | 22.701.178.989         | 61.310.802.669                | 84.011.981.658         |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ       |                           |                         |                          | 22.701.178.989         | 4.504.646                     | 22.705.683.635         |
| Tăng do hợp nhất        |                           |                         |                          |                        | 61.306.298.023                | 61.306.298.023         |
| <b>Số dư 31/12/2024</b> | <b>652.000.000.000</b>    | <b>(194.400.000)</b>    | <b>840.866.910</b>       | <b>156.952.111.441</b> | <b>61.310.802.669</b>         | <b>870.909.381.020</b> |
| Số dư 01/01/2025        | 652.000.000.000           | (194.400.000)           | 840.866.910              | 156.952.111.441        | 61.310.802.669                | 870.909.381.020        |
| Tăng vốn trong kỳ       | -                         | -                       | -                        | 40.365.826.823         | 1.117.348.897                 | 41.483.175.720         |
| Lãi/(lỗ) trong kỳ       |                           |                         |                          | 40.365.826.823         | 310.966.718                   | 40.676.793.541         |
| Tăng do hợp nhất        |                           |                         |                          |                        | 806.382.179                   | 806.382.179            |
| <b>Số dư 31/12/2025</b> | <b>652.000.000.000</b>    | <b>(194.400.000)</b>    | <b>840.866.910</b>       | <b>197.317.938.264</b> | <b>62.428.151.566</b>         | <b>912.392.556.740</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ALPHANAM E&C**

Tầng 3, số 108 Nguyễn Trãi, Phường Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Phụ lục số 03****4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận****Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh**

|                                                                       | Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025          |                          |                        |                 |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------|----------------------------------------|
|                                                                       | Hoạt động thi công<br>xây lắp         | Thương mại               | Dịch vụ khác           | Loại trừ        | Tổng cộng                              |
| Doanh thu thuần                                                       | 1.192.773.894.720                     | 3.624.361.763.122        | 176.064.818.082        | -               | 4.993.200.475.924                      |
| <i>- Doanh thu thuần từ bán hàng<br/>bán hàng và cung cấp dịch vụ</i> | <i>1.192.773.894.720</i>              | <i>3.624.361.763.122</i> | <i>176.064.818.082</i> |                 | <i>4.993.200.475.924</i>               |
| Chi phí                                                               | 1.037.742.966.770                     | 3.638.218.897.342        | 132.124.037.142        | -               | 4.808.085.901.254                      |
| <i>Giá vốn</i>                                                        | <i>1.025.581.327.154</i>              | <i>3.601.264.549.333</i> | <i>130.328.862.989</i> |                 | <i>4.757.174.739.476</i>               |
| <i>Chi phí phân bổ</i>                                                | <i>12.161.639.616</i>                 | <i>36.954.348.009</i>    | <i>1.795.174.153</i>   |                 | <i>50.911.161.778</i>                  |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>                                      | <b>155.030.927.950</b>                | <b>(13.857.134.220)</b>  | <b>43.940.780.940</b>  |                 | <b>185.114.574.670</b>                 |
|                                                                       |                                       |                          |                        |                 | <b>31/12/25</b>                        |
|                                                                       | <b>Hoạt động thi công<br/>xây lắp</b> | <b>Thương mại</b>        | <b>Dịch vụ khác</b>    | <b>Loại trừ</b> | <b>Tổng cộng toàn<br/>doanh nghiệp</b> |
| Tổng chi phí mua TSCĐ                                                 | 171.000.000                           |                          |                        |                 | 171.000.000                            |
| Tài sản bộ phận                                                       | 928.604.120.124                       | 2.821.655.706.043        | 137.070.836.479        | -               | 3.887.330.662.646                      |
| <b>Tổng tài sản</b>                                                   | <b>928.775.120.124</b>                | <b>2.821.655.706.043</b> | <b>137.070.836.479</b> |                 | <b>3.887.330.662.646</b>               |
| Nợ phải trả của các bộ phận                                           | 710.652.121.468                       | 2.159.386.944.444        | 104.899.039.994        | -               | 2.974.938.105.906                      |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                               | <b>710.652.121.468</b>                | <b>2.159.386.944.444</b> | <b>104.899.039.994</b> |                 | <b>2.974.938.105.906</b>               |





ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY

**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**  
for fiscal year ended 31/12/2025  
(Audited)

CONTENTS

|                                                  | Page  |
|--------------------------------------------------|-------|
| <b>Report of the Board of General Director</b>   | 02-03 |
| <b>Independent Auditors' Report</b>              | 04-05 |
| <b>Audited Consolidated Financial statements</b> |       |
| Consolidated Balance sheet                       | 06-07 |
| Consolidated Income Statements                   | 08    |
| Consolidated Statement of Cash flows             | 09-10 |
| Notes to the Consolidated financial statements   | 11-36 |

## REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTOR

The Board of General Directors of Alphanam E&C Joint Stock Company (the “Company”) presents its report and the Company’s Consolidated Financial statements for fiscal year ended 31/12/2025.

### Company

Alphanam E&C Joint Stock Company.

### Business Registration Certificate

Alphanam E&C Joint Stock Company (the “Company”), formerly known as Alphanam Limited Company, was established under Business Registration Certificate No. 051581 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on August 17, 1995.

The Company officially converted its form from a limited liability company to a joint stock company and changed its name to Alphanam Mechanical Electric Joint Stock Company in accordance with Enterprise Registration Certificate No. 0103014620 dated 17 November 2006, issued by the Hanoi Department of Planning. The Company changed its name to Alphanam E&C Joint Stock Company in accordance with the Fourth Amendment to its Enterprise Registration Certificate dated 10 September 2013, issued by the Hanoi Department. During its operation, the Company amended its business registration for the 10th time on August 18, 2025, issued by the Hanoi City Department of Finance.

### Head office

3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hanoi City.

### Board of management

The Board of Management in the fiscal year and to the reporting date are:

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Mr. Bui Hoang Tuan   | Chairman |
| Mr. Nguyen Minh Nhat | Member   |
| Mr. Nguyen Anh Quan  | Member   |

### Board of General Director

The Board of General Directors in the fiscal year and to the reporting date are:

|                          |                                                             |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Mrs. Truong Thi Thu Hien | General Director                                            |
| Mr. Trinh Viet Quan      | Permanent Deputy General Director (Appointed on 01/01/2026) |
| Mr. Lam Son Tung         | Deputy General Director                                     |
| Mr. Nguyen Dac Tai       | Deputy General Director ((resigned as of August 26, 2025)   |

### Board of Supervision

The members of the Board of Supervision in the period and to the reporting date are:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Mrs. Bui Kim Yen        | Head of Committee |
| Mrs. Nguyen Thi Hai Yen | Member            |
| Mr. Dam Van Han         | Member            |

### Legal representative

Mrs. Truong Thi Thu Hien      General Director

### Auditors

Vietnam Auditing and Valuation Company Limited (AVA).

### Responsibilities of The Board of General Director for Consolidated Financial statements

The Board of General Directors is responsible for the Consolidated Financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of the Company and of its operation results and cash flows for the year. In preparing those Consolidated Financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of Company and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

We, the Board of General Directors, confirm that Consolidated Financial statements for the period ended 31/12/2025 prepared by us, give at true and fair view of the financial position, its operation result for the period ended at the same day accordance with the Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements.

In addition, the Board of Directors commits that the Company does not violate the obligation to disclose information according to the provisions of Circular No. 96/2020/TT-BTC, dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on the Stock Market.

Hanoi, 27 March 2026

On behalf of the Board of General Directors  
General Director



Truong Thi Thu Hien



No.: 345/BCKT-TC/AVA

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: Shareholders, the Board of Management and Board of General Director  
Alphanam E&C Joint Stock Company**

We have audited the Consolidated Financial statements of Alphanam E&C Joint Stock Company, prepared on 27/03/2026, as set out on pages 06 to 36, including Statement of financial position as at 31/12/2025, Statement of comprehensive income, Statement of cash flows for fiscal year ended 31/12/2025 and Notes to financial statements.

### **Board of General Director' Responsibility**

The Board of General Director is responsible for the preparation of Consolidated Financial statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated 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 these Consolidated Financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards, ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial statements are free from material misstatement.

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

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

### Auditor's opinion

In our opinion, the Consolidated Financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Alphanam E&C Joint Stock Company as at 31/12/2025, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of financial statements.

### Other problem

The Consolidated financial statements of Alphanam E&C Joint Stock Company for the fiscal year ending 31/12/2024 have been audited by auditors and other auditing company. The auditor has issued an exception audit opinion on the Financial Statements as at 28/03/2025 because the Company's trade payables have not been fully reconciled and confirmed as at 31/12/2024 with the amounts of VND 192,983,528,575.

**VIETNAM AUDITING AND  
VALUATION COMPANY LIMITED**



---

**Do Thi Duyen**  
**Vice General Director**  
Registration certificate  
3642-2026-126-1  
Hanoi, 27/03/2026

---

**Tran Thi Lan Anh**  
**Auditor**  
Registration certificate  
4992-2024-126-1

Form No. B 01 - DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
As at 31/12/2025

Unit: VND

| ITEMS                                         | Code       | Note       | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. CURRENT ASSETS</b>                      | <b>100</b> |            | <b>3,711,250,973,109</b> | <b>3,065,073,209,916</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>           | <b>110</b> | <b>V.1</b> | <b>20,977,317,114</b>    | <b>22,946,226,838</b>    |
| 1. Cash                                       | 111        |            | 20,977,317,114           | 22,746,226,838           |
| 2. Cash equivalents                           | 112        |            | -                        | 200,000,000              |
| <b>II. Short-term financial investments</b>   | <b>120</b> | <b>V.2</b> | <b>164,515,018,150</b>   | <b>300,615,147,637</b>   |
| 1. Trading securities                         | 121        |            | 118,955,018,150          | 258,230,037,868          |
| 2. Investments held to maturity               | 123        |            | 45,560,000,000           | 42,385,109,769           |
| <b>III. Short-term accounts receivable</b>    | <b>130</b> |            | <b>2,680,517,217,566</b> | <b>1,921,739,195,394</b> |
| 1. Short-term trade receivables               | 131        | V.3        | 1,654,352,040,474        | 1,118,664,747,191        |
| 2. Short-term advances to suppliers           | 132        | V.4        | 871,530,786,930          | 601,653,403,808          |
| 3. Short-term Loans receivables               | 135        | V.5        | 17,147,000,000           | 40,430,219,938           |
| 4. Other receivables                          | 136        | V.6        | 154,515,493,864          | 168,654,195,383          |
| 5. Provisions for short-term bad debts (*)    | 137        | V.7        | (17,028,103,702)         | (7,663,370,926)          |
| <b>IV. Inventories</b>                        | <b>140</b> | <b>V.8</b> | <b>838,242,386,103</b>   | <b>806,275,140,578</b>   |
| 1. Inventories                                | 141        |            | 838,242,386,103          | 806,275,140,578          |
| <b>V. Other current assets</b>                | <b>150</b> |            | <b>6,999,034,176</b>     | <b>13,497,499,469</b>    |
| 1. Short-term prepaid expenses                | 151        | V.9        | 4,499,566,305            | 6,366,699,480            |
| 2. VAT deductible                             | 152        |            | 2,496,956,831            | 7,130,799,989            |
| 3. Taxes and other receivables from the State | 153        | V.14       | 2,511,040                | -                        |
| <b>B. NON - CURRENT ASSETS</b>                | <b>200</b> |            | <b>176,079,689,537</b>   | <b>109,606,467,767</b>   |
| <b>I. Long-term receivables</b>               | <b>210</b> |            | <b>26,175,655</b>        | <b>-</b>                 |
| 1. Other long-term receivables                | 216        | V.6        | 26,175,655               | -                        |
| <b>II. Fixed assets</b>                       | <b>220</b> |            | <b>91,396,085,172</b>    | <b>46,400,061,153</b>    |
| 1. Tangible fixed assets                      | 221        | V.10       | 91,335,225,858           | 46,319,877,867           |
| - Cost                                        | 222        |            | 188,136,892,802          | 78,499,166,086           |
| - Accumulated depreciation (*)                | 223        |            | (96,801,666,944)         | (32,179,288,219)         |
| 2. Intangible fixed assets                    | 227        | V.11       | 60,859,314               | 80,183,286               |
| - Cost                                        | 228        |            | 2,952,600,851            | 1,097,687,851            |
| - Accumulated depreciation (*)                | 229        |            | (2,891,741,537)          | (1,017,504,565)          |
| <b>III. Other long-term assets</b>            | <b>260</b> |            | <b>84,657,428,710</b>    | <b>63,206,406,614</b>    |
| 1. Long-term prepaid expenses                 | 261        | V.9        | 70,958,934,043           | 63,206,406,614           |
| 2. Goodwill                                   | 269        |            | 13,698,494,667           | -                        |
| <b>TOTAL ASSETS(270=100+200)</b>              |            |            | <b>3,887,330,662,646</b> | <b>3,174,679,677,683</b> |

Form No. B 01 - DN/HN

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
As at 31/12/2025  
(Continuous)

Unit: VND

| ITEMS                                               | Code       | Note        | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. LIABILITIES</b>                               | <b>300</b> |             | <b>2,974,938,105,906</b> | <b>2,303,770,296,663</b> |
| <b>I. Current liabilities</b>                       | <b>310</b> |             | <b>2,974,530,015,906</b> | <b>2,303,362,206,663</b> |
| 1. Short-term Trade payables                        | 311        | V.12        | 577,812,241,420          | 845,211,083,665          |
| 2. Short-term Advances from customers               | 312        | V.13        | 392,644,867,882          | 95,166,331,257           |
| 3. Tax payables and statutory obligations           | 313        | V.14        | 26,706,895,709           | 10,021,398,617           |
| 4. Payables to employees                            | 314        |             | 8,169,163,462            | 7,831,813,494            |
| 5. Short-term Accrued expenses                      | 315        | V.15        | 7,714,695,777            | 2,220,871,477            |
| 6. Short-term Unearned revenue                      | 318        | V.16        | 49,227,359,936           | 1,455,815,147            |
| 7. Short-term other payables                        | 319        | V.17        | 107,966,226,687          | 83,910,118,458           |
| 8. Short-term loans and debts                       | 320        | V.18        | 1,800,847,712,672        | 1,257,544,774,548        |
| 9. Provision for short-term payables                | 321        |             | 3,436,581,709            | -                        |
| 10. Bonus and welfare fund                          | 322        |             | 4,270,652                | -                        |
| <b>II. Long-term liabilities</b>                    | <b>330</b> |             | <b>408,090,000</b>       | <b>408,090,000</b>       |
| 1. Other long-term payables                         | 337        | V.17        | 408,090,000              | 408,090,000              |
| <b>D. OWNER'S EQUITY</b>                            | <b>400</b> |             | <b>912,392,556,740</b>   | <b>870,909,381,020</b>   |
| <b>I. Equity</b>                                    | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>912,392,556,740</b>   | <b>870,909,381,020</b>   |
| 1. Contributed capital                              | 411        |             | 652,000,000,000          | 652,000,000,000          |
| - Ordinary shares with voting rights                | 411a       |             | 652,000,000,000          | 652,000,000,000          |
| 2. Share capital surplus                            | 412        |             | (194,400,000)            | (194,400,000)            |
| 3. Investment and development fund                  | 418        |             | 840,866,910              | 840,866,910              |
| 4. Undistributed earnings                           | 421        |             | 197,317,938,264          | 156,952,111,441          |
| - Undistributed profit after tax of previous period | 421a       |             | 156,952,111,441          | 134,250,932,452          |
| - Undistributed profit after tax of current period  | 421b       |             | 40,365,826,823           | 22,701,178,989           |
| 5. Non-controlling interest                         | 429        |             | 62,428,151,566           | 61,310,802,669           |
| <b>TOTAL RESOURCES(440=300+400)</b>                 |            |             | <b>3,887,330,662,646</b> | <b>3,174,679,677,683</b> |

Prepared by



Nguyen Phuong Thanh

Chief Accountant



Nguyen Phuong Thanh

Hanoi, 27 March 2026

General Director



Truong Thi Thu Hien

Form No. B 02 - DN/HN

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT  
Year 2025

Unit: VND

| ITEMS                                                                          | Code      | Note  | Year 2025                | Year 2024                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Revenue from sale of goods and rendering of services                        | 01        | VI.1  | 4,993,200,475,924        | 3,371,164,038,356        |
| <b>3. Net revenue from sale of goods and rendering of services (10=01-02)</b>  | <b>10</b> |       | <b>4,993,200,475,924</b> | <b>3,371,164,038,356</b> |
| 3. Cost of sales                                                               | 11        | VI.2  | 4,757,174,739,476        | 3,221,845,243,266        |
| <b>5. Gross profit from sale of goods and rendering of services (20=10-11)</b> | <b>20</b> |       | <b>236,025,736,448</b>   | <b>149,318,795,090</b>   |
| 5. Revenue from financial activities                                           | 21        | VI.3  | 1,921,320,760            | 12,002,478,182           |
| 6. Finance costs                                                               | 22        | VI.4  | 137,020,720,490          | 104,746,096,458          |
| <i>In which: Interest expenses</i>                                             | 23        |       | <i>133,136,296,097</i>   | <i>98,193,988,854</i>    |
| 7. Selling expenses                                                            | 25        | VI.5  | 869,371,037              | -                        |
| 8. General Administrative expenses                                             | 26        | VI.5  | 50,041,790,741           | 31,454,180,595           |
| <b>10. Net profit from operating activities {30=20+(21-22)+24-(25+26)}</b>     | <b>30</b> |       | <b>50,015,174,940</b>    | <b>25,120,996,219</b>    |
| 10. Other income                                                               | 31        | VI.6  | 1,619,408,921            | 3,834,742,027            |
| 11. Other expense                                                              | 32        | VI.7  | 1,434,440,612            | 217,226,676              |
| <b>13. Other profit (loss) (40=31-32)</b>                                      | <b>40</b> |       | <b>184,968,309</b>       | <b>3,617,515,351</b>     |
| <b>14. Total profit before tax (50=30+40)</b>                                  | <b>50</b> |       | <b>50,200,143,249</b>    | <b>28,738,511,570</b>    |
| 14. Current corporate income tax expenses                                      | 51        | VI.9  | 9,523,349,708            | 6,032,827,935            |
| <b>16. Profit after tax (60=50-51-52)</b>                                      | <b>60</b> |       | <b>40,676,793,541</b>    | <b>22,705,683,635</b>    |
| 15. Profit after tax attributable to equity holders of the parent              | 61        |       | 40,365,826,823           | 22,701,178,989           |
| 16. Profit after tax attributable to non-controlling interests                 | 62        |       | 310,966,718              | 4,504,646                |
| <b>18. Earnings per Share</b>                                                  | <b>70</b> | VI.10 | <b>619</b>               | <b>348</b>               |
| <b>19. Diluted earnings per Share</b>                                          | <b>71</b> |       | <b>619</b>               | <b>348</b>               |

Prepared by



Nguyen Phuong Thanh

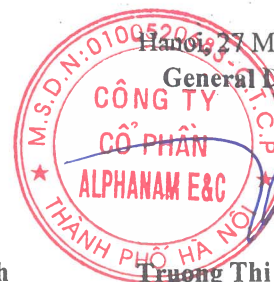
Chief Accountant



Nguyen Phuong Thanh

Hanoi, 27 March 2026

General Director



Truong Thi Thu Hien

Form No. B 03 - DN/HN

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
(Indirect method)  
Year 2025

Unit: VND

| ITEMS                                                                                         | Code | Note | Year 2025         | Year 2024         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-------------------|-------------------|
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                                                |      |      |                   |                   |
| <b>1. Profit before tax</b>                                                                   |      | 01   | 50,200,143,249    | 28,738,511,570    |
| <b>2. Adjustment for</b>                                                                      |      |      |                   |                   |
| - Depreciation and amortisation                                                               |      | 02   | 5,977,777,376     | 4,020,676,652     |
| - Provisions                                                                                  |      | 03   | 7,567,133,351     | 1,118,815,286     |
| - Gain/loss from unrealized foreign exchange difference                                       |      | 04   | 127,732,644       | -                 |
| - Gain/loss from investment activities                                                        |      | 05   | (2,216,433,370)   | (9,692,818,552)   |
| - Interest expense                                                                            |      | 06   | 133,136,296,097   | 98,193,988,854    |
| - Other adjustments                                                                           |      | 07   | -                 | -                 |
| <b>3. Profit from operating activities before changes in working capital</b>                  |      | 08   | 194,792,649,347   | 122,379,173,810   |
| - Increase/Decrease in receivables                                                            |      | 09   | (587,765,896,697) | 34,861,839,118    |
| - Increase/Decrease in inventories                                                            |      | 10   | 238,044,352,452   | (137,711,091,976) |
| - Increase/Decrease in payables (excluding interest payables/ enterprise income tax payables) |      | 11   | (61,523,532,972)  | 302,097,168,153   |
| - Increase/Decrease in prepaid expenses                                                       |      | 12   | 4,474,240,825     | (3,086,651,522)   |
| - Increase/Decrease in trading securities                                                     |      | 13   | (46,410,063,700)  | (121,826,579,868) |
| - Interest expenses paid                                                                      |      | 14   | (132,324,335,367) | (97,789,808,400)  |
| - Corporate Income taxes paid                                                                 |      | 15   | (6,032,827,935)   | (5,913,367,135)   |
| - Other expenses on operating activities                                                      |      | 17   | -                 | -                 |
| <b>Net cash flows from operating activities</b>                                               |      | 20   | (396,745,414,047) | 93,010,682,180    |
| <b>II. Cash flows from investing activities</b>                                               |      |      |                   |                   |
| 1. Purchase of fixed assets and other long-term assets                                        |      | 21   | (217,000,000)     | (12,193,700,678)  |
| 2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets                         |      | 22   | 381,818,182       |                   |
| 3. Loans to other entities and purchase of debt instruments of other entities                 |      | 23   | (25,155,000,000)  | (212,577,786,557) |
| 4. Repayment from borrowers and proceeds from sales of debt instruments of other entities     |      | 24   | 106,010,329,707   | 142,882,456,850   |
| 5. Investments in other entities                                                              |      | 25   | -                 | (311,546,277,749) |
| 6. Interest, dividends and profit received                                                    |      | 27   | 655,948,844       | 6,291,370,723     |
| <b>Net cash flows from investing activities</b>                                               |      | 30   | 81,676,096,733    | (387,143,937,411) |

Form No. B 03 - DN/HN

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS  
(Indirect method)  
Year 2025  
(Continuous)

Unit: VND

| ITEMS                                                                       | Code | Note | Year 2025           | Year 2024           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|---------------------|---------------------|
| <b>III. Cash flows from financing activities</b>                            |      |      |                     |                     |
| 1. Receipts from stocks issuing and capital contribution from equity owners |      | 31   | -                   | 58,500,000,000      |
| 2. Proceeds from short - term, long - term borrowings                       |      | 33   | 3,675,269,813,595   | 2,440,822,649,792   |
| 3. Loan repayment                                                           |      | 34   | (3,362,169,406,005) | (2,190,900,267,237) |
| Net cash flows from financing activities                                    |      | 40   | 313,100,407,590     | 308,422,382,555     |
| Net decrease/increase in cash and cash equivalents                          |      | 50   | (1,968,909,724)     | 14,289,127,324      |
| Cash and cash equivalents at beginning of the year                          |      | 60   | 22,946,226,838      | 8,657,099,514       |
| Cash and cash equivalents at end of the year                                |      | 70   | 20,977,317,114      | 22,946,226,838      |

Prepared by



Nguyen Phuong Thanh

Chief Accountant



Nguyen Phuong Thanh



Hanoi, 27 March 2026

General Director

Truong Thi Thu Hien

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
Year 2025

**I. Background**

**1. Forms of Ownership**

Alphanam E&C Joint Stock Company (the “Company”), formerly known as Alphanam Limited Company, was established under Business Registration Certificate No. 051581 issued by the Hanoi Department of Planning and Investment on August 17, 1995.

The Company officially converted its form from a limited liability company to a joint stock company and changed its name to Alphanam Mechanical Electric Joint Stock Company in accordance with Enterprise Registration Certificate No. 0103014620 dated 17 November 2006, issued by the Hanoi Department of Planning and Investment. The Company changed its name to Alphanam E&C Joint Stock Company in accordance with the Fourth Amendment to its Enterprise Registration Certificate dated 10 September 2013, issued by the Hanoi Department of Planning and Investment.

During its operations, the Company’s Business Registration Certificate was converted into an Enterprise Registration Certificate for a joint stock company bearing registration number 0100520683. The Hanoi Department of Planning and Investment issued the tenth amendment to this registration certificate on 18 August 2025. Head office: 3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hanoi City .

The Company's charter capital: VND 652,000,000,000.

Total number of shares: 65,200,000 shares.

**2. Business field**

Business fields of the Company are: industrial manufacturing and commercial trading activities.

**3. Business activities**

According to the Business registration certificate, principal activities of the Company are:

- Construction of electrical works: detailed activities include the construction and provision of materials and equipment for residential and industrial electrical systems, up to 5 kV voltage level; and the construction and installation of social and technical infrastructure within industrial parks and urban areas;
- Other specialized construction activities;
- Installation of electrical systems;
- Installation of other construction-related systems; Construction of other civil engineering works;
- Installation of water supply and drainage systems, heating, and air-conditioning systems;
- General wholesale trade; wholesale of construction materials and other installation equipment;
- Wholesale of machinery, equipment, and other parts;
- Other specialized wholesale trade not elsewhere classified;
- Real estate business and land use rights belonging to the owner, user or lessee. Details: investment, construction and development of housing; leasing of premises and manufacturing factories;
- Specialized design activities; architectural activities and related technical consultancy;
- Manufacture of specialized machinery; manufacture of lifting, handling and loading equipment; manufacture of other products of non-metallic mineral materials not elsewhere classified; manufacture of metal containers, tanks and storage equipment;
- Manufacture of clay building materials; manufacture of paints, varnishes and similar coatings; manufacture of printing ink and mastics;
- Rental of motor vehicles; wholesale of automobiles and other motor vehicles; maintenance and repair of automobiles and other motor vehicles;
- Other professional, scientific and technical activities not elsewhere classified;

- Agency, brokerage and auction services; management consultancy services; trade promotion and introduction services; advertising; site preparation.

**4. The Company's normal business period**

The Company's normal business period is 12 months.

**5. Business structure**

As of December 31, 2025, the Company's office is located on the 3rd floor, 108 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan Ward, Hanoi City.

**5.1. Total number of subsidiaries**

- The number of consolidated subsidiaries: 03 Companies
- Number of unconsolidated subsidiaries: nil

**The list of consolidated subsidiaries**

| Subsidiary name                                            | Rate of interest | Rate of voting rights | Head office - Principle activities                                                                              |
|------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>First-tier subsidiary</b>                               |                  |                       |                                                                                                                 |
| Zeta Infrastructure Development and Investment Joint Stock | 99.95%           | 99.95%                | Hung Yen - Construction and installation                                                                        |
| Alpec Joint Venture Joint Stock Company                    | 99.53%           | 99.53%                | Hung Yen - Manufacturing of lifting, handling, and loading equipment; providing elevator repair and maintenance |
| <b>Second-tier subsidiary</b>                              |                  |                       |                                                                                                                 |
| Molta Joint Stock Company                                  | 55%              | 55%                   | Hanoi - Real estate leasing                                                                                     |

**5.2. Total number of employees**

As at 31/12/2025, the Company has 158 employees (as at 01/01/2025, has 254 employees).

**6. Statement of ability to compare information on Financial Statements**

The financial statements of the Company are prepared to ensure comparability.

**II. Accounting period and accounting monetary unit**

**1. Accounting period**

Annual accounting period commences from 1<sup>st</sup> January and ends on 31<sup>st</sup> December.

**2. Accounting monetary unit**

Monetary unit used in accounting is Viet Nam Dong (National symbol is “đ”; International symbol is “VND”).

### III. Accounting standards and Accounting system

#### 1. Accounting System

The company applies Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December, 2014 by Minister of Finance on guideline enterprise accounting and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March, 2016 by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22/12/2014 guiding the preparation and presentation of consolidated financial statements

#### 2. Announcement on compliance with Vietnamese standards and accounting system

The company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Consolidated Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

### IV. Accounting policies

#### 1. Recognition of cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

When arising transactions in foreign currencies, foreign currencies shall be converted into Vietnam dong under the principle: Debit transactions are applied with actual exchange rates; Credit transactions are applied with weighted average exchange rates in book.

When preparing financial statements, in accordance with the law, balances in foreign currencies are re-evaluated at actual buying exchange rates of the commercial banks.

The actual exchange rate applied when re-evaluating the cash in hand, cash in bank in foreign currency is actual buying exchange rates of the commercial banks with which the company regularly transacts.

#### 2. Financial investment

##### Loans

Loans are contractual agreements between parties that are not traded in the market in the market like securities. Depending on the agreement, loans may be repaid in full at maturity or partially over multiple periods.

For loans, if no provision for doubtful receivables has been made as per legal regulations, accountants assess the recoverability of these loans. If there is clear evidence indicating that part or all of the loan may not be recoverable, accountants record the loss amount under financial expenses for the period. If the loss amount cannot be reliably determined, the accountants disclose the recoverability of the loan in the financial statements.

##### Investment in subsidiaries; joint-ventures, associates

Investments in associates over which the Company has significant influence are stated at original cost. Distributions from accumulated net profits from associates arising subsequent to the date of acquisition are recognized in the Statement of comprehensive income. Other distributions received (in excess of such profits) are considered a recovery of investment and are deducted to the cost of the investment.

Investment in a joint venture entity is accounted by cost method and kept unadjusted thereafter for the post acquisition change in the venture's share of net assets of the joint venture entity. The Statement of comprehensive income reflects the venture's share of the net accumulated profits of the joint venture entity arising as from the contribution date.

Provision for devaluation of investment is made at the end of the year. The level of provision is determined based on the financial statements at the time of provisioning of the economic organization.

#### **Invest in other company's capital tools**

Investments in other Company's capital instruments are presented at cost.

Provision for devaluation of investment is made at the end of the year, which is the difference between the original cost recorded on the accounting book is greater than their market value at the time of making provisions. Or the provision is determined based on the financial statements at the time of provision of the economic organization when the market value cannot be determined.

### **3. Receivables**

Receivable are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

Receivables in foreign currencies need to be re-evaluated at the end of the year when preparing financial statements. Actual transacted exchange rate when re-evaluating receivables in foreign currencies at the time of preparing financial statements is the published exchange rate of the commercial bank with which the Company often have transactions (selected by the Company when transacts with receivable subject).

The identification of necessary provision for doubtful debts is based on the items that are classified as short-term, long-term receivables on Balance Sheet. Provision for doubtful debts is made for each one based on the age of overdue debts or the estimated losses that may occur.

### **4. Inventory**

#### **Principles of recognizing inventories**

The Company's inventories are assets bought to manufacture or sell in normal business period.

Inventories are stated at original cost. Where the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value. The costs of inventories comprise the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

#### **Method of calculating inventories**

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

Method for valuation of work in process: works in progress is obtained for each construction unfinished or related revenue unrecognised.

#### **Method of accounting inventories**

Inventory is recorded by perpetual.

#### **Method of setting up provision for devaluation of inventories**

Provisions for devaluation of inventories made at the end of the year are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

### **5. Fixed assets and depreciation of fixed assets**

#### **Fixed assets**

Fixed assets (tangible and intangible) are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Depreciation is calculated using the straight-line method. The estimated depreciation period is as follows:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| - Buildings          | 05 - 20 years |
| - Machine, equipment | 02 - 10 years |

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| - Transportation equipment       | 03 - 07 years |
| - Office equipment and furniture | 02 - 05 years |
| - Management software            | 03 years      |
| - Other fixed assets             | 04 - 05 years |

Gain or loss on the liquidation fixed assets is recognized as income or expense in the statement of comprehensive income.

#### **Finance lease assets**

The cost of finance lease fixed assets is recognised at fair value or present value of the minimum lease payments (excluding value added tax) and initial cost directly attributable to finance lease fixed assets. During the using time, finance lease fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Finance lease fixed assets are depreciated in the same method with the Company's fixed assets. For finance lease fixed assets that is uncertain to be repurchased, depreciation is based on leasing period if useful life is longer than

#### **Investment property**

Investment property is recognised at historical cost. During the period of waiting for capital appreciation or of operating lease, investment property is recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

Investment properties for operating leases are amortized and recognized into business expenses during the period (including during the period of hiring). The company relies on owner real estate to use the same type to estimate depreciation period and determine depreciation method of investment property.

Investment property held for price increase The company does not depreciate. In case there is strong evidence that the investment property is discounted against the market value and the discount is determined reliably, the Company will reduce the cost of the investment property and record it. receive loss of cost of goods sold (similar to making provision for real estate goods).

### **6. Prepaid expenses**

Prepaid expenses only related to present fiscal year are recognised as short-term prepaid expenses and are recorded into operating costs.

Prepaid expenses incurred during the year but related to business operations of several years are recorded as long-term prepaid expenses and are amortized to the income statement in several years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the period should be based on nature of those expenses to select a reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

### **7. Payables**

The classification of liabilities into trade payables, internal payables, and other payables is carried out in accordance with the following principles:

- (i) Trade payables comprise commercial liabilities arising from transactions for the purchase of goods, services, or assets from suppliers independent of the buyer—including payables between the parent company and its subsidiaries, joint ventures, or associates. This category also includes obligations incurred in importation via entrusted agents (in entrusted import transactions);
- (ii) Internal payables encompass liabilities arising between a superior unit and its directly subordinate dependent unit without separate legal status (i.e. a dependent accounting entity);
- (iii) Other payables comprise liabilities that are not commercial in nature and do not arise from the purchase, sale, or provision of goods or services:

- Other payables include amounts payable related to finance costs, such as interest payable, dividends and profit distributions payable, and payables arising from financial investment operating expenses.
- Amounts payable on behalf of others — liabilities arising from payments made by a third party on behalf of the company.
- Other payables include non-commercial liabilities such as those arising from borrowed assets, fines and compensation, handling of excess assets pending disposition, and amounts payable for statutory obligations social insurance, health insurance, unemployment insurance, and union fees...

Payables are monitored in detail by maturity receivable, objects to be recovered and the type of original currency receivables, and other factors under the management of the Company.

When preparing financial statements, accountants base on remaining term of payables to classify them into short-term or long-term.

When there are evidences that a loss likely occurs, accountants need to immediately record a payable according to the precautionary principle.

Payables in foreign currencies need to be re-evaluated at the year end when preparing financial statements. Actual transacted exchange rate when re-evaluating payables in foreign currencies at the time of preparing financial statements is the published exchange rate of the commercial bank with which the Company often have transactions (selected by the Company when transacting with payable subjects).

#### **8. Recognition of borrowings**

Borrowings whose maturity time is over 12 months from the date of financial statements are presented as long-term borrowings and financial lease liabilities. Borrowings whose maturity time is within 12 months from the date of financial statements are presented as short-term borrowings and financial lease liabilities to prepare settlement plan.

When preparing financial statements, borrowings' balances in foreign currencies are re-evaluated in actual transacted exchange rate at the time of preparing financial statements.

Differences of exchange rate arising from payments and re-evaluation at the year end are recorded into financial incomes or expenses.

#### **9. Recognition and capitalization of borrowing costs**

Borrowing costs are recognized into operating costs during the period, except for which directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs".

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset that takes more than 12 months to put into use under certified purposes or for sale should be included (capitalized) in the cost of that asset, including interest on borrowings, amortization of discounts or premiums relating to issuing bonds and ancillary costs incurred in connection with the arrangement of borrowings.

#### **10. Accrued expenses**

Payables for goods and services that are already received from suppliers or already supplied to buyers in the reported period but not actually paid due to shortage of bills or accounting files and documents are recognized as operating expenses of the reported period.

Recognizing accrued expenses into operating expenses in the period needs to be performed according to the matching principle between revenues and expenses incurred in the period.

Accrued expenses shall be balanced with actual incurred expenses. The difference between accrued and actual expenses shall be reversed.

#### **11. Owner's equity**

### **Principles of recognizing owner's equity, share premium, convertible bonds and other owner's equity**

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

Premium reserve is recorded by the difference (over/under) between the selling price and the par value of treasury stocks when stocks are firstly or additionally issued or reissued. Direct expenses related to the additional issuance of shares or reissuing treasury stock is recorded to reduce the surplus capital stock.

### **Recognition Undistributed profit**

Profit after tax retained is the profit of business operations after deduction (-) regulated items due to applying a change in accounting retrospectively or to make a retrospective restatement to correct materiality in previous years. The profit is available for appropriation to investors after approval by General Meeting of Shareholders and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnamese regulatory requirements.

## **12. Revenue**

### **Sale of goods**

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

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

### **Rendering of services**

When the outcome of a transaction involving the rendering of services can be estimated reliable, revenue associate with the transaction shall be recognised by reference to the stage of completion of the transaction at the end of reporting period. The outcome of a transaction can be estimated reliable when all the following conditions are satisfied:

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

The stage of the completion of the transaction may be determined by surveys of work completed methods.

### **Revenue from construction contract**

Where a construction contract specifies that the contractor will be paid according to a planned schedule, and the outcome of the construction contract can be estimated reliably, contract revenue is recognized based on the percentage of completion determined by the Company as of the financial statement date, regardless of whether a planned progress invoice has been issued or the amount stated on the invoice.

Where a construction contract specifies that the contractor will be paid based on the value of work performed, and the outcome of the construction contract can be determined reliably and confirmed by the customer, then the related contract revenue and costs are recognized based on the percentage of completion confirmed by the customer for the period and reflected in the invoices issued.

### **Financial income**

Revenue arising from the used by the others of entity assets yielding interest, royalties and dividends shall be recognised when:

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

Dividends shall be recognised when the shareholder's right to receive payment is established.

Common Stocks and Dividends paid by Stocks: No record earnings when the right to receive bonus shares or dividend shares is established, the number of bonus shares and dividend shares received disclosure in Financial Statements.

#### Other revenues

Recognition of other revenues beside the entity's business activities includes:

- Revenue from liquidation of fixed assets;  
The difference between the fair value of assets shared from the Business Cooperation Contract is higher than the investment cost of constructing jointly controlled assets;
- Profit difference due to revaluation of materials, goods, fixed assets contributed to joint ventures, investments in associated companies, other long-term investments;
- Income from sale and leaseback of assets;  
Taxes payable when selling goods or providing services but then reduced or refunded (export tax refunded, VAT, special consumption tax, environmental protection tax payable but then reduced);
- Revenue from fines paid by customers for breaching contracts;
- Revenue from the third party's compensation for a loss of property (e.g. insurance compensation, compensation for relocating business office and other similar revenues);
- Collection of bad debts which have been written off;
- Revenue from payables which is not identified;  
Bonuses from customers related to the sale of goods, products, and services, not recognized as revenue (if any).
- Income from gifts, gifts in cash and in kind from organizations and individuals given to businesses;
- The value of promotional items does not have to be returned;
- Other revenues than those listed above.

### 13. Deductibles from revenue

Deductibles adjusted to revenues from sale of goods and rendering of services arising in the period include: Sale discounts, sale rebates and sale returns.

Trade discounts, discounted sales, sales generated bounces same period consumption of products, goods and services are adjusted periodically generated revenue;

In case that products, goods and services have already been consumed since the previous period, but until the subsequent period, sale discounts, sale rebates or sale returns incur, then the Company recognizes deductibles from revenue according to the following requirements:

- If products, goods and services have already been consumed since the previous period and need to be discounted, rebated, returned in the subsequent period but before the time of issuing financial statements, accountants recognize it as an event that needs to be adjusted arising after the date of Balance Sheet and deduct revenues of the period's financial statements (the previous period).
- In case that products, goods and services need to be discounted, rebated, returned after the time of issuing financial statements, the entity needs to deduct revenues of the arising period (the subsequent period).

### 14. Cost of goods sold

Reflects the cost of products, goods, services, and investment properties sold; the production cost of construction products (for construction enterprises) sold during the period. In addition, it also reflects costs related to investment property business activities, such as: Depreciation expenses; repair costs; professional expenses for operating leases of investment properties (in case of insignificant occurrence); costs of disposal and liquidation of investment properties, etc.

Reflecting the cost value of products, goods and services sold in the period.

The provision for devaluation of inventories is included in the cost of goods sold on the basis of the number of inventories and the difference between the net realizable value is less than the cost of inventories.

When selling products and goods with equipment and spare parts, the value of equipment and spare parts is recorded into cost of goods sold.

As for the value of inventory shrinkage and loss, accountants immediately count towards cost of goods sold (after deducting the compensation, if any).

As for the cost of direct materials consumed in excess of normal level, labour cost, fixed general operation unallocated to the value of products stocked, accountants immediately count them towards in cost of goods sold (after deducting the compensation, if any) even if the products and goods have not been determined to be Import duties, special consumption taxes and environmental protection taxes have been included in the value of purchased goods, and when the goods are sold, those taxes are refunded, the decrease of the cost of goods sold is recorded.

As for costs of goods sold unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income

#### 15. Financial expenses

Reflecting financial expenses including expenses or losses related to financial investment activities, expenses of lending and borrowing equity, expenses of contributing in joint ventures, associates, losses of transferring short-term securities, expenses of selling securities transactions; Provision for devaluation of trading securities, provision for loss of investments in other entities, losses of selling foreign currencies, losses of exchange rate...

As for financial expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax

#### 16. Selling expenses and administrative expenses

Expenses recognized as selling expenses include: Expenses actually arising in process of selling products, goods and rendering services including expenses for offering, introducing, advertising products, sale commissions, expenses for products' warranty, storage, packing, transporting, ...

Expenses recognized as administrative expenses include: Expenses for administrative labour (salaries, wages, allowances,...); social insurance, health insurance, union fund, unemployment insurance of administrative staffs; expenses of office commodities, working tools, depreciation of fixed assets used for administration; land rent, excise; provision for doubtful receivables; outside purchasing costs (electricity, water, telephone, fax, asset insurance, fire insurance...); other costs in cash (guest receptions, customer conferences...).

As for selling expenses and administrative expenses unrecognized as corporate income taxable expenses under the regulations of Tax law but with full of invoices and documents and accounted reasonably under Accounting system, the Company does not reduce accounting expenses but adjusts in the corporate income tax settlement to increase corporate income tax payable.

#### 17. Principles and methods of recognizing current corporate income tax and differed corporate income tax

##### Current corporate income tax charge

Current corporate income tax expense is the amount of corporate income tax payable counted on taxable income in the period and prevailing tax rate.

Current tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted by the balance sheet date.

### Deferred income tax

Deferred income tax expense is the amount of corporate income tax payable in the future arising from:

- Recognition of deferred income tax payable during the year;
- Deferred tax assets have been recognized from previous years.

## 19. Other accounting principles and methods

### 19.1. Basic for consolidation of financial statements

Consolidated financial statements are prepared based upon consolidating separate financial statements of the Company and its subsidiaries under its control as at 31 December annually. Control rights is in practice when the company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are prepared for the same fiscal as the company, using consistent accounting policies. If necessary, financial statements of subsidiaries may be adjusted to ensure the consistence between accounting policies applied at the company and its subsidiaries.

Operation results of subsidiaries which were purchased or liquidated in the period are presented on consolidated financial statements since the purchasing or liquidated dates.

Balance, main income and expense, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from consolidated financial statements.

Non-controlling interest reflecting profits or losses and net assets which are not held by shareholders of the company will be presented in a separate item on consolidated statement of financial position and consolidated statement of comprehensive income.

### 19.2. Related parties

Enterprises and individuals that directly or indirectly through one or more intermediaries, have control on or are under control of the Company, or are under common control with the Company, including parent companies, subsidiaries and associates are related parties. Associates and individuals that directly or indirectly hold voting right of the Company and have a significant impact on the Company, key management personnel including Board of Directors and employees of the Company, closed family members of these individuals or these associates or companies associated with these individuals are also considered as related parties.

In considering each relationship of related parties, it is necessary to pay attention to the nature of the relationship, not only its legal form.

V. Descriptive information in addition to items presented in the Balance sheet

Unit: VND

1. Cash and cash equivalents

|                 | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Cash on hand    | 652,096,902           | 311,474,819           |
| Demand deposits | 20,325,220,212        | 22,434,752,019        |
|                 | <u>20,977,317,114</u> | <u>22,946,226,838</u> |

2. Financial investments

Trading securities

|                                                | 31/12/2025             |            | 01/01/2025             |            |
|------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                                                | Original cost          | Provisions | Original cost          | Provisions |
| <b>Total value of shares</b>                   |                        |            |                        |            |
| Alpec Joint Venture Joint Stock Company (1)    | -                      |            | 185,685,083,418        |            |
| Minh Nguyen Investment Joint Stock Company (2) | 118,955,018,150        |            | 72,544,954,450         |            |
|                                                | <u>118,955,018,150</u> | -          | <u>258,230,037,868</u> | -          |

(\*) As of 31 December 2025, the fair value of the investment in Minh Nguyen Investment Joint Stock Company has not been determined because this investment has not been listed on the market, and Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of financial statements do not provide detailed guidance on fair value measurement. The fair value of these financial investments may differ from their carrying amounts.

2.2. Investments held to maturity

|                                                                             | 31/12/25              |                       | 01/01/25              |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                             | Original cost         | Book value            | Original cost         | Book value            |
| <b>Short-term</b>                                                           |                       |                       |                       |                       |
| Term deposits                                                               | 45,560,000,000        | 45,560,000,000        | 42,385,109,769        | 42,385,109,769        |
| Military Commercial Joint Stock Bank - Hoan Kiem Branch                     | 1,960,000,000         | 1,960,000,000         | 1,960,000,000         | 1,960,000,000         |
| Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank - Long Bien Branch               | 38,000,000,000        | 38,000,000,000        | 40,000,000,000        | 40,000,000,000        |
| Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank                              | 2,000,000,000         | 2,000,000,000         | -                     | -                     |
| First Commercial Bank, Ltd. - Hanoi city Branch                             | 3,600,000,000         | 3,600,000,000         |                       |                       |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development - Thai Ha Branch | -                     | -                     | 425,109,769           | 425,109,769           |
|                                                                             | <u>45,560,000,000</u> | <u>45,560,000,000</u> | <u>42,385,109,769</u> | <u>42,385,109,769</u> |

3. Receivables

|                                                                                   | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Short-term</b>                                                                 |                          |                          |
| Delta Vietnam Investment Joint Stock Company No. 1                                | 154,102,806,041          | 580,855,823,477          |
| Momota Investment and Trading Joint Stock Company                                 | 959,979,292              | 84,376,094,830           |
| Delta Viet Nam Joint Stock Company                                                | 108,122,741,204          | 153,607,837,930          |
| Sapa One Member Limited Liability Company                                         | 139,015,917,247          | 37,326,801,587           |
| Gamma Trade and Construction MTV Company Limited                                  | -                        | 38,842,590,623           |
| Central Power Projects Management Board - National Power Transmission Corporation | 43,158,314,140           | 37,255,110,397           |
| Zeta EC Joint Stock Company                                                       | 216,231,831,816          | 54,450,749,297           |
| Dong A Infrastructure Investment and Development Joint Stock Company              | 1,383,372,649            | 44,246,929,118           |
| Virex Joint Stock Company                                                         | 17,882,130,607           | -                        |
| Fujialpha Elevator Joint Stock Company                                            | 88,629,548,257           | -                        |
| Others                                                                            | 884,865,399,221          | 87,702,809,932           |
|                                                                                   | <b>1,654,352,040,474</b> | <b>1,118,664,747,191</b> |

4. Advances for suppliers

|                                                               | 31/12/2025             | 01/01/2025             |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Short-term</b>                                             |                        |                        |
| Hung Tien Kim Son Joint Stock Company                         | -                      | 7,439,857,752          |
| Virex Joint Stock Company                                     | 255,461,723,896        | -                      |
| Dong A Trading Services and Investment Joint Stock Company    | 228,073,227,295        | -                      |
| Ha Tay Construction Investment Joint Stock Company            | -                      | 70,515,000,000         |
| Momota Investment and Trading Joint Stock Company             | 192,907,319,400        | 265,625,000,000        |
| Fanxipang Infrastructure construction and Landscaping Company | 19,131,117,956         | 27,317,680,718         |
| Gamma Trade and Construction MTV Company Limited              | 116,686,159,117        | 163,096,159,117        |
| Others                                                        | 59,271,239,266         | 38,255,277,674         |
| <b>Related parties</b>                                        | -                      | -                      |
| Middle Area Foodinco Joint Stock Company                      | -                      | 29,404,428,547         |
|                                                               | <b>871,530,786,930</b> | <b>601,653,403,808</b> |

5. Loans receivables

|                                                   | 31/12/2025            |            | 01/01/2025            |            |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|------------|
|                                                   | Value                 | Provisions | Value                 | Provisions |
| <b>Short-term</b>                                 |                       |            |                       |            |
| <b>Related parties</b>                            |                       |            |                       |            |
| Virex Joint Stock Company                         | -                     | -          | 7,278,219,938         | -          |
| Momota Investment and Trading Joint Stock Company | -                     | -          | 21,502,000,000        | -          |
| Gamma Trade and Construction MTV Company Limited  | -                     | -          | 11,090,000,000        | -          |
| Delta Viet Nam Joint Stock Company                | 17,147,000,000        | -          | 308,000,000           | -          |
| Tran Dieu Linh                                    | -                     | -          | 252,000,000           | -          |
|                                                   | <b>17,147,000,000</b> | <b>-</b>   | <b>40,430,219,938</b> | <b>-</b>   |

6. Other receivables

|                                                                 | 31/12/2025             |            | 01/01/2025             |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                                                                 | Value                  | Provisions | Value                  | Provisions |
| <b>Short-term</b>                                               |                        |            |                        |            |
| Advances                                                        | 403,515,237            | -          | 435,569,985            | -          |
| Bet, deposit                                                    | 4,872,525,887          | -          | 12,454,020,269         | -          |
| Others                                                          | 149,239,452,740        | -          | 155,755,057,129        | -          |
| - <i>Ha Tay Construction Investment Joint Stock Company (1)</i> | 24,615,200,000         | -          | 32,548,259,052         | -          |
| - <i>Sakura Real Estate Joint Stock Company (2)</i>             | 120,000,000,000        | -          | 120,000,000,000        | -          |
| - <i>Accrued interest</i>                                       | 3,419,706,576          | -          | 2,241,040,232          | -          |
| - <i>Others</i>                                                 | 1,204,546,164          | -          | 965,757,845            | -          |
| Outstanding balance of "Other Payables"                         | -                      | -          | 9,548,000              | -          |
|                                                                 | <b>154,515,493,864</b> | <b>-</b>   | <b>168,654,195,383</b> | <b>-</b>   |

(1) Receivables related to advances to suppliers for the execution of Construction Contract No. 1281/2023/HĐXD/E&C-HATAY dated 01 August 2023 between Alphanam E&C JSC and Ha Tay Construction Investment JSC regarding the electromechanical construction of Intercontinental Villas (Muong Hoa Sa Pa Urban Area Project), which was not executed and has been liquidated. The total amount advanced under the contract was VND 70.515 billion. As of 31 December 2025, the Company's remaining receivables amounted to VND 24.615

(2) Investment Cooperation Contract No. 79/2024/HDHT/HAD-MOLTA dated 06 November 2024 between Molta JSC and Hoa Anh Dao Real Estate JSC regarding the investment cooperation, construction, and operation of Tower B under the "King Palace - Mixed-use Building, Commercial, Service, Office, Apartment Hotel, and Residential for Sale" project. Molta JSC is entitled to profits in the form of product conversion of Project Tower B, including: The entire commercial - service - office construction floor area on the 4th floor, totaling 1,026 m2 of marketable area, and a portion of the 3rd-floor construction area, totaling 732.8 m2 of marketable area, along with the corresponding car parking area according to current standards. The project commenced construction on 25 February 2025.

7. Bad debt

|                                                                                                       | 31/12/2025            |                    | 01/01/2025           |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                                       | Original value        | Recoverable amount | Original value       | Recoverable amount |
| <b>Total value of receivables, loans that are overdue or not overdue but unlikely to be recovered</b> |                       |                    |                      |                    |
| <b>a. At the parent company</b>                                                                       |                       |                    |                      |                    |
| - Short-term trade receivables                                                                        | <b>5,834,985,511</b>  |                    | <b>5,834,985,511</b> |                    |
| Song Da - VINACONEX Water Supply Infrastructure Construction Investment Project Management Board      |                       |                    |                      |                    |
| Cao Bang - Taiwan Construction Company Limited                                                        | 1,385,095,467         | -                  | 1,385,095,467        | -                  |
| Dia Long Investment & Construction Corporation                                                        | 1,037,788,000         | -                  | 1,037,788,000        | -                  |
| Red River Constrexim Joint Stock Company                                                              | 680,000,000           | -                  | 680,000,000          | -                  |
| Others                                                                                                | 651,420,000           | -                  | 651,420,000          | -                  |
| - Advances to suppliers                                                                               | <b>2,080,682,044</b>  | -                  | <b>2,080,682,044</b> | -                  |
| Atusa Glass Interior Joint Stock Company                                                              | <b>1,828,385,415</b>  |                    | <b>1,828,385,415</b> |                    |
| Dai Dong Khanh Joint Stock Company                                                                    | 583,581,039           | -                  | 583,581,039          | -                  |
| Others                                                                                                | 486,898,196           | -                  | 486,898,196          | -                  |
|                                                                                                       | 757,906,180           | -                  | 757,906,180          | -                  |
| <b>b. At subsidiaries</b>                                                                             |                       |                    |                      |                    |
| Song Da - Nha Trang Joint Stock Company                                                               | 770,880,910           | -                  |                      | -                  |
| Dat Gia Co., Ltd                                                                                      | 1,694,000,000         | -                  |                      | -                  |
| FLC Group Joint Stock Company                                                                         | 1,169,236,363         | -                  |                      | -                  |
| 578 Investment and Construction Joint Stock Company                                                   | 1,700,542,577         | -                  |                      | -                  |
| Others                                                                                                | 4,030,072,926         | -                  |                      | -                  |
|                                                                                                       | <b>17,028,103,702</b> | -                  | <b>7,663,370,926</b> | -                  |

8. Inventories

|                 | 31/12/2025             |            | 01/01/2025             |            |
|-----------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                 | Original value         | Provisions | Original value         | Provisions |
| Raw material    | 73,549,514,640         | -          | -                      | -          |
| Tools, supplies | 87,958,556             | -          | 6,528,000              | -          |
| Work in process | 695,456,305,803        | -          | 806,268,612,578        | -          |
|                 | <b>838,242,386,103</b> | <b>-</b>   | <b>806,275,140,578</b> | <b>-</b>   |

9. Prepaid expenses

|                                                               | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>9.1. Short-term</b>                                        |                       |                       |
| Instruments and tools                                         | 717,074,307           | 251,595,542           |
| Property repair expenses                                      | -                     | 5,552,181,818         |
| Other prepaid expenses                                        | 3,782,491,998         | 562,922,120           |
|                                                               | <b>4,499,566,305</b>  | <b>6,366,699,480</b>  |
| <b>9.2. Long-term</b>                                         |                       |                       |
| Remaining value of tools and implements                       | 956,581,601           | 1,150,371,691         |
| Rental expenses for the 2nd and 3rd floors of Sakura Tower    | 36,296,969,830        | 37,260,606,190        |
| Rental expenses for the 3B floor of Sakura Tower              | 17,806,060,664        | 18,278,787,932        |
| Land use rights value – gym and swimming pool facilities      | 3,586,455,708         | 3,672,864,760         |
| Right-of-use asset – swimming pool and surrounding floor area | 723,698,666           | 741,134,854           |
| Rental of the office at 96 Dinh Cong                          | 1,520,317,233         | 1,657,215,633         |
| Repair expenses                                               | 150,417,704           | 150,310,456           |
| Office rental expenses in Ho Chi Minh City                    | 9,467,619,911         | -                     |
| Other prepaid expenses                                        | 450,812,726           | 295,115,098           |
|                                                               | <b>70,958,934,043</b> | <b>63,206,406,614</b> |

10. Tangible fixed assets (Appendix No. 01)

11. Intangible fixed assets

| Items                           | Other intangible     |                      | Total                |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | Software             | fixed assets         |                      |
| <b>Original cost</b>            |                      |                      |                      |
| As at 01/01/2025                | 1,097,687,851        |                      | 1,097,687,851        |
| Purchase in the period          | 46,000,000           |                      | 46,000,000           |
| Increase due to mergers         | 99,115,000           | 1,709,798,000        | 1,808,913,000        |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>1,242,802,851</b> | <b>1,709,798,000</b> | <b>2,952,600,851</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                      |                      |                      |
| As at 01/01/2025                | 1,017,504,565        |                      | 1,017,504,565        |
| Depreciation in period          | 65,323,972           |                      | 65,323,972           |
| Other increases                 | 99,115,000           | 1,709,798,000        | 1,808,913,000        |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>1,181,943,537</b> | <b>1,709,798,000</b> | <b>2,891,741,537</b> |
| <b>Net carrying amount</b>      |                      |                      |                      |
| As at 01/01/2025                | 80,183,286           | -                    | 80,183,286           |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>-</b>             | <b>60,859,314</b>    | <b>60,859,314</b>    |

12. Payables to suppliers

|                                                                      | Value and Realizable value |                        |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                                      | 31/12/2025                 | 01/01/2025             |
| <b>Short-term</b>                                                    |                            |                        |
| Delta-V Construction and Technology Application Joint Stock Company  | 83,642,947,148             | 127,665,814,375        |
| SIGMA Engineering Joint Stock Company                                | 68,170,597,952             | 68,170,597,952         |
| Delta Group                                                          | 52,979,872,648             | 52,979,872,648         |
| Shenzhen Gold Phoenix Overall Assembly Furniture Co., Ltd            | 30,965,153,137             | 59,524,227,502         |
| Truong Thang Company Limited                                         | -                          | 31,525,175,907         |
| Vuong Thai Son Infrastructure Development Joint Stock Company        | 22,573,831,709             | 19,518,181,297         |
| Quan Dat Trading and Production Company Limited                      | 18,051,551,814             | 26,434,798,557         |
| Tam Khai Company Limited                                             | -                          | 40,199,090,555         |
| Virex Joint Stock Company                                            | -                          | 77,217,875,290         |
| Dong A Infrastructure Investment and Development Joint Stock Company | -                          | 71,233,069,773         |
| Sakura Real Estate Joint Stock Company                               | -                          | 24,302,182,781         |
| Dong A Service and Trading Joint Stock Company                       | 1,717,458,389              | -                      |
| Momota Investment and Trading Joint Stock Company                    | 20,267,467,180             | 44,006,510,942         |
| Fujialpha Elevator Joint Stock Company                               | 40,469,508,614             | -                      |
| Others                                                               | 238,973,852,829            | 202,433,686,086        |
|                                                                      | <b>577,812,241,420</b>     | <b>845,211,083,665</b> |

13. Advances from customers

|                                                                      | 31/12/2025             | 01/01/2025            |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Short-term</b>                                                    |                        |                       |
| Beda T&C Joint Stock Company                                         | -                      | 87,156,053,332        |
| Dong A Service and Trading Joint Stock Company                       | 186,588,247,644        | 3,160,937,239         |
| Dong A Infrastructure Investment and Development Joint Stock Company | 178,097,856,019        | -                     |
| Others                                                               | 27,958,764,219         | 4,849,340,686         |
|                                                                      | <b>392,644,867,882</b> | <b>95,166,331,257</b> |

14. Taxes and payables to the state budget

|                         | 31/12/2025            | 01/01/2025            |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Value Added Tax payable | 17,064,275,831        | 2,028,367,685         |
| Corporate Income Tax    | 9,521,495,515         | 6,032,827,935         |
| Personal Income Tax     | 121,124,363           | 1,960,202,997         |
|                         | <b>26,706,895,709</b> | <b>10,021,398,617</b> |

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

15. Accrued expenses

|                           | 31/12/2025           | 01/01/2025           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Short-term</b>         |                      |                      |
| Accrued interest expenses | 2,892,868,607        | 2,080,907,877        |
| Other accrued expenses    | 4,821,827,170        | 139,963,600          |
|                           | <b>7,714,695,777</b> | <b>2,220,871,477</b> |

16. Unearned revenue

|                                      | 31/12/2025            | 01/01/2025           |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Short-term</b>                    |                       |                      |
| Unearned revenue from office leasing | 78,358,720            | 1,445,048,480        |
| Other unearned revenue               | 49,149,001,216        | 10,766,667           |
|                                      | <b>49,227,359,936</b> | <b>1,455,815,147</b> |

17. Other payables

17.1. Short-term

|                                                                          | 31/12/2025             | 01/01/2025            |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Trade Union Fees                                                         | 1,459,077,578          | 297,230,550           |
| Social insurance, Health insurance, Unemployment insurance               | 1,822,463              | 3,384,863             |
| Other payables                                                           | 103,348,670,137        | 80,470,909,529        |
| <i>Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank (SHB) - Ba Dinh Branch</i> | -                      | 78,060,000,000        |
| <i>Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thanh Tri Branch</i>         | 87,291,669,800         |                       |
| <i>Bui Viet Dung</i>                                                     | 10,500,020,000         |                       |
| <i>Fujialpha Elevator Joint Stock Company</i>                            | 1,755,502,489          | -                     |
| <i>Accrued interest expenses</i>                                         | 741,059,236            | -                     |
| <i>Other payables</i>                                                    | 3,060,418,612          | 2,410,909,529         |
| Short-term deposits, collateral received                                 | 3,156,656,509          | 2,486,688,414         |
| <b>Related parties</b>                                                   |                        |                       |
| Quy.Nhon Foodinco Joint Stock Company                                    | -                      | 651,905,102           |
|                                                                          | <b>107,966,226,687</b> | <b>83,910,118,458</b> |

17.2. Long-term

**Other parties**

|                                         |                    |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Long-term deposits, collateral received | 408,090,000        | 408,090,000        |
|                                         | <b>408,090,000</b> | <b>408,090,000</b> |

18. Loans and debts

18.1. Short-term loans and debts

|                                                                                           | Value and able to pay    |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                           | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
| <i>Short-term loan from parent company</i>                                                |                          |                          |
| <b>Banks</b>                                                                              |                          |                          |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ngoc Khanh Branch | 130,973,516,026          | 123,986,709,500          |
| Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long                                | 1,056,621,303,084        | 656,826,817,757          |
| Military Commercial Joint Stock Bank - Hoan Kiem Branch                                   | 44,446,527,119           | 84,055,944,180           |
| Saigon - Hanoi Commercial Joint Stock Bank (SHB) - Ba Dinh                                | 262,850,468,809          | 189,971,652,642          |
| Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank - Long Bien Branch                             | -                        | 50,000,000,000           |
| First Commercial Bank, Ltd. - Hanoi city Branch                                           | -                        | 23,139,473,683           |
| Bac A Commercial Joint Stock Bank - Cau Giay Branch                                       | -                        | 48,581,000,000           |
| Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Thanh Tri Branch                                 | 49,080,328,956           | 80,983,176,786           |
| <i>Short-term loans from Molta</i>                                                        |                          |                          |
| <b>Organizations and individuals</b>                                                      |                          |                          |
| Tran Dieu Linh                                                                            | 9,723,862,000            | -                        |
| Delta Viet Nam Joint Stock Company                                                        | 11,884,720,000           | -                        |
| <i>Short-term loans from Alpec</i>                                                        |                          |                          |
| <b>Banks</b>                                                                              |                          |                          |
| Military Commercial Joint Stock Bank                                                      | 50,218,137,115           |                          |
| Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Ngoc Khanh Branch | 59,251,202,690           |                          |
| Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank                                            | 33,218,989,647           |                          |
| First Commercial Bank, Ltd. - Hanoi city Branch                                           | 12,000,000,000           |                          |
| Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Thang Long                                | 41,697,872,713           |                          |
| Southeast Asia Commercial Joint Stock Bank - Long Bien Branch                             | 38,880,784,513           |                          |
|                                                                                           | <b>1,800,847,712,672</b> | <b>1,257,544,774,548</b> |

19. Owner's equity

19.1. Increase and decrease in owner's equity

Appendix No. 2

| 19.2. The details of the owner's equity | 31/12/2025    |                        | 01/01/2025    |                        |
|-----------------------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                                         | Rate (%)      | Value                  | Rate (%)      | Value                  |
| Alphanam Investment Joint Stock Company | 83.01         | 541,202,100,000        | 83.01         | 541,202,100,000        |
| Alphanam Joint Stock Company            | 6.07          | 39,601,700,000         | 6.07          | 39,601,700,000         |
| Mr. Nguyen Minh Nhat                    | 4.32          | 28,168,150,000         | 4.32          | 28,168,150,000         |
| Other shareholders                      | 6.60          | 43,028,050,000         | 6.60          | 43,028,050,000         |
|                                         | <b>100.00</b> | <b>652,000,000,000</b> | <b>100.00</b> | <b>652,000,000,000</b> |

| 19.3. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits              | Year 2025                | Year 2024                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Owner's Equity</b>                                                                         |                          |                          |
| Opening balance                                                                               | 652,000,000,000          | 652,000,000,000          |
| Closing balance                                                                               | 652,000,000,000          | 652,000,000,000          |
| <b>Dividends, profits shared</b>                                                              | Year 2025                | Year 2024                |
| Dividends distributed on last year profit                                                     |                          | -                        |
| <b>19.4. Stock</b>                                                                            | 31/12/2025               | 01/01/2025               |
| <b>Quantity of registered issuing stocks</b>                                                  | 65,200,000               | 65,200,000               |
| <b>Quantity of Authorized issuing stocks</b>                                                  |                          |                          |
| Common stocks                                                                                 | 65,200,000               | 65,200,000               |
| <b>Quantity of Outstanding Stocks</b>                                                         |                          |                          |
| Common stocks                                                                                 | 65,200,000               | 65,200,000               |
| <b>Par value of Stocks</b>                                                                    | 10,000                   | 10,000                   |
| <b>VI. Descriptive information in addition to the items presented in the Income statement</b> |                          | Unit: VND                |
| <b>1. Total revenues from sale of goods and rendering of services</b>                         | Year 2025                | Year 2024                |
| Revenue from sale of goods                                                                    | 3,624,361,763,122        | 2,507,190,884,342        |
| Revenue from rendering of services                                                            | 38,644,406,768           | 5,089,298,288            |
| Revenue from supply, installation, and maintenance of elevators                               | 131,770,392,249          | -                        |
| Revenue from construction activities                                                          | 1,192,773,894,720        | 852,392,979,658          |
| Revenue from real estate business                                                             | 4,893,985,166            | 6,490,876,068            |
| Other revenues                                                                                | 756,033,899              | -                        |
|                                                                                               | <b>4,993,200,475,924</b> | <b>3,371,164,038,356</b> |
| <b>2. Cost of good sold</b>                                                                   | Year 2025                | Year 2024                |
| Cost of goods                                                                                 | 3,601,264,549,333        | 2,489,149,415,216        |
| Cost of services rendered                                                                     | 19,028,304,759           | 1,698,741,183            |
| Cost of construction activities                                                               | 109,056,347,670          | -                        |
| Cost of construction activities                                                               | 1,025,581,327,154        | 728,546,989,698          |
| Cost of real estate business                                                                  | 2,017,156,881            | 2,450,097,169            |
| Other cost of sales                                                                           | 227,053,679              | -                        |
|                                                                                               | <b>4,757,174,739,476</b> | <b>3,221,845,243,266</b> |

| 3. Financial incomes                                   | Year 2025              | Year 2024              |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Interests of bank deposits and loans                   | 1,834,615,188          | 8,532,410,955          |
| Gains from disposals of investments                    | -                      | 221,159,117            |
| Gain from bargain purchase of subsidiaries             | -                      | 1,160,407,597          |
| Exchange rate difference in the period                 | 75,246,052             | 2,088,500,513          |
| Exchange rate difference gain due to revaluation       | 11,459,520             | -                      |
|                                                        | <b>1,921,320,760</b>   | <b>12,002,478,182</b>  |
| 4. Financial expenses                                  | Year 2025              | Year 2024              |
| Interests of borrowing                                 | 133,136,296,097        | 98,193,988,854         |
| Exchange rate difference loss in the period            | 2,039,211,829          | 6,552,107,604          |
| Exchange rate loss due to revaluation                  | 139,192,164            | -                      |
| Other financial expenses                               | 1,706,020,400          | -                      |
|                                                        | <b>137,020,720,490</b> | <b>104,746,096,458</b> |
| 5. Selling and general administrative expenses         | Year 2025              | Year 2024              |
| <b>Selling expenses</b>                                |                        |                        |
| Labour expenses                                        | 619,048,623            | -                      |
| Depreciation expenses                                  | 29,174,433             | -                      |
| Expenses from external services                        | 190,830,440            | -                      |
| Other cash expenses                                    | 30,317,541             | -                      |
|                                                        | <b>869,371,037</b>     | <b>-</b>               |
| <b>General administrative expenses</b>                 |                        |                        |
| Management staff                                       | 9,137,178,605          | 12,264,820,985         |
| Depreciation expenses                                  | 2,715,374,855          | 2,659,729,190          |
| Expenses from external services                        | 11,633,111,890         | 8,082,185,302          |
| Provision expenses                                     | 6,966,813,654          | -                      |
| Amortization of goodwill                               | 351,243,459            | -                      |
| Other general administrative expenses                  | 19,238,068,278         | 8,447,445,118          |
|                                                        | <b>50,041,790,741</b>  | <b>31,454,180,595</b>  |
| 6. Other income                                        | Year 2025              | Year 2024              |
| Income from liquidating, disposing fixed assets        | 381,818,182            | -                      |
| <i>Proceeds</i>                                        | 381,818,182            |                        |
| <i>Payments</i>                                        |                        |                        |
| <i>Net carrying amount of fixed assets</i>             |                        |                        |
| Overpaid VAT from prior years                          | -                      | 3,553,735,433          |
| Reversal of warranty provisions for construction works | 454,783,100            |                        |
| Other income                                           | 782,807,639            | 281,006,594            |
|                                                        | <b>1,619,408,921</b>   | <b>3,834,742,027</b>   |

| 7. Other expense                                                      | Year 2025                | Year 2024                 |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Penalties for late tax payment                                        | 852,359,484              | 204,300,000               |
| Penalties for breach of contract                                      | 310,403,087              |                           |
| Other expense                                                         | 271,678,041              | 12,926,676                |
|                                                                       | <b>1,434,440,612</b>     | <b>217,226,676</b>        |
| 8. Business and productions cost by items                             | Year 2025                | Year 2024                 |
| Costs of raw materials, materials, and tools                          | 449,538,472,661          | 634,477,278,869           |
| Labour cost                                                           | 56,300,819,739           | 81,113,955,710            |
| Depreciation expenses                                                 | 5,131,680,223            | 4,020,676,652             |
| Provision expenses                                                    | 2,241,088,919            |                           |
| Outsourced service expenses                                           | 700,987,533,127          | 532,010,438,612           |
| Other cash expenses                                                   | 6,821,118,817            | 9,926,757,675             |
|                                                                       | <b>1,221,020,713,485</b> | <b>1,261,549,107,518</b>  |
| 9. Income Tax                                                         | Year 2025                | Year 2024                 |
| Current CIT expense of the Parent Company                             | 8,700,593,860            | 6,032,827,935             |
| Current CIT expense of the Subsidiaries                               | 822,755,848              | -                         |
|                                                                       | <b>9,523,349,708</b>     | <b>6,032,827,935</b>      |
| 10. Earnings per Share                                                | Year 2025                | Year 2024<br>(Reprepared) |
| Profit after CIT attributable to owners of the Parent Company         | 40,365,826,823           | 22,701,178,989            |
| Appropriation to bonus and welfare fund                               |                          | -                         |
| Weighted average number of ordinary shares outstanding during the per | 65,200,000               | 65,200,000                |
|                                                                       | <b>619</b>               | <b>348</b>                |

**VII. Other information**

Unit: VND

**1. Contingent liabilities, commitments and other financial information**

There are no contingent liabilities arising from past events that could affect the information presented in the Financial Statements that the Company does not control or has not recorded.

**2. Events after the reporting period**

There have been no significant events occurring after the reporting period, which would require adjustments or disclosures to be made in the financial statements.

3. Information on related parties

3.1. List of related parties

| <u>Related parties</u>                                         | <u>Relationship</u>         |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Alphanam Investment Joint S                                    | Parent company              |
| Alphanam Joint Stock                                           | Significant Shareholder     |
| Quy Nhon Foodinco Joint Stock Company                          | Company with Parent Company |
| Middle Area Foodinco Joint Stock Company                       | Company with Parent Company |
| Member of Board of Directors, Board of Management and Board of | Key Management              |

3.2. During operation, there are a number of transactions between the company and related parties as follows:

| <u>Contents/ Related parties</u>                | <u>Year 2025</u> | <u>Year 2024</u> |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Quy Nhon Foodinco Joint Stock Company</b>    |                  |                  |
| Transfer money                                  | 651,905,102      | -                |
| <b>Middle Area Foodinco Joint Stock Company</b> |                  |                  |
| Receipt of advances repaid                      | 7,300,000,000    | 48,729,000,000   |
| Receivables from advances                       | 28,638,428,547   | -                |

3.3. Outstanding balances with related parties up to the reporting date are as follows

Balances with related parties at the balance sheet date are presented in Note V.

3.4. Transactions with other related parties are as follows

Remuneration to members of Board of Management and Board of Directors

| <u>No.</u>   | <u>Department</u>                                                                 | <u>Year 2025</u>     | <u>Year 2024</u>     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1            | Truong Thi Thu Hien<br>General Director                                           | 1,591,227,000        | 1,495,800,000        |
| 2            | Lam Son Tung<br>Deputy General Director                                           | 650,700,000          | 650,800,000          |
| 3            | Nguyen Dac Tai<br>Deputy General Director                                         | 1,587,434,043        | 2,596,718,367        |
| 4            | Nguyen Thi Nhat Hoan<br>Chief Accountant (dismissed from<br>25/02/2025)           | 135,609,091          | -                    |
| 5            | Nguyen Thi Duyen<br>Chief Accountant (appointed form<br>25/02/2025 to 08/10/2025) | 412,881,818          | -                    |
| 6            | Nguyen Phuong Thanh<br>Chief Accountant (appointed form<br>08/10/2025)            | 257,711,300          | -                    |
| <b>Total</b> |                                                                                   | <b>4,635,563,252</b> | <b>4,743,318,367</b> |

4. Segment statements

Segment information is presented by business segment and geographical segment. General expenses are allocated to each segment in proportion to the segment's revenue.



**Main segment reporting - under business fields:**

The Company operates in three principal business segments: Construction Services, Trading Services, and Other Services.

**Appendix No. 03**

**Segment reporting - Under geographical areas**

Geographical segment information is presented based on the location of customers generating segment revenue. For the fiscal year ended 31 December 2025, the Company's operations were solely in the domestic market; accordingly, there were no differences in risks and economic returns by geographical area that require disclosure.

**5. Comparative information**

The comparative figures are the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31/12/2024 which were reviewed and audited by AFC Vietnam Audit Company Limited - Ha Thanh Branch.

**Prepared by**



**Nguyen Phuong Thanh**

**Chief Accountant**



**Nguyen Phuong Thanh**

Hanoi, 27 March 2026  
**General Director**



**Trương Thị Thu Hiền**

## Appendix No. 01

## 10. Tangible fixed assets

| Items                           | Buildings              | Machinery,<br>Equipment | Mean of<br>Transportation | Office equipment and<br>furniture | Total                  |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <b>Original cost</b>            |                        |                         |                           |                                   |                        |
| As at 01/01/2025                | 34,223,730,902         | 9,302,782,950           | 31,056,366,835            | 3,916,285,399                     | 78,499,166,086         |
| Other increases                 | -                      | -                       | -                         | 171,000,000                       | 171,000,000            |
| Increase due to mergers         | 81,999,725,501         | 27,982,149,981          | 4,167,934,583             | 1,066,583,636                     | 115,216,393,701        |
| Liquidating, disposed           | -                      | -                       | (5,166,913,492)           | -                                 | (5,166,913,492)        |
| Other decreases                 | -                      | -                       | (582,753,493)             | -                                 | (582,753,493)          |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>116,223,456,403</b> | <b>37,284,932,931</b>   | <b>29,474,634,433</b>     | <b>5,153,869,035</b>              | <b>188,136,892,802</b> |
| <b>Accumulated depreciation</b> |                        |                         |                           |                                   |                        |
| As at 01/01/2025                | 1,224,979,572          | 6,430,734,080           | 21,009,304,028            | 3,514,270,539                     | 32,179,288,219         |
| Depreciation in the period      | 1,716,972,072          | 1,220,969,489           | 2,463,729,073             | 159,539,311                       | 5,561,209,945          |
| Increase due to mergers         | 42,879,975,624         | 17,526,370,874          | 3,367,240,922             | 1,037,248,345                     | 64,810,835,765         |
| Other increases                 | -                      | 24,823,670              | -                         | -                                 | 24,823,670             |
| Liquidating, disposed           | -                      | -                       | (5,749,666,985)           | -                                 | (5,749,666,985)        |
| Other decreases                 | -                      | -                       | -                         | (24,823,670)                      | (24,823,670)           |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>45,821,927,268</b>  | <b>25,202,898,113</b>   | <b>21,090,607,038</b>     | <b>4,686,234,525</b>              | <b>96,801,666,944</b>  |
| <b>Net carrying amount</b>      |                        |                         |                           |                                   |                        |
| As at 01/01/2025                | 32,998,751,330         | 2,872,048,870           | 10,047,062,807            | 402,014,860                       | 46,319,877,867         |
| <b>As at 31/12/2025</b>         | <b>70,401,529,135</b>  | <b>12,082,034,818</b>   | <b>8,384,027,395</b>      | <b>467,634,510</b>                | <b>91,335,225,858</b>  |

Cost of fully depreciated property, plant and equipment still in use at period end

18,333,281,680

Carrying amount of tangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for borrowings at period end:

286,495,099

**ALPHANAM E&C JOINT STOCK COMPANY**

3rd Floor, No. 108 Nguyen Trai, Thanh Xuan Ward, Hanoi City

**Consolidated Financial statements**

for fiscal year ended 31/12/2025

**Appendix No. 02****19. Owner's equity****19.1. Increase and decrease in owner's equity**

|                                | <b>Owner's Equity</b>  | <b>Share capital surplus</b> | <b>Development and Investment Fund</b> | <b>Retained earnings</b> | <b>Non-controlling interest</b> | <b>Total</b>           |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| As at 01/01/2024               | 652,000,000,000        | (194,400,000)                | 840,866,910                            | 134,250,932,452          |                                 | 786,897,399,362        |
| Increase in capital            |                        |                              |                                        | 22,701,178,989           | 61,310,802,669                  | 84,011,981,658         |
| <i>Profit/(loss) in period</i> |                        |                              |                                        | 22,701,178,989           | 4,504,646                       | 22,705,683,635         |
| <i>Increase due to mergers</i> |                        |                              |                                        |                          | 61,306,298,023                  | 61,306,298,023         |
| <b>As at 31/12/2024</b>        | <b>652,000,000,000</b> | <b>(194,400,000)</b>         | <b>840,866,910</b>                     | <b>179,653,290,430</b>   | <b>122,621,605,338</b>          | <b>954,921,362,678</b> |
| As at 01/01/2025               | 652,000,000,000        | (194,400,000)                | 840,866,910                            | 156,952,111,441          | 61,310,802,669                  | 870,909,381,020        |
| Increase in capital            |                        |                              |                                        | 40,365,826,823           | 1,117,348,897                   | 41,483,175,720         |
| <i>Profit/(loss) in period</i> |                        |                              |                                        | 40,365,826,823           | 310,966,718                     | 40,676,793,541         |
| <i>Increase due to mergers</i> |                        |                              |                                        |                          | 806,382,179                     | 806,382,179            |
| <b>As at 31/12/2025</b>        | <b>652,000,000,000</b> | <b>(194,400,000)</b>         | <b>840,866,910</b>                     | <b>197,317,938,264</b>   | <b>62,428,151,566</b>           | <b>912,392,556,740</b> |

**Appendix No. 03**

**4. Present assets, revenue, business results by segment**

**Key Sector Reports - By Business Sector**

|                                                              | 01/01/2025 to 31/12/2025         |                          |                        |                            |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------|
|                                                              | Construction and<br>installation | Commercial<br>services   | Other services         | Exclude<br>Total           |
| Net revenue from sales to external customers                 | 1,192,773,894,720                | 3,624,361,763,122        | 176,064,818,082        | - 4,993,200,475,924        |
| <i>- Net revenue from sales, sales and service provision</i> | <i>1,192,773,894,720</i>         | <i>3,624,361,763,122</i> | <i>176,064,818,082</i> | <i>4,993,200,475,924</i>   |
| Expense                                                      | 1,037,742,966,770                | 3,638,218,897,342        | 132,124,037,142        | - 4,808,085,901,254        |
| <i>Cost</i>                                                  | <i>1,025,581,327,154</i>         | <i>3,601,264,549,333</i> | <i>130,328,862,989</i> | <i>4,757,174,739,476</i>   |
| <i>Allocation costs</i>                                      | <i>12,161,639,616</i>            | <i>36,954,348,009</i>    | <i>1,795,174,153</i>   | <i>50,911,161,778</i>      |
| <b>Profit from operating activities</b>                      | <b>155,030,927,950</b>           | <b>(13,857,134,220)</b>  | <b>43,940,780,940</b>  | <b>- 185,114,574,670</b>   |
|                                                              |                                  |                          |                        | <b>31/12/25</b>            |
|                                                              | Construction and<br>installation | Commercial<br>services   | Other services         | Exclude<br>Total           |
| Total cost of purchase of Fixed Assets                       | 171,000,000                      | -                        |                        | - 171,000,000              |
| Segment assets                                               | 928,604,120,124                  | 2,821,655,706,043        | 137,070,836,479        | - 3,887,330,662,646        |
| <b>Total assets</b>                                          | <b>928,775,120,124</b>           | <b>2,821,655,706,043</b> | <b>137,070,836,479</b> | <b>- 3,887,330,662,646</b> |
| Segment liabilities                                          | 710,652,121,468                  | 2,159,386,944,444        | 104,899,039,994        | - 2,974,938,105,906        |
| <b>Total liabilities</b>                                     | <b>710,652,121,468</b>           | <b>2,159,386,944,444</b> | <b>104,899,039,994</b> | <b>- 2,974,938,105,906</b> |