CÔNG TY CỔ PHẦN TK-XD-TM PHÚC THỊNH **PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION** ---------o0o---------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** **Independence – Freedom – Happiness** ---------o0o---------
Số/No.: 68/PT-2026	*TP.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026* *Ho Chi Minh City, July 29th, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC FINANCIAL STATEMENTS DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

To: Ha Noi Stock Exchange

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 2 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, Phuc Thinh Design – Construction - Trading Corporation hereby discloses its financial statements (FS) Quarter 2 year 2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên Tổ chức/ *Organization name*:**
   - Mã chứng khoán/ *Stock code*: PTD
   - Địa chỉ: 361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM, Việt Nam
   - *Address: 361 Le Trong Tan, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam*
   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028 3811 6823 – Fax: 028 38116843
   - Email: phucthinh@phucthinh.com.vn – Website: www.phucthinh.com.vn

2. **Nội dung công bố/ *Contents of disclosed information*:**

- BCTC quý 2 năm 2026/ *Financial Statement quarter 2 year 2026*

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units)*;

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated financial statements (The listed company has subsidiaries)*;

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *Combined Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems)*;

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Circumstances requiring explanation*:

+ Tổ chức kiểm toan đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/ *The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS year 2026)*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trờ lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026)/ *The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited FS year 2025)*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/ *The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year*:

☑ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☑ Có/ Yes ☐ Không/ No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?/ *The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa:*

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanation document provided in case of ticking yes*:

☐ Có/ Yes ☐ Không/ No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 29./07/2026 tại đường dẫn/ *This information has been disclosed on the company website on July 29th, 2026 at the following*: www.phucthinh.com.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026/ *Report on Transactions Valued at 35% or more of Total Assets in year 2026*

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/ *In the case of the listed company having conducted transactions, the following details are required to be reported*:

- Nội dung giao dịch/ *Transaction Contents*: Không/ No

- Đối tác giao dịch/ *Transaction counterparty*: Không/ No

- Tỷ lệ giao dịch *(giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất) Proportion of Transaction Value to Total Asset Value (%) (based on the most recent financial statements)*: Không/ No

- Ngày hoàn thành giao dịch/ *Transaction Completion Date*: Không/ No

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

Tài liệu đính kèm/ Attached documents:

- *BCTC quý 2 năm 2026 riêng và hợp nhất;*
- *Separate and Consolidated Financial Statementsquarter 2 year 2026*
- *Văn bản giải trình.*
- *Explanation document*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

REPRESENTATIVE OF THE ORGANIZATION

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

Legal Representative/ Authorized Person for Information Disclosure

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

(Signature, full name, title, and official seal)

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH, L=TPHCM, UID=MST:0302365984, E=PHUCTHINH@PHUCTHINH.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.29 10:48:32+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.1.1

M.S.D.N: 0302365984 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

VŨ TRẦN VĨNH THỤY

MR. VU TRAN VINH THUY

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

361 LÊ TRỌNG TẤN, PHƯỜNG TÂN SƠN NHÌ, TP.HCM, VIỆT NAM

361 LE TRONG TAN, TAN SON NHI WARD, HCMC, VN

MST/ *TAX CODE*: 0302365984 - Mã CK/ *STOCK CODE*: **PTD**

Tel: 028 3811 6823 - Fax: 028 3811 6843

Website: www.phucthinh.com.vn - Email: phucthinh@phucthinh.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II
BẢN CÔNG TY MẸ

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS FOR THE SECOND QUARTER OF 2026

NĂM/ *YEAR* 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION
361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM
361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City

Mẫu số B 01a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
Form No. B 01a - DN
(Issued in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC at Oct 27th, 2025, by the Ministry of Finance)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (CÔNG TY MẸ)
SEPARATE INTERIM BALANCE SHEET
(Dạng đầy đủ)/(Full format)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(As of June 30th, 2026)

Đơn vị tính/unit: đồng/VND

TÀI SẢN/NGUỒN VỐN *ITEMS/ SOURCES*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Số cuối quý II/2026 *End of QII/2026*	Số đầu năm *Opening balance*
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN ***A - SHORT-TERM ASSET***	**100**		**315,598,345,123**	**639,765,222,276**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền ***I. Cash & cash equivalents***	**110**	**V.1**	**17,544,715,464**	**167,310,769,864**
1. Tiền *1. Cash*	111		5,674,715,464	165,440,769,864
2. Các khoản tương đương tiền *2. Cash equivalents*	112		11,870,000,000	1,870,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn ***II. Short-term investments***	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh *1. Trading securities*	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) *2. Provision for decline in value of trading securities (*)*	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn *3. Held-to-maturity investments*	123			
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*) *4. Provision for short-term investments held until maturity (*)*	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác *5. Other short-term investments*	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*) *6. Provision for losses on other short-term investments (*)*	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn ***III. Short-term receivables***	**130**		**157,790,192,894**	**383,629,845,365**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng *1. Short-term trade receivables*	131	V.3.a	162,392,806,850	413,438,091,560
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn *2. Short-term prepayment to suppliers*	132	V.3.a	20,247,025,835	1,928,533,196
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn *3. Short-term Intra-company receivables*	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng *4. Receivables based on construction contract progress*	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác *5.Other receivables*	135	V.4	7,450,532,101	563,392,501
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) *6. Short-term allowances for doubtful debts*	136		(32,300,171,892)	(32,300,171,892)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý *7. Assets awaiting settlement*	137			
IV. Hàng tồn kho ***IV. Inventories***	**140**		**115,239,678,234**	**54,536,907,560**
1. Hàng tồn kho *1. Inventories*	141	V.7	115,239,678,234	54,536,907,560
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) *2. Provision for inventory devaluation (*)*	142			

TÀI SẢN/NGUỒN VỐN *ITEMS/ SOURCES*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Số cuối quý II/2026 *End of QII/2026*	Số đầu năm *Opening balance*
1	2	3	4	5
V. Tài sản sinh học ngắn hạn ***V. Short-term biological assets***	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn *1. Livestock raised for short-term, one-time production.*	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn *2. Crops grown seasonally or for short-term, single-harvest product*	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*) *3. Provision for short-term losses of biological assets (*)*	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác ***VI. Other Current Assets***	**160**		**25,023,758,531**	**34,287,699,487**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn *1. Short-term deferred expenses*	161	V.14	1,349,204,870	61,253,753
2. Thuế GTGT được khấu trừ *2. Deductible value added tax*	162		23,674,553,661	34,226,445,734
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước *3. Taxes and other receivables from the State*	163			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ *4. Repurchase agreements of government bonds*	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác *5. Other short-term assets*	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN **200=210+220+230+240+250+260+270** ***B - LONG-TERM ASSETS***	**200**		**37,732,539,081**	**44,521,092,888**
I. Các khoản phải thu dài hạn ***I. Long-Term receivables***	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng *1. Long-term receivables from customers*	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn *2. Advances to suppliers (long-term)*	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc *3. Capital invested in subsidiaries*	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn *4. Long-term intra-company receivables*	214			
5. Tài sản ngắn hạn khác *5. Other long-term receivables*	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) *6. Provision for doubtful long-term receivables (*)*	216			
II. Tài sản cố định ***II. Fixed Assets***	**220**		**451,125,179**	**498,631,218**
1. Tài sản cố định hữu hình *1. Tangible fixed assets*	221	V.9	451,125,179	498,631,218
- Nguyên giá *- Historical cost*	222		10,834,906,807	10,756,203,103
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*) *- Accumulated depreciation (*)*	223		(10,383,781,628)	(10,257,571,885)
2. Tài sản cố định thuê tài chính *2. Fixed assets of leasing*	224		-	-
- Nguyên giá *- Historical cost*	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*) *- Accumulated depreciation (*)*	226			
3. Tài sản cố định vô hình *3. Intangible fixed assets*	227	V.10	-	-
- Nguyên giá *- Historical cost*	228		553,940,120	553,940,120
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*) *- Accumulated depreciation (*)*	229		(553,940,120)	(553,940,120)

TÀI SẢN/NGUỒN VỐN *ITEMS/ SOURCES*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Số cuối quý II/2026 *End of QII/2026*	Số đầu năm *Opening balance*
1	2	3	4	5
III. Tài sản sinh học dài hạn ***III. Long-term biological assets***	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ *1. Regularly raise livestock for product production.*	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành *a) Livestock raised for periodic production that have not yet reached maturity.*	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành *b) Livestock raised for regular production until they reach maturity.*	233			
- Nguyên giá *- Historical cost*	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*) *- Accumulated depreciation (*)*	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn *2. Livestock raised for a single, long-term product.*	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn *3. Crops grown seasonally or for long-term, single-product harvesti*	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*) *4. Provision for long-term losses of biological assets (*)*	238			
IV. Bất động sản đầu tư ***IV. Investment Properties***	**240**	V.13	**36,371,674,221**	**37,366,289,037**
- Nguyên giá *- Historical cost*	241		54,274,740,909	54,274,740,909
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*) *- Accumulated depreciation (*)*	242		(17,903,066,688)	(16,908,451,872)
V. Tài sản dở dang dài hạn ***V. Long-term assets in Progress***	**250**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn *1. Long-term production and business in progress*	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang *2. Long-term construction in progress*	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn ***VI. Long-term investments***	**260**	V.2.c	**25,917,329**	**6,346,619,651**
1. Đầu tư vào công ty con *1. Investments in subsidiaries*	261		6,261,000,000	6,261,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *2. Investments in joint ventures and associates*	262		-	16,200,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *3. Investments in other entities*	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*) *4. Provision for long-term investment losses in other entities (*)*	264		(6,235,082,671)	(16,114,380,349)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn *5. Long-term investment holding until maturity.*	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*) *6. Provision for long-term investments held to maturity (*)*	266			
VII. Tài sản dài hạn khác ***VI. Other long-term assets***	**270**		**883,822,352**	**309,552,982**
1. Chi phí trả trước dài hạn *1. Long-term prepaid expenses*	271	V.14	883,822,352	309,552,982
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại *2. Deferred tax assets*	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn *3. Long-term capital spare parts*	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			

TÀI SẢN/NGUỒN VỐN *ITEMS/ SOURCES*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Số cuối quý II/2026 *End of QII/2026*	Số đầu năm *Opening balance*
1	2	3	4	5
4. Other long-term assets				
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200) ***TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)***	**280**		**353,330,884,204**	**684,286,315,164**
C - NỢ PHẢI TRẢ 300=310+330 ***C - LIABILITIES***	**300**		**148,408,065,633**	**512,922,346,523**
I. Nợ ngắn hạn ***I. Short-term liabilities***	**310**		**147,830,699,778**	**469,185,842,127**
1. Phải trả người bán ngắn hạn *1. Short-term trade payables*	311	V.17	12,879,463,034	122,034,063,622
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn *2. Short-term payables from customers*	312	V.17	38,355,645,356	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận *3. Dividend and profit distribution*	313		241,528,000	242,402,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn *4. Taxes and other payables to the government budget*	314	V.19	7,159,069,675	836,604,439
5. Phải trả người lao động *5. Payables to employees*	315		17,040,000	5,192,890,600
6. Chi phí phải trả ngắn hạn *6. Short-term accrued expenses*	316	V.20	112,383,525	272,387,960
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn *7. Short-term intra-company payables*	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn *8. Payables based on construction contract progress*	318			
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn *9. Short-term unearned revenue*	319	V.22	-	1,512,000,000
10. Phải trả ngắn hạn khác *10. Other short-term payments*	320	V.21.a	45,113,868,266	165,177,465,224
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn *11. Short-term borrowings and finance lease liabilities*	321	V.16	39,405,760,895	169,372,087,255
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn *12. Provision for short-term payables*	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi *13. Bonus and welfare fund*	323		4,545,941,027	4,545,941,027
14. Quỹ bình ổn giá *14. Price stabilization fund*	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ *15. Repurchase agreements of government bonds*	325			
II. Nợ dài hạn ***II. Long-term Liabilities***	**330**		**577,365,855**	**43,736,504,396**
1. Phải trả người bán dài hạn *1. Long-term trade payables*	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn *2. Advances from customers (long-term)*	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn *3. Long-term Taxes and other payables to the government budget*	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn *4. Accrued long-term expenses*	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh *5. Long-term intra-company business capital payables*	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn *6. Long-term intra-company payables*	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn *7. Long-term unearned revenue*	337			
8. Phải trả dài hạn khác *8. Other long-term payables*	338	V.21.b	577,365,855	636,504,396
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn *9. Long-term borrowings and financial lease liabilities*	339		-	43,100,000,000
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			

TÀI SẢN/NGUỒN VỐN *ITEMS/ SOURCES*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Số cuối quý II/2026 *End of QII/2026*	Số đầu năm *Opening balance*
1	2	3	4	5
10. Convertible bonds				
11. Cổ phiếu ưu đãi *11. Preferred shares*	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả *12. Deferred tax liabilities*	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn *13. Provision for long-term payables*	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ *14. Science and technology development fund*	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU ***D - OWNER'S EQUITY***	**400**		**204,922,818,571**	**171,363,968,641**
1. Vốn góp của chủ sở hữu *1. Contributed capital*	411	V.27.b	199,999,330,000	199,999,330,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết *- Ordinary shares with voting rights*	411a		199,999,330,000	199,999,330,000
- Cổ phiếu ưu đãi *- Preferred shares*	411b			
2. Thặng dư vốn *2. Capital surplus*	412		(264,814,815)	(264,814,815)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu *3. Bond conversion options*	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu *4. Other owner's equity*	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*) *5. Shares repurchased from oneself (*)*	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản *6. Asset revaluation reserve*	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái *7. Foreign exchange differences*	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển *8. Development and investment fund*	418		651,903,866	651,903,866
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu *9. Other equity funds*	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *10. Undistributed profit after tax*	420	V.27.a	4,536,399,520	(29,022,450,410)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước *- Undistributed profit after tax brought previous year*	420a		(29,567,450,410)	(30,665,197,721)
- LNST chưa phân phối kỳ này *- Undistributed profit after tax brought current year*	420b		34,103,849,930	1,642,747,311
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400) **TOTAL SOURCES (440 = 300 + 400)**	**440**		**353,330,884,204**	**684,286,315,164**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 06 năm 2026
Approve, June 30th , 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC
PREPARER	*CHIEF ACCOUNTANT*	*PERMANNENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR*
(Ký, họ tên/ Signature, full name)	*(Ký, họ tên/ Signature, full name)*	*(Ký, họ tên và đóng dấu/ Signature, full name and company seal)*
TRAN HUYNH TRUC PHUONG	NGUYEN HOANG VU	TRAN MINH TRUC

M.S.D.N: 0302365... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM
361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City

Mẫu số B 02a - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
Form No. B 02a - DN
(Issued in accordance with Circular No. 99/2025/TT-BTC at Oct 27th , 2025, by the Ministry of Finance)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (CÔNG TY MẸ)

SEPARATE INTERIM INCOME STATEMENT

(Dạng đầy đủ)/(Full format)

Kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026
Accounting period from April 1st , 2026 to June 30th , 2026

Đơn vị tính/unit: đồng/VND

CHỈ TIÊU *Item*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Note*	Quý II *Quarter II*		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này *Cumulative figures from the beginning of the year to the end of this quarter*	
			Năm nay *Current year*	Năm trước *Previous year*	Năm nay *Current year*	Năm trước *Previous year*
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ *1. Revenue from sales and services rendered*	01	VII.1	75,300,796,848	65,547,799,640	108,163,779,158	85,225,559,564
2. Các khoản giảm trừ doanh thu *2. Revenue deduction*	02	VII.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02) ***3. Net Revenue from sales and services rendered (10= 01-02)***	10		**75,300,796,848**	**65,547,799,640**	**108,163,779,158**	**85,225,559,564**
4. Giá vốn hàng bán *4. Cost of Goods Sold*	11	VII.3	70,395,385,257	49,468,826,041	102,835,767,858	67,407,312,943
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11) ***5. Gross Profit from sales and services rendered***	20		**4,905,411,591**	**16,078,973,599**	**5,328,011,300**	**17,818,246,621**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư ***6. Profit/loss from the sale and liquidation of investment properties.***	21	VII.4				
7. Doanh thu hoạt động tài chính *7. Financial Income*	22	VII.5	52,838,705,118	271,827,682	52,969,952,661	288,587,184
8. Chi phí tài chính *8. Financial expenses*	23	VII.6	809,701,960	2,300,682,165	1,368,852,304	3,967,174,175
- Trong đó: Chi phí lãi vay *- Including: Interest Expenses*	*24*		*733,757,455*	*2,032,261,014*	*1,216,963,294*	*3,622,808,519*
9. Chi phí bán hàng *9. Selling Expenses*	25	VII.9	815,484,000	834,482,000	1,195,148,000	1,322,190,000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp *10. General administration Expenses*	26	VII.9	7,037,656,758	7,954,214,686	13,177,986,602	13,000,412,262
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 +22 - (23 + 25 + 26)} ***11. Net profit from operating activities {30 = 20 +21 +22 - (23 + 25 + 26)}***	30		**49,081,273,991**	**5,261,422,430**	**42,555,977,055**	**(182,942,632)**
12. Thu nhập khác *12. Other Income*	31	VII.7	19,086	1,509,183,681	19,394	1,509,183,681
13. Chi phí khác *13. Other expenses*	32	VII.8	866,799,221	8,777,125	1,429,091,802	1,193,308,306
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) ***14. Other Profit (40 = 31 - 32)***	40		**(866,780,135)**	**1,500,406,556**	**(1,429,072,408)**	**315,875,375**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) ***15. Total net profit before tax (50 = 30 + 40)***	50		**48,214,493,856**	**6,761,828,986**	**41,126,904,647**	**132,932,743**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành *16. Current corporate income tax expenses*	51	VII.11	7,023,054,717		7,023,054,717	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại *17. Deferred corporate income tax expenses*	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52) ***18. Profit after enterprise income tax (60=50 - 51 - 52)***	60		**41,191,439,139**	**6,761,828,986**	**34,103,849,930**	**132,932,743**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) *19.Basic Earnings Per Share (*)*	70					
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*) *20. Diluted Earnings Per Share (*)*	71					

Phê duyệt, ngày 30 tháng 06 năm 2026
Approve, June 30th, 2026

NGƯỜI LẬP *PREPARER* *(Ký, họ tên/ Signature, full name)*	KẾ TOÁN TRƯỞNG *CHIEF ACCOUNTANT* *(Ký, họ tên/ Signature, full name)*	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC *PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR* *(Ký, họ tên, đóng dấu/ Signature, full name and company seal)*
TRAN HUYNH TRUC PHUONG	NGUYEN HOANG VU	TRAN MINH TRUC

M.S.D.N: 0302355... CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH ★ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi ward, HCMC, VN

Mẫu số/Form No.: B 03a - DN

(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

(Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27th , 2025 of the Minister of Finance)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ - CÔNG TY MẸ
SEPARATE INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Dạng đầy đủ/Full format)

(Theo phương pháp gián tiếp/Indirect method)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

For the accounting period from January 1st , 2026 to June 30th, 2026

Đơn vị tính: Đồng

Unit: VND

CHỈ TIÊU *ITEMS*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này *Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter*	
			Năm nay *Current Period*	Năm trước *Previous Period*
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh ***I. Cash Flows from operating activities***				
1. Lợi nhuận trước thuế ***1. Profit Before Tax***	01		41,126,904,647	132,932,743
2. Điều chỉnh cho các khoản: ***2. Adjustments for:***				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT *- Depreciation of fixed assets and investment properties*	02		1,120,824,559	1,124,082,401
- Các khoản dự phòng *- Provisions*	03		(9,879,297,678)	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ *- Gains (losses) on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign curriencies*	04		(2,582,292)	(192,476,646)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính *- Gains (losses) from investment activities*	05		(52,961,304,066)	(288,587,184)
- Chi phí đi vay *- Interest expenses*	06		1,164,579,769	3,622,808,519
- Các khoản điều chỉnh khác *- Other adjustments*	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động ***3. Operating profit before changes in working capital***	**08**		**(19,430,875,061)**	**4,398,759,833**
- Tăng, giảm các khoản phải thu *- Increase (decrease) in receivables*	09		236,391,544,544	(513,445,226)
- Tăng, giảm hàng tồn kho *- Increase (decrease) in inventories*	10		(60,702,770,674)	(105,040,062,698)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) *- Increase (decrease) in payables (exclusive of interest payables and enterprise income tax payables)*	11		(197,923,167,457)	44,003,111,013
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ *- Increase (decrease) in deferred expenses*	12		(1,862,220,487)	29,757,185
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh *- Increase (decrease) in trading securities*	13		-	
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1,164,579,769)	(3,622,808,519)

CHỈ TIÊU *ITEMS*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này *Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter*	
			Năm nay *Current Period*	Năm trước *Previous Period*
1	2	3	4	5
- Interest paid				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp *- Corporate income tax paid*	15		-	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh *- Other receipt for operating activities*	16		-	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh *- Other payments for operating activities*	17		(1,090,000,000)	(445,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh ***Net cash flows from operating activities***	***20***		**(45,782,068,904)**	**(61,189,688,412)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư ***II. Cash flow from investing activities***				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác *1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets*	21		(78,703,704)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác *2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets*	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác *3. Loans and purchase of debt instruments from other entities*	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác *4. Collection of loans and repurchase of debt instruments of other entities*	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *5. Equity investment in other entities*	25		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *6. Proceed from equity investment in other entities*	26		16,200,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia *7. Interest and dividend received*	27		52,961,304,066	288,587,184
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư ***Net cash flows from investing activities***	***30***		**69,082,600,362**	**288,587,184**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính ***III. Cash flow from financial activities***				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu *1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital*	31		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành *2. Repayment of contributed capital and repurchase of stock issued*	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay *3. Proceed from borrowings*	33		41,435,760,895	125,225,440,043
4. Tiền trả nợ gốc vay *4. Repayment of principal*	34		(214,502,087,255)	(83,139,806,226)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính *5. Repayment of financial principal*	35		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu *6. Dividends and profits paid to owners*	36		(874,000)	(1,520,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính ***Net cash flows from financing activities***	***40***		**(173,067,200,360)**	**42,084,113,817**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) ***Net cash flows during the period (50 = 20 + 30 + 40)***	**50**		**(149,766,668,902)**	**(18,816,987,411)**

CHỈ TIÊU *ITEMS*	Mã số *Code*	Thuyết minh *Notes*	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này *Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter*	
			Năm nay *Current Period*	Năm trước *Previous Period*
1	2	3	4	5
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ ***Cash and cash equivalents at the beginning of the period***	**60**		**167,310,769,864**	**25,025,703,711**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ *Effect of exchange rate fluctuations on cash and cash equivalents*	61		614,502	5,987,675
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) ***Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50 + 60 + 61)***	***70***		**17,544,715,464**	**6,214,703,975**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 06 năm 2026
Approved on June 30th , 2026

NGƯỜI LẬP/ PREPARER	KẾ TOÁN TRƯỞNG/ CHIEF ACCOUNTANT	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC/ PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR
(Ký, họ tên) *(Signature, full name)*	*(Ký, họ tên)* *(Signature, full name)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)* *(Signature, full name and company seal)*
TRAN HUYNH TRUC PHUONG	NGUYEN HOANG VU	TRAN MINH TRUC

5. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm của doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục
5. Notes to the Annual Financial Statements of the enterprise prepared under the going concern assumption.

Công Ty Cổ Phần Thiết Kế Xây Dựng Thương Mại Phúc Thịnh
Phuc Thinh Design Construction Trading Corporation
361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, Tp. HCM, Việt Nam
361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

Mẫu số B 09 - DN
Form No. B09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)
(Issued together with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Minister of Finance)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ
SEPARATE NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quý II năm 2026
For the Second Quarter of 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp
I. Characteristics of the Enterprise's Operations

1. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần
1. Form of ownership: Shares

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thiết kế - Xây dựng - Thương mại - Kinh doanh bất động sản.
2. Business lines: Design - Construction - Trading - Real Estate Business.

3. Ngành nghề kinh doanh: 4102 (chính) - Xây dựng nhà không để ở; 4312 - Chuẩn bị mặt bằng, Chi tiết: san lấp mặt bằng (Trừ việc thực hiện Dịch vụ nổ mìn); 4663 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện; 7110 - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liê quan, Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp, Thiết kế phần điện công trình dân dụng và công nghiệp, Giám sát xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, Tư vấn xây dựng, khảo sát xây dựng; 7410 - Hoạt động thiết kế chuyên dụng, Chi tiết: sửa chữa và trang trí nội thất (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở; 3314 - Sửa chữa thiết bị điện, Chi tiết: Sửa chữa, bảo trì đồ điện (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện); 4610 - Đại lý, môi giới, đấu giá, Chi tiết: Đại lý (Trừ việc thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối theo quy định pháp luật); 4321 - Lắp đặt hệ thống điện, Chi tiết: Thi công hệ thống cơ điện, phòng cháy chữa cháy (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở; 4322 - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, Chi tiết: Thi công hệ thống cấp thoát nước (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở); 4659 - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, (Trừ mua bán Thuốc và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý; dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải); 7730 - Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; 4662 - Bán buôn kim loại và quặng kim loại, Chi tiết: bán buôn sắt, thép (trừ mua bán vàng miếng); 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo khoản 1 Điều 10 Luật Kinh Doanh bất Động Sản), (Trừ Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng); 2511 - Sản xuất các cấu kiện kim loại, Chi tiết: Sản xuất, lắp đặt khung kèo thép (không hoạt động tại trụ sở); 3312 - Sửa chữa máy móc, thiết bị, Chi tiết: sửa chữa máy móc, thiết bị xây dựng (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện); 4299 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình thủy (Trừ việc xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội); 4212 - Xây dựng công trình đường bộ, Chi tiết: xây dựng cầu đường; 4101 - Xây dựng nhà để ở; Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam: Doanh nghiệp phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường, các quy định khác của pháp luật hiện hành và các điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

3. Business activities:
4102 (main business): Construction of non-residential buildings;
4312: Site preparation, details: land leveling and ground filling (excluding blasting services);
4663: Wholesale of construction materials and other installation supplies, details: wholesale of electrical machinery, equipment and electrical materials;
7110: Architectural activities and related technical consultancy, details: architectural design of civil and industrial works; design of urban technical infrastructure works; structural design of civil and industrial works; electrical design of civil and industrial works; supervision of civil and industrial construction works; construction consultancy and construction survey services;
7410: Specialized design activities, details: interior repair and decoration (excluding mechanical processing, waste recycling and electroplating at the head office);
3314: Repair of electrical equipment, details: repair and maintenance of electrical equipment (excluding mechanical processing, waste recycling and electroplating);
4610: Agency, brokerage and auction activities, details: agency services (excluding the implementation of export, import and distribution rights for goods prohibited to foreign investors or foreign-invested economic organizations under Vietnamese law);
4321: Electrical system installation, details: installation of mechanical and electrical systems and fire protection systems (excluding mechanical processing, waste recycling and electroplating at the head office);
4322: Plumbing, heating and air-conditioning system installation, details: installation of water supply and drainage systems (excluding mechanical processing, waste recycling and electroplating at the head office);

4659: Wholesale of machinery, equipment and spare parts not elsewhere classified (excluding trading of cigarettes and cigars, books, newspapers and magazines, recorded items, precious metals and gemstones; pharmaceuticals, explosives, crude oil and refined petroleum products, rice, cane sugar and beet sugar);
7730: Renting and leasing of other machinery, equipment and tangible goods, details: leasing of construction machinery and equipment;
4662: Wholesale of metals and metal ores, details: wholesale of iron and steel (excluding gold bullion trading);
6810: Real estate business, land use rights of owners, users or lessees, details: real estate business (implemented only in accordance with Clause 1, Article 10 of the Law on Real Estate Business), excluding investment in cemetery infrastructure for land-use-right transfer associated with infrastructure;
2511: Manufacture of structural metal products, details: manufacture and installation of steel frames and trusses (not operated at the head office);
3312: Repair of machinery and equipment, details: repair of construction machinery and equipment (excluding mechanical processing, waste recycling and electroplating);
4299: Construction of other civil engineering projects, details: civil, industrial and hydraulic construction works (excluding the construction and operation of multi-purpose hydropower plants and nuclear power plants of special socio-economic importance);
4212: Construction of roads and railways, details: bridge and road construction;
4101: Construction of residential buildings.
Business lines not yet matched with the Vietnam Standard Industrial Classification System:
The enterprise must comply with regulations of law on land, construction, fire prevention and fighting, environmental protection, other applicable legal regulations, and business conditions applicable to conditional business sectors.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng
4. Normal operating cycle: 12 months.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Hoạt động lãi
5. Characteristics of the enterprise's operations during the fiscal year affecting the Financial Statements: Profit-making operations.

6. Cấu trúc doanh nghiệp.
6. Enterprise structure.

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION (Đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại).
Subsidiary: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION (registered for suspension of operations in November 2021, but no official decision has yet been issued by the local tax authority).

- Công ty đã thành lập công ty con " PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION" theo Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 567/BKHĐT-ĐTRNN do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 12 tháng 11 năm 2012.
- The Company established its subsidiary, "PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION", under Overseas Investment Certificate No. 567/BKHĐT-ĐTRNN issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment on November 12, 2012.

- Địa chỉ: National No1 Way, BavetKangdal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.
- *Address: National No.1 Way, Bavet Kandal Village, Sangkat Bavet, Bavet City, Svay Rieng Province, Cambodia.*

- Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ ngành xây dựng.
- *Business activities: Design and construction of civil works, trading, and import-export of construction materials, machinery, equipment, and tools for the construction industry.*

- Do Ông Tô Khải Đạt là người đại diện theo pháp luật và đại diện phần góp vốn tỷ lệ 60% của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh đối với Phuc Thinh (Cambodia) Corporation.
- *Mr. To Khai Dat is the legal representative and the representative of the 60% capital contribution of Phuc Thinh Trading Construction Design Joint Stock Company in Phuc Thinh (Cambodia) Corporation.*

Công ty liên doanh, liên kết: CÔNG TY CỔ PHẦN BỐI LONG
Joint venture / associate company: Boi Long Corporation

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312104565, đăng ký lần đầu ngày 02/01/2013 và thay đổi ngày 05/12/2017.
- *Enterprise Registration Certificate No. 0312104565, initially registered on January 02, 2013 and amended on December 05, 2017.*

- Địa chỉ: Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 50, Khu phố Bình ChánhĐông, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- *Address: Land Plot No. 84, Map Sheet No. 50, Binh Chanh Dong Quarter, Khanh Binh Ward, Tan Uyen Town, Binh Duong Province, Vietnam.*

- Ngành nghề kinh doanh: Cắt tạo dáng đá và hoàn thiện đá...
- *Business activities: Stone cutting, shaping and finishing, etc.*

Đơn vị trực thuộc: CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH - CHI NHÁNH ĐÀ NẴNG
Affiliated entity: PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING COPPORATION

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302365984-030, đăng ký lần đầu ngày 26/06/2026.
- *Enterprise Registration Certificate No. 0302365984-003, initially registered on June 26th , 2026.*

- Địa chỉ: 343 Nguyễn Phước Lan, Phường Hòa Xuân, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- *Address: 343 Nguyen Phuoc Lan, Hoa Xuan Ward, Da Nang City, Vietnam*

- Hoạt động theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh
- *Operating under the authorization of Phuc Thinh Design Construction Trading Copporation*

7. Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ hoặc số lượng người lao động bình quân trong niên độ: 98 người lao động.
7. Number of employees at the end of the fiscal year or the average number of employees during the fiscal year: 98 employees.

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính: So sánh được với cùng kỳ năm trước.
8. Statement on the comparability of information in the Financial Statements: Comparable with the corresponding period of the previous year.

9. Thuyết minh các thông tin khác trên Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật có liên quan như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật chứng khoán,...: Không có.
9. Explanation of other information in the Financial Statements as required under relevant laws such as enterprise law, securities law, etc.: None.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.
II. Accounting period and currency used in accounting.

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12).
1. Annual accounting period (beginning on January 01 and ending on December 31).

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng Việt Nam
2. Currency used in accounting: Vietnam Dong (VND).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng.
III. Accounting Standards and Accounting Regime Applied.

1. Chế độ kế toán áp dụng.
1. Applied accounting regime.

- Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC, ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính, thông tư 43/2026/TT-BTC, ngày 20/04/2026 và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.
- *The Company applies the corporate accounting regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025 of the Ministry of Finance, Circular No. 43/2026/TT-BTC dated April 20, 2026, and other guiding, supplementary and amending Circulars.*

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán.
2. Statement of compliance with Vietnamese Accounting Standards and the Accounting Regime.

- Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà Nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.
- *The Company has applied the Vietnamese Accounting Standards and guidance documents issued by the State. The financial statements have been prepared and presented in accordance with the provisions of the accounting standards, circulars guiding the implementation of such standards, and the currently applicable accounting regime.*

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng.
IV. Applied accounting policies, accounting estimates, and relevant legal regulations.

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp.
1. Principles for converting financial statements prepared in foreign currencies into Vietnam Dong (in cases where the accounting currency is different from Vietnam Dong); effects (if any) arising from the conversion of financial statements from foreign currencies into Vietnam Dong: Exchange rates applied in converting the financial statements comply with the guidance of the corporate accounting regime.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán.
2. Types of exchange rates applied in accounting.

- Tỷ giá hối đoái lựa chọn áp dụng khi kế toán chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.
- *Exchange rates selected for accounting of exchange rate differences arising during the period and exchange rates used for revaluation of monetary items denominated in foreign currencies.*

- Tỷ giá giao dịch tính chéo đối với trường hợp ngân hàng không Công bố tỷ giá giao dịch của đồng ngoại tệ.
- *Cross exchange rates applied in cases where the bank does not announce the trading exchange rate of the foreign currency.*

- Giá mua vàng của Ngân hàng Nhà nước công bố hay giá mua tham chiếu của đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định để sử dụng khi đánh giá lại vàng tiền tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- The gold buying price announced by the State Bank of Vietnam or the reference buying price of entities licensed to trade gold in accordance with law, used for the revaluation of monetary gold at the end of the accounting period.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.
3. Principles for determining the effective interest rate used for discounting cash flows.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Không phát sinh.
4. Principles for recognition of cash and cash equivalents: None arising.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính.
5. Accounting principles for financial investments.

a) Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh.
a) Trading securities: None arising.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Không phát sinh.
b) Held-to-maturity investments: None arising.

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết:
c) Investments in subsidiaries; joint ventures and associate companies:

- Đối với công ty con được thành lập trong kỳ, thời điểm ghi nhận ban đầu là lúc có Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài. Tuân thủ chuẩn mực kế toán hợp nhất kinh doanh đối với công ty được đầu tư trong kỳ.
- For subsidiaries established during the period, the initial recognition date is the date of issuance of the Overseas Investment Certificate. Compliance with accounting standards on business consolidation is applied to investee companies established during the period.

- Nguyên tắc xác định công ty con dựa theo tỷ lệ góp vốn của Tổng công ty.
- The principle for determining subsidiaries is based on the parent company's ownership interest percentage.

- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con được xác định theo giá gốc.
- The carrying amount of investments in subsidiaries is determined at historical cost.

- Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, công ty liên doanh, liên kết; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.
- The basis for making provision for impairment losses on investments in subsidiaries, joint ventures and associate companies is the consolidated financial statements used to determine such losses.

d) Đầu tư vào đơn vị khác: Không phát sinh.
d) Investments in other entities: None arising.

đ) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính: Không phát sinh.
đ) Accounting methods for other transactions related to financial investments: None arising.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:
6. Accounting principles for receivables.

- Tiêu chí phân loại các khoản nợ phải thu: Phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu nội bộ.
- Criteria for classification of receivables: trade receivables, other receivables, and internal receivables.

- Theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.
- Detailed tracking by original currency and by each counterparty.

- Đánh giá lại các khoản thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Tỷ giá để đánh giá lại là tỷ giá tại ngân hàng mà Công ty có giao dịch nhiều nhất.
- Revaluation is performed for items satisfying the definition of monetary items denominated in foreign currencies. The exchange rate used for revaluation is the exchange rate of the bank with which the Company conducts the most transactions.

- Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: Theo chuẩn mực và chế độ kế toán qui định.
- Method for making provision for doubtful receivables: In accordance with the prescribed accounting standards and accounting regime.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:
7. Accounting principles for inventories.

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Ghi nhận theo giá gốc.
- Principle for recognition of inventories: Inventories are recognized at historical cost.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá đích danh.
- Method for determining inventory value: Specific identification method.

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.
- Inventory accounting method: Perpetual inventory method.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Theo chuẩn mực kế toán "Hàng tồn kho".
- Method for making provision for inventory devaluation: In accordance with the accounting standard on "Inventories."

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu: Không phát sinh.
- Basis for allocation of raw materials and materials: None arising.

- Chính sách kế toán liên quan đến hàng tồn kho đối với những hợp đồng có rủi ro lớn: Không phát sinh.
- Accounting policies related to inventories for onerous contracts: None arising.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình (bao gồm cả cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ, súc vật làm việc), TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.
8. Accounting principles and depreciation of tangible fixed assets (including perennial plants bearing periodic products and working animals), intangible fixed assets, finance lease assets, and investment properties.

- Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, vô hình
- Accounting principles and depreciation of tangible and intangible fixed assets.

+ Giá trị ghi sổ của TSCĐ là theo nguyên giá.
+ The carrying value of fixed assets is determined at historical cost.

+ Các khoản chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa) được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh.
+ Costs incurred after initial recognition (including upgrade, renovation, maintenance and repair costs) are recognized as production and business expenses.

+ Phương pháp khấu hao TSCĐ: khấu hao theo đường thẳng; Số phải khấu hao theo nguyên giá.
+ Depreciation method for fixed assets: straight-line depreciation method; the depreciable amount is based on historical cost.

+ Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ: theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.
+ Other regulations on the management, use and depreciation of fixed assets: in accordance with Vietnamese accounting standards and accounting regulations.

- Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ thuê tài chính.
- Accounting principles and depreciation of finance lease assets.

+ Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính: Không phát sinh.
+ Principle for recognition of finance lease assets: None arising.

+ Phương pháp khấu hao TSCĐ thuê tài chính: Không phát sinh.
- Depreciation method for finance lease assets: None arising.

- Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư.
- Accounting principles and depreciation of investment properties.

- Trong quá trình sử dụng, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.
- During the period of use, investment properties are recognized at historical cost, accumulated depreciation, and net book value.

- Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.
- The historical cost of investment properties comprises all costs (cash or cash equivalents) incurred by the enterprise or the fair value of other consideration exchanged to acquire the investment property up to the time the acquisition or construction of such investment property is completed.

- Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.
- Costs related to investment properties incurred after initial recognition shall be recognized as production and business expenses in the period, unless such costs are expected to generate additional future economic benefits from the investment property beyond the originally assessed performance level, in which case they shall be capitalized into the historical cost of the investment property.

- Khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:
- Depreciation is calculated using the straight-line method. The estimated useful lives are as follows:

- Quyền sử dụng đất *- Land use rights*	không trích khấu hao theo quy định *no depreciation is charged in accordance with regulations.*
- Nhà cửa, vật kiến trúc *- Buildings and structures*	25 *25*

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học: Không phát sinh.
9. Accounting principles for biological assets: None arising.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh: Không phát sinh.
10. Accounting principles for business cooperation contracts: None arising.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.
11. Accounting principles for deferred expenses.

- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh.
- Prepaid expenses are allocated gradually to production and business expenses.

- Phương pháp và thời gian phân bổ chi phí trả trước: Theo đường thẳng.
- Method and period of allocation of prepaid expenses: Straight-line method.

- Theo dõi chi tiết chi phí trả trước theo kỳ hạn.
- Prepaid expenses are tracked in detail according to their allocation period.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.
12. Accounting principles for trade payables.

- Phân loại nợ phải trả: Theo đối tượng.
- Classification of payables: By counterparty.

- Đánh giá lại nợ phải trả theo thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.
- Revaluation of payables that satisfy the definition of monetary items denominated in foreign currencies.

- Lập dự phòng nợ phải trả: Theo chuẩn mực và chế độ kế toán qui định.
- Provision for payables: In accordance with the prescribed accounting standards and accounting regime.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.
13. Accounting principles for dividends and profit distribution payable.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.
- Undistributed after-tax profit represents the profit generated from the Company's operations after adding (+) or deducting (-) adjustments arising from retrospective application of changes in accounting policies and material errors of prior years. The distribution of profits from the Company's business operations must comply with the prevailing financial policies.

- Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.
- The parent company distributes profits to owners not exceeding the undistributed after-tax profit presented in the consolidated financial statements after excluding the effects of gains recognized from bargain purchase transactions.

- Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.
- In cases where the undistributed after-tax profit presented in the consolidated financial statements is higher than the undistributed after-tax profit presented in the separate financial statements of the parent company, and if the amount of profit decided to be distributed exceeds the undistributed after-tax profit in the separate financial statements, the parent company shall only make such distribution after transferring profits from subsidiaries to the parent company.

- Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.
- When distributing profits, consideration must be given to non-cash items included in undistributed after-tax profit that may affect the Company's cash flows and its ability to pay dividends and distribute profits.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.
14. Principles for recognition of accrued expenses.

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.
- Payables for goods and services received from suppliers or provided to customers during the period but not yet actually paid due to the absence of invoices or incomplete accounting documents, as well as amounts payable to employees, are recognized as production and business expenses in the period to ensure that actual incurred expenses do not cause unusual fluctuations in production and business expenses, in accordance with the matching principle between revenues and expenses.

- Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- The accrual of expenses payable must be calculated carefully and supported by reasonable and reliable evidence. When such expenses are actually incurred, if there is any difference compared to the accrued amount, the accountant shall record additional expenses or reduce expenses corresponding to such difference.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.
15. Principles for recognition of deferred revenue.

- Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận trên cơ sở công trình chưa hoàn thành được treo trên tài khoản 3387.
- Unearned revenue is recognized on the basis of incomplete projects and is recorded in Account 3387 – Deferred Revenue.

- Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện tương xứng với tiến độ hoàn thành và chi phí.
- Method of allocation of unearned revenue: in proportion to the stage of completion and related costs.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.
16. Accounting principles for provisions payable.

- Thỏa mãn các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".
- Satisfies the conditions stipulated in the accounting standard on 'Provisions, Contingent Assets and Contingent Liabilities'.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.
17. Accounting principles for deferred corporate income tax (deferred CIT).

- Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.
- Deferred income tax is the corporate income tax payable or recoverable in the future arising from temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for tax purposes. Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognized only when it is probable that future taxable profits will be available against which the deductible temporary differences can be utilized.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- The carrying amount of deferred corporate income tax assets is reviewed at the end of each financial year and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax assets to be utilized. Previously unrecognized deferred corporate income tax assets are reassessed at the end of each financial year and recognized when it becomes probable that sufficient taxable profit will be available to utilize such previously unrecognized deferred tax assets.

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined based on the tax rates expected to apply in the period when the assets are recovered or the liabilities are settled, using the tax rates enacted at the end of the financial year. Deferred income tax is recognized in the Statement of Profit or Loss, except for items recognized directly in equity, in which case the related corporate income tax is also recognized directly in equity.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.
18. Principles for recognition of borrowings and finance lease liabilities.

- Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.
- Borrowings in the form of bond issuances or preference share issuances that contain mandatory redemption clauses requiring the issuer to repurchase them at a specified future date are not reflected under this item.

- Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê. Các khoản vay, nợ phải trả bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty vay tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Borrowings and debts shall be monitored in detail by each counterparty, each loan agreement, and each type of borrowed asset. Finance lease liabilities are recognized at the present value of minimum lease payments or the fair value of the leased assets. Borrowings and payables denominated in foreign currencies are accounted for using the selling exchange rate of the bank where the Company obtains the loan at the transaction date.

- Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập BCTC theo nguyên tắc như sau:
- Classification of borrowings and finance lease liabilities upon preparation of the financial statements shall be made in accordance with the following principles:

+ Các khoản vay, nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
+ Borrowings and finance lease liabilities with a remaining repayment term of no more than 12 months are classified as short-term liabilities.

+ Các khoản vay, nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.
+ Borrowings and finance lease liabilities with a remaining repayment term of more than 12 months are classified as long-term liabilities.

- Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
- In the case of foreign currency borrowings and debts, detailed records shall be maintained in the original foreign currency, and the following principles shall be applied:

+ Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải được quy đổi ra đơn vị kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
+ Borrowings and debts denominated in foreign currencies must be translated into the accounting currency using the actual exchange rate at the transaction date;

+ Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế cho từng đối tượng;
+ Upon repayment, foreign currency borrowings are translated using the actual book exchange rate applicable to each counterparty;

- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty có giao dịch khoản vay.
- At the date of preparation of the Financial Statements, the Company re-evaluates the balances of foreign currency-denominated borrowings and finance lease liabilities using the selling exchange rate of the commercial bank where the Company conducts the borrowing transactions.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.
19. Principles for recognition and capitalization of borrowing costs.

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi doanh nghiệp phát sinh chi phí cho tài sản, phát sinh chi phí đi vay và các hoạt động cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng hoặc sẵn sàng bán đang được tiến hành. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không vượt quá tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ và việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản chi phí đi vay phát sinh sau thời điểm này được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ theo quy định hiện hành.
- Borrowing costs are recognized as production and business expenses in the period in which they are incurred, except where such borrowing costs are directly attributable to the investment in, construction, or production of qualifying work-in-progress assets, in which case they are capitalized into the cost of such assets. Capitalization of borrowing costs commences when the enterprise incurs expenditures for the assets, incurs borrowing costs, and undertakes activities necessary to prepare the assets for their intended use or sale. The amount of borrowing costs capitalized during the period shall not exceed the total borrowing costs incurred during the period, and capitalization ceases when substantially all activities necessary to prepare the assets for their intended use or sale have been completed. Borrowing costs incurred after this point are recognized as finance expenses in the period in accordance with prevailing regulations.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.
20. Principles for recognition of convertible bonds.

- Trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận ban đầu theo giá gốc tại thời điểm phát hành. Giá trị của trái phiếu chuyển đổi được phân bổ thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu căn cứ theo bản chất của công cụ tài chính. Phần nợ phải trả được xác định theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán trong tương lai của trái phiếu không kèm quyền chuyển đổi và được ghi nhận theo giá trị phân bổ dần trong suốt thời hạn của trái phiếu theo phương pháp lãi suất thực tế. Phần chênh lệch giữa giá trị thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị phần nợ phải trả được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ tương ứng cho phần nợ phải trả và phần vốn chủ sở hữu theo tỷ lệ giá trị ghi nhận ban đầu của từng phần. Khi trái phiếu được chuyển đổi thành cổ phiếu, giá trị phần nợ phải trả và phần vốn chủ sở hữu liên quan được kết chuyển sang vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.
- Convertible bonds are initially recognized at cost at the date of issuance. The value of convertible bonds is allocated between the liability component and the equity component based on the nature of the financial instrument. The liability component is determined at the present value of future payments of the bond without conversion rights and is recognized at amortized cost over the life of the bond using the effective interest rate method. The difference between the proceeds from issuing convertible bonds and the liability component is recognized in equity. Issuance costs of convertible bonds are allocated proportionally between the liability and equity components based on the initial recognition value of each component. When bonds are converted to shares, the related liability and equity components are transferred to equity under current regulations.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:
21. Principles for recognition of equity:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu;
- Principles for recognition of owners' contributed capital, share premium, convertible bond option rights, and other owners' equity;

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.
- Owners' contributed capital is recognized at the actual amount contributed by the owners and monitored in detail for each organization and individual participating in the capital contribution.

- Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.
- When the investment license specifies the company's charter capital in foreign currency, the determination of the investor's capital contribution in foreign currency is based on the actual amount of foreign currency contributed.

- Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án … chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.
- Capital contributions in the form of assets are recognized as an increase in equity at the revalued price of the assets accepted by the contributing parties. For intangible assets such as brands, trademarks, trade names, exploitation rights, project development rights, etc., capital contributions may only be increased if permitted by relevant law.

- Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:
- Share capital contributions of shareholders are recorded at the actual share issuance price, but reflected under two separate items:

+ Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
+ Owners' contributed capital is recognized at the par value of shares;

+ Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá. Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.
+ Share premium is recognized as the positive or negative difference between the actual share issuance price and par value. In addition, share premium is also recognized as the positive or negative difference between the actual issuance price and par value when re-issuing treasury shares.

- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.
- The conversion option of convertible bonds arises when the company issues bonds convertible into a predetermined number of shares as specified in the issuance plan. The equity component of convertible bonds is the difference between the total proceeds from issuing convertible bonds and the liability component. At initial recognition, the stock option value of convertible bonds is recognized separately in owners' invested capital. Upon bond maturity, this option is transferred to share premium.

- Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).
- Other capital reflects business capital formed by supplementation from business operating results or received as gifts, donations, sponsorships, or asset revaluations (under current regulations).

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản;
- Principles for recognition of asset revaluation differences;

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh khi doanh nghiệp thực hiện đánh giá lại giá trị tài sản theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, phục vụ các mục đích như cổ phần hóa, góp vốn, hợp nhất, sáp nhập, chia tách doanh nghiệp hoặc theo các quy định pháp luật có liên quan. Khoản chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại và giá trị ghi sổ của tài sản được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu hoặc kết quả hoạt động kinh doanh tùy theo bản chất nghiệp vụ và quy định hiện hành. Giá trị tài sản sau đánh giá lại được sử dụng làm cơ sở để tiếp tục theo dõi, trích khấu hao hoặc phân bổ chi phí theo quy định applicable. Trường hợp giá trị tài sản đánh giá lại giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ thì phần chênh lệch giảm được ghi nhận vào chi phí hoặc giảm nguồn vốn liên quan theo quy định hiện hành.
- Asset revaluation differences arise when the enterprise revalues asset values by decision of competent authorities for purposes such as equitization, capital contribution, consolidation, merger, division or separation of the enterprise, or under relevant legal provisions. The difference between the revalued amount and the carrying value is recognized in equity or business operating results depending on the nature of the transaction and current regulations. The revalued asset value is used as the basis for continued monitoring, depreciation or cost allocation. Where the revalued asset value decreases below the carrying value, the decrease is recognized as an expense or reduction in related capital under current regulations.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá;
- Principles for recognition of exchange rate differences;

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.
- Foreign exchange rate differences arise from the actual exchange or conversion of the same amount of foreign currency to the accounting currency unit at different exchange rates at the date of foreign currency economic transactions and at the date of revaluation of foreign currency items when preparing financial statements.

- Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.
- Exchange rate differences during the period from foreign currency transactions are reflected in financial income (if gains) or financial expenses (if losses) at the time of occurrence. For exchange rate differences during the pre-operating period of 100% State-owned enterprises implementing national key projects, they are reflected on the balance sheet and gradually allocated to financial income/expenses.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.
- Principles for recognition of Undistributed profits.

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.
- Undistributed after-tax profit is the profit from the company's operations after adding (+) or deducting (-) adjustments from retrospective application of accounting policy changes and material errors of prior years. Distribution of business operating profits must comply with the current financial policies.

- Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.
- The parent company distributes profits to owners not exceeding the undistributed after-tax profit on the consolidated financial statements after excluding the effect of gains recognized from bargain purchase transactions.

- Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.
- Where undistributed after-tax profit on the consolidated financial statements is higher than that on the separate financial statements of the parent company, and if the profit decided for distribution exceeds the undistributed after-tax profit on the separate financial statements, the parent company shall only distribute after transferring profits from subsidiaries to the parent company.

- Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.
- When distributing profits, non-monetary items in undistributed after-tax profit that may affect the company's cash flow and ability to pay dividends and profits should be considered.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:
22. Principles and methods for recognition of revenue and other income:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:
- Revenue from sale of goods and provision of services:

+ Doanh thu bán hàng: Được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
+ Revenue from sale of goods: Recognized when all of the following conditions are simultaneously met:

++ 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;
++ The majority of risks and rewards of ownership of the products or goods have been transferred to the buyer;

++ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
++ The Company no longer retains managerial involvement or control over the goods;

++ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
++ Revenue can be reliably measured;

++ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
++ The Company has collected or will collect economic benefits from the sale transaction;

++ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.
++ Costs related to the sale transaction can be determined.

+ Doanh thu cung cấp dịch vụ: được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
+ Revenue from provision of services: recognized when all of the following conditions are simultaneously met:

++ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
++ Revenue can be reliably measured;

++ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
++ It is probable that economic benefits from the service transaction will flow to the entity;

++ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
++ The stage of completion can be determined at the reporting date;

++ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
++ Costs incurred for the transaction and costs to complete the service transaction can be determined.

+ Doanh thu hợp đồng xây dựng: Được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
+ Construction contract revenue: Revenue is recognized under one of the following cases:

++ Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo tài chính;
++ Where a construction contract provides that the contractor is entitled to payment based on the planned progress schedule: if the outcome of the contract can be estimated reliably, revenue shall be recognized in proportion to the portion of work completed, as determined by the contractor at the date of preparation of the Financial Statements;

++ 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 được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.
++ Where a construction contract provides that the contractor is entitled to payment based on the value of work performed: if the outcome of the contract can be estimated reliably and confirmed by the customer, revenue shall be recognized in proportion to the completed work confirmed by the customer.

++ Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.
++ Where the outcome of the contract cannot be estimated reliably, revenue shall be recognized only to the extent of contract costs incurred that are probable of recovery.

+ Doanh thu bán bất động sản là các căn hộ du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự: Được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
+ Revenue from the sale of real estate, including condotel units, officetel units, or similar products: Revenue is recognized under one of the following cases:

++ Doanh thu được ghi nhận khi doanh nghiệp đã hoàn thành việc bàn giao sản phẩm cho khách hàng, khách hàng đã chấp nhận thanh toán, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro, lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng sản phẩm cho khách hàng theo các điều khoản quy định tại hợp đồng. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và các khoản thuế gián thu phải nộp theo quy định hiện hành. Các khoản tiền khách hàng thanh toán trước khi đáp ứng điều kiện ghi nhận doanh thu được ghi nhận vào khoản người mua trả tiền trước hoặc doanh thu chưa thực hiện theo quy định kế toán hiện hành.
++ Revenue is recognized when the enterprise has completed the delivery of the product to the customer, the customer has accepted payment, the revenue can be determined reliably, and the enterprise has transferred substantially all risks and rewards associated with ownership or the right to use the product to the customer in accordance with the terms stipulated in the contract. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, after deducting trade discounts, sales discounts, and indirect taxes payable in accordance with current regulations. Amounts received from customers in advance before the conditions for revenue recognition are satisfied are recorded as advances from customers or unearned revenue in accordance with prevailing accounting regulations.

+ Doanh thu bán BĐSĐT: Được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:
+ Revenue from the sale of investment properties: Revenue is recognized under one of the following cases:

++ Doanh thu từ hoạt động bán bất động sản đầu tư được ghi nhận khi doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua, doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và các khoản thuế phải nộp theo quy định hiện hành. Giá vốn của bất động sản đầu tư bán ra được ghi nhận tương ứng với doanh thu trong cùng kỳ kế toán.
++ Revenue from the sale of investment properties is recognized when the enterprise has transferred substantially all risks and rewards associated with ownership of the investment property to the buyer, no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership or effective control over the property, the revenue can be determined reliably, and the enterprise has obtained or will obtain economic benefits from the transaction. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, after deducting trade discounts, sales discounts, and taxes payable in accordance with current regulations. The cost of investment properties sold is recognized correspondingly with the related revenue in the same accounting period.

- Doanh thu hoạt động tài chính;
- *Financial income;*

+ Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.
+ Financial income includes interest income, royalty income, dividends, distributed profits, and other financial income. For interest earned from loans, deferred payment sales, or installment sales, revenue is recognized when collection is probable and the loan principal or receivable principal is not classified as overdue requiring provision. Dividend income is recognized when the right to receive the dividend is established.

- Thu nhập khác.
- *Other income.*

+ Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...
+ Other income includes income other than from production and business operations: disposal and liquidation of fixed assets; penalties from customers for contract breaches; compensation from third parties for damaged assets; collection of written-off doubtful debts; payables with no identifiable creditor; gifts, donations and sponsorships in cash or in kind, etc.

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu: Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:
23. Accounting principles for revenue deductions: Revenue deduction adjustments are made as follows:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- *Adjust revenue deduction in the period of occurrence if revenue deductions arise in the same period as product, goods or service sales;*

- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
- *Adjust revenue deduction as follows if revenue deductions arise after the period of product, goods or service sales:*

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
+ Adjust revenue deduction on the financial statements of the reporting period if revenue deductions arise before the date of issuance of financial statements;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.
+ Adjust revenue deduction on the financial statements of the period following the reporting period if revenue deductions arise after the date of issuance of financial statements.

- Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.
- *Trade discounts payable are reductions from listed prices granted by the selling company to customers purchasing in large volumes.*

- Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.
- *Sales allowances are reductions granted to buyers due to substandard products, goods that have lost quality or do not meet specifications as stipulated in the economic contract.*

- Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.
- *Sales returns reflect the value of products and goods returned by customers due to breach of commitment, breach of economic contract, substandard goods, loss of quality, or wrong type and specifications.*

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.
24. Accounting principles for cost of goods sold.

- Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.
- *Cost of goods sold includes the cost of products, goods, services, investment properties; the production cost of construction products sold during the period and costs related to investment property business operations.*

- Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).
- *The value of damaged or lost inventories is recognized in cost of goods sold after deducting any compensation (if any).*

- 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 được tính 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.
- *Direct raw material costs consumed in excess of normal levels, labor costs, and fixed production overheads not allocated to the cost of products are included in cost of goods sold after deducting compensation (if any), even when products and goods have not yet been sold.*

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.
25. Accounting principles for financial expenses.

- Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: 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; 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.
- *Financial expenses include: costs or losses related to financial investment activities; lending and borrowing costs; joint venture and associate capital contribution costs; losses from securities transfers; provision for trading securities devaluation; provision for investment losses to other entities; losses from selling foreign currency, foreign exchange losses.*

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.
26. Accounting principles for selling expenses and general and administrative expenses.

- Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.
- *Selling expenses reflect actual costs incurred in the process of selling products, goods and providing services.*

- Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...
- *General and administrative expenses reflect general costs of the company including salaries, social insurance, health insurance, unemployment insurance, trade union fees for management staff; office supplies, work tools, depreciation of fixed assets used for company management, land rental, business license tax; provision for doubtful receivables; outsourced services; other cash expenses, etc.*

27. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.
27. Accounting principles for disposal and liquidation of fixed assets, investment properties.

- Tài sản cố định và bất động sản đầu tư được ghi giảm khi thanh lý, nhượng bán hoặc không còn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản. Doanh thu từ bán, thanh lý tài sản được ghi nhận theo giá trị hợp lý của khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo các điều khoản của hợp đồng. Giá trị còn lại của tài sản, chi phí thanh lý và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán, thanh lý tài sản được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chênh lệch giữa thu nhập từ bán, thanh lý tài sản với giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo quy định kế toán hiện hành.
- *Fixed assets and investment properties are derecognized upon liquidation, disposal or when no future economic benefits are expected from the use of the asset. Revenue from sale or liquidation is recognized at the fair value of consideration received or receivable. The remaining value of the asset, liquidation costs and directly related costs are recognized as expenses in the period. The difference between income from sale/liquidation and the carrying value and related costs is recognized in business operating results under current regulations.*

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
28. Principles and methods for recognizing current corporate income tax expense (including supplementary CIT under global minimum tax regulations) and deferred CIT expense.

- Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.
- Current income tax is calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, and adjustments for non-taxable income and tax losses carried forward.

29. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.
29. Other accounting principles and methods.

- Các nguyên tắc và phương pháp kế toán với mục đích giúp cho người sử dụng hiểu được Báo cáo tài chính của doanh nghiệp đã được trình bày trên cơ sở tuân thủ hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành.
- The accounting principles and methods are aimed at helping users understand the enterprise's financial statements, which have been prepared in compliance with the Vietnamese Accounting Standards system issued by the Ministry of Finance.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính
V. Supplementary information for items presented in the Statement of Financial Position

Đơn vị tính: Đồng
Unit: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền
1. Cash and cash equivalents

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng *Cash and cash equivalents held by the enterprise but not restricted in use*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
- Tiền mặt *- Cash on hand*	251,709,568	74,430,808
- Tiền gửi không kỳ hạn *- Demand deposits*	5,423,005,896	165,366,339,056
- Tiền đang chuyển *- Cash in transit*		
- Tương đương tiền *- Cash equivalents*	11,870,000,000	1,870,000,000
Cộng ***Total***	**17,544,715,464**	**167,310,769,864**

- Thuyết minh chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn;
- Disclosure of demand deposits by bank where balance exceeds 10% of total demand deposits;

- Thuyết minh chi tiết về nội dung, kỳ hạn, số dư của từng khoản được phân loại là tương đương tiền của doanh nghiệp (chi tiết từng loại chiếm từ 10% trên tổng giá trị tương đương tiền).
- Disclosure of details on content, maturity and balance of each item classified as cash equivalents (details for each type exceeding 10% of total cash equivalents).

2. Các khoản đầu tư tài chính
2. Financial investments

a) Chứng khoán kinh doanh
a) Trading securities

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*					
	Giá gốc *Original cost*		Giá trị hợp lý *Fair value*		Giá trị dự phòng *Provision value*	
- Tổng giá trị cổ phiếu; (chi tiết từng loại cổ phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị cổ phiếu trở lên) *- Total value of shares (details for each type exceeding 10% of total share value)*						
- Tổng giá trị trái phiếu (tương tự cổ phiếu) *- Total value of bonds (similar to shares)*						
- Các khoản đầu tư khác *- Other investments*						
Cộng ***Total***	-	-	-	-	-	-

- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:
- Reasons for changes in each investment/type of shares, bonds:

+ Về số lượng
+ In quantity

+ Về giá trị
+ In value

- Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh.
- Basis for determining fair value of trading securities.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
b) Held-to-maturity investments

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*			Đầu năm *Beginning of year*		
	Giá gốc *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable value*	Giá trị dự phòng *Provision value*	Giá gốc *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable value*	Giá trị dự phòng *Provision value*
- Ngắn hạn *- Short-term*	-	-	-	-	-	-

+ Tiền gửi có kỳ hạn (chi tiết từng khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn trở lên) *+ Fixed-term deposits (details for each short-term deposit exceeding 10% of total short-term deposits)*						
+ Trái phiếu (chi tiết từng khoản đầu tư trái phiếu ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị khoản đầu tư trái phiếu ngắn hạn trở lên) *+ Bonds (details for each short-term bond investment exceeding 10% of total)*						
+ Cho vay (chi tiết từng khoản cho vay ngắn hạn chiếm từ 10% trên tổng giá trị khoản cho vay ngắn hạn trở lên) *+ Loans (details for each short-term loan exceeding 10% of total)*						
+ Các khoản đầu tư khác *+ Other investments*						
- Dài hạn (tương tự ngắn hạn) *- Long-term (similar to short-term)*	-	-	-	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn *+ Term deposits*						
+ Trái phiếu *+ Bonds*						
+ Cho vay *+ Loans*						
+ Các khoản đầu tư khác *+ Other investments*						
Cộng ***Total***	-	-	-	-	-	-

- Thuyết minh về lãi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.
- Disclosure of interest on held-to-maturity investments that are not recoverable and therefore not recognized as revenue.

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.
- Reasons for additional provisioning or reversal of provision for held-to-maturity investment losses.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)
c) Investments in other entities (details by investment, ownership ratio and voting rights ratio)

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*			Đầu năm *Beginning of year*		
	Giá gốc *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable value*	Giá trị dự phòng *Provision value*	Giá gốc *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable value*	Giá trị dự phòng *Provision value*
- Đầu tư vào công ty con *- Investment in subsidiaries*	6,261,000,000	25,917,329	6,235,082,671	6,261,000,000	25,917,329	6,235,082,671
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết *- Investment in joint ventures and associates*	-	-		16,200,000,000	6,320,702,322	9,879,297,678
- Đầu tư vào đơn vị khác *- Investment in other entities* + Trong đó: Đầu tư vào hợp đồng BCC mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC *+ Of which: Investment in BCC contracts where the enterprise does not have joint control but is entitled to benefits dependent on the after-tax profit of the BCC*						
Cộng ***Total***	**6,261,000,000**	**25,917,329**	**6,235,082,671**	**22,461,000,000**	**6,346,619,651**	**16,114,380,349**

- Tình hình hoạt động của Công ty con "PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION" chuyên về thiết kế, xây dựng công trình dân dụng, thương mại và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị và công cụ ngành xây dựng.
- Operations of subsidiary "PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION" specializing in design, civil construction, trading and import-export of construction materials, machinery, equipment and construction tools.

- Đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.
- Registered to cease operations in November 2021 but no decision yet from the local tax authority.

3. Phải thu của khách hàng
3. Trade receivables

Chỉ tiêu Items	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*	Giá trị dự phòng *Provision value*	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*	Giá trị dự phòng *Provision value*
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn *a) Short-term trade receivables*				
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng *- Short-term Trade receivables from customers*	162,392,806,850	(32,300,171,892)	413,438,091,560	(32,300,171,892)
- Trả trước cho người bán *- Prepayments to suppliers*	20,247,025,835		1,928,533,196	

b) Phải thu của khách hàng dài hạn (tương tự ngắn hạn) *b) Long-term trade receivables (similar to short-term)*				
- Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng *- Details of short-term trade receivables from customers exceeding 10% of total*				
- Các khoản phải thu khách hàng khác *- Other Trade receivables*				
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan *c) Trade receivables from related parties*				
- Chi tiết từng đối tượng *- Details by counterparty*				
Cộng ***Total***	**182,639,832,685**	**(32,300,171,892)**	**415,366,624,756**	**(32,300,171,892)**

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi: Đã quá hạn thanh toán
- *Reasons for additional provisioning or reversal of provision for doubtful receivables: Overdue for payment*

4. Phải thu khác
4. Other receivables

Chỉ tiêu Items	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*	Giá trị dự phòng *Provision value*	Giá trị ghi sổ *Carrying amount*	Giá trị dự phòng *Provision value*
a) Ngắn hạn *a) Short-term*	7,450,532,101	-	563,392,501	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia *- Dividends and profit distributions receivable*				
- Phải thu của người lao động *- Receivables from employees*	6,225,943,675		468,781,755	
- Ký cược, ký quỹ *- Deposits and collateral*	356,000,000		-	
- Cho mượn tài sản phi tiền tệ *- Non-monetary asset lending*				
- Các khoản chi hộ *- Payments on behalf of others*	-		-	
- Phải thu khác *- Other receivables*	868,588,426		94,610,746	
b) Dài hạn *b) Long-term*	-	-	-	-
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia *- Dividends and profit distributions receivable*				
- Phải thu của người lao động *- Receivables from employees*				
- Ký cược, ký quỹ *- Deposits and collateral*				
- Cho mượn tài sản phi tiền tệ *- Non-monetary asset lending*				
- Các khoản chi hộ *- Payments on behalf of others*				
- Phải thu khác *- Other receivables*				
c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát *c) Receivables from jointly controlled BCC contracts*				
Cộng ***Total***	**7,450,532,101**	-	**563,392,501**	-

5. Tài sản thiếu chờ xử lý
5. Assets awaiting settlement

Chỉ tiêu Items	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Số lượng *Quantity*	Giá trị *Value*	Số lượng *Quantity*	Giá trị *Value*
a) Tiền *a) Cash*				
b) Hàng tồn kho *b) Inventories*				
c) TSCĐ *c) Fixed assets*				
d) Tài sản khác *d) Other assets*				
Cộng ***Total***	-	-	-	-

6. Nợ xấu
6. Bad debts

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*			Đầu năm *Beginning of year*		
	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*	Đối tượng nợ *Original debt value*	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*	Đối tượng nợ *Original debt value*
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (trong đó chi tiết thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng nếu khoản nợ phải thu theo từng đối tượng đó chiếm từ 10% trở lên trên tổng số nợ quá hạn) *- Total value of receivables and loans that are overdue or not yet overdue but difficult to recover (details of overdue period and values by counterparty if exceeding 10% of total overdue debts)*						
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn *- Recoverability of overdue receivables*						
+ Công ty TNHH Chế biến gỗ Khánh Phát *+ Khanh Phat Wood Processing Co., Ltd*	127,877,365			127,877,365		
+ Công ty TNHH Xây dựng Pha Đỉnh *+ Pha Dinh Construction Co., Ltd*	211,093,899			211,093,899		
+ Giga Resource (Cambodia) Co., Ltd *+ Giga Resource (Cambodia) Co., Ltd*	278,160,000			278,160,000		
+ Công ty TNHH XNK Long Vĩnh Phát *+ Long Vinh Phat Import Export Co., Ltd*	7,193,839			7,193,839		
+ Công ty Cổ phần Martland *+ Martland Joint Stock Company*	2,703,934			2,703,934		
Cộng ***Total***	**627,029,037**			**627,029,037**		

- Thuyết minh về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ phải thu nhưng không có khả năng thu hồi nên doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu.
- Disclosure of penalties, late payment interest, etc. arising from receivables that are not recoverable and therefore not recognized as revenue.

7. Hàng tồn kho:
7. Inventories:

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*
- Hàng mua đang đi đường *- Goods in transit*				
- Nguyên liệu, vật liệu *- Raw materials and supplies*	1,627,273	1,627,273	1,627,273	1,627,273
- Công cụ, dụng cụ *- Tools and instruments*	123,301,971	123,301,971	78,931,471	78,931,471
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *- Work in progress*	115,072,205,470	115,072,205,470	54,456,348,816	54,456,348,816
- Sản phẩm *- Finished goods*				
- Hàng hóa *- Merchandise*	42,543,520	42,543,520	-	
- Hàng gửi đi bán *- Goods sent for sale*				
- Nguyên liệu, vật tư tại kho bảo thuế *- Raw materials at bonded warehouse*				
Cộng ***Total***	**115,239,678,234**	**115,239,678,234**	**54,536,907,560**	**54,536,907,560**

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu: Nhập xuất thẳng
- Criteria for allocating raw materials and supplies: Direct issuance upon receipt

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,... không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật,....: Không có
- Value of stagnant, deteriorated, obsolete or technically outdated inventories that cannot be sold at the end of the period; Reasons and handling directions: None

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: Không có
- Value of inventories used as collateral or pledged to secure payables at the end of the period: None

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không có
- *Reasons for additional provisioning or reversal of provision for inventory devaluation: None*

8. Tài sản dở dang dài hạn
8. Long-term assets in progress

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*	Giá trị gốc nợ *Recoverable amount*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Chi tiết cho từng loại, nêu lí do vì sao quá trình sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn một cách bất thường) *a) Long-term work in progress (Details by type, stating reasons for abnormal interruption)*				
Cộng *Total*	-	-	-	-
b) Xây dựng cơ bản dở dang (Chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB) *b) Construction in progress (Details for projects exceeding 10% of total CIP value)*				
- Mua sắm *- Procurement*				
- XDCB *- Construction in progress*				
- Sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ *- Periodic repair and maintenance*				
- Nâng cấp cải tạo TSCĐ *- Fixed asset upgrades and renovations*				
Cộng *Total*	-	-	-	-

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình
9. Changes in tangible fixed assets

Khoản mục Items	Nhà cửa, vật kiến trúc *Buildings and structures*	Máy móc, thiết bị *Machinery and equipment*	Phương tiện vận tải truyền dẫn *Transportation and transmission equipment*	Thiết bị, dụng cụ quản lý *Management equipment and tools*	TSCĐ hữu hình khác *Other tangible fixed assets*	Tổng cộng *Total*
Nguyên giá *Historical cost*						
Số dư đầu năm *Opening balance*		3,398,778,229	5,812,581,819	1,544,843,055	-	10,756,203,103
- Mua trong năm *- Purchases during the year*		-	-	78,703,704		78,703,704
- Đầu tư XDCB hoàn thành *- Completed CIP*						-
- Tăng khác *- Other increases*						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư *- Transferred to investment properties*						-
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*						-
- Giảm khác *- Other decreases*						-
Số dư cuối năm *Closing balance*		3,398,778,229	5,812,581,819	1,623,546,759	-	10,834,906,807
Giá trị hao mòn lũy kế *Accumulated depreciation*						
Số dư đầu năm *Opening balance*		3,084,770,286	5,676,082,536	1,496,719,063		10,257,571,885
- Khấu hao trong năm *- Depreciation during the year*		41,461,308	64,999,428	19,749,007		126,209,743
- Tăng khác *- Other increases*						-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư *- Transferred to investment properties*						-
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*						-
- Giảm khác *- Other decreases*						-
Số dư cuối năm *Closing balance*		3,126,231,594	5,741,081,964	1,516,468,070	-	10,383,781,628

Giá trị còn lại ***Net book value***						
- Tại ngày đầu năm *- At beginning of year*		314,007,943	136,499,283	48,123,992	-	498,631,218
- Tại ngày cuối năm *- At end of year*		272,546,635	71,499,855	107,078,689	-	451,125,179

- Giá trị còn của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có
- *Net book value of tangible FA pledged/mortgaged as loan collateral: None*

- Thuyết minh về cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc (nếu có): Không có
- *Disclosure of perennial plants for periodic products and working animals (if any): None*

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên: Không có
- *Detailed list of tangible FA currently in use and disposed/sold/transferred during the period with value exceeding 10% of total tangible FA: None*

- TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.255.511.405 VND
- *FA fully depreciated but still in use at year end: 9,255,511,405 VND*

- TSCĐ cuối năm chờ thanh Lý: Không có
- *FA pending liquidation at year end: None*

- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có
- *Commitments for future purchase/sale of tangible FA of significant value: None*

- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: Không có
- *Other changes in tangible fixed assets: None*

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:
10. Changes in intangible fixed assets:

Khoản mục *Items*	Quyền sử dụng đất *Land use rights*	Quyền tác giả *Copyrights*	Quyền sở hữu công nghiệp *Industrial property rights*	Phần mềm *Software*	TSCĐ vô hình khác *Other intangible fixed assets*	Tổng cộng *Total*
Nguyên giá ***Historical cost***						
Số dư đầu năm *Opening balance*				553,940,120		553,940,120
- Mua trong năm *- Purchases during the year*						-
- Tạo ra từ nội bộ DN *- Internally generated*						-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh *- Increase from Business combination*						-
- Tăng khác *- Other increases*						-
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*						-
- Giảm khác *- Other decreases*						-
Số dư cuối năm *Closing balance*				553,940,120		553,940,120
Giá trị hao mòn lũy kế ***Accumulated amortization***						
Số dư đầu năm *Opening balance*				553,940,120		553,940,120
- Khấu hao trong năm *- Amortization during the year*						-
- Tăng khác *- Other increases*						-
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*						-
- Giảm khác *- Other decreases*						-
Số dư cuối năm *Closing balance*				553,940,120	-	553,940,120
Giá trị còn lại ***Net book value***						
- Tại ngày đầu năm *- At beginning of year*						
- Tại ngày cuối năm *- At end of year*						

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ vô hình đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán/chuyển nhượng trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên: Không có
- *Detailed list of intangible FA currently in use and disposed/sold/transferred during the period with value exceeding 10% of total intangible FA: None*

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có
- *Net book value of intangible FA used as collateral or pledged to secure borrowings: None*

- TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 553.940.120 VNĐ
- *Intangible FA fully amortized but still in use: 553.940.120 VND*

- Thay đổi phương pháp khấu hao: Không có
- *Changes in depreciation method: None*

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Không có
- *Disclosure of data and other explanations: None*

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:
11. Changes in finance lease fixed assets:

Khoản mục *Items*	Nhà cửa, vật kiến trúc *Buildings and structures*	Máy móc, thiết bị *Machinery and equipment*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn *Transportation and transmission equipment*	Thiết bị dụng cụ quản lý *Management equipment and tools*	Tổng cộng *Total*
Nguyên giá ***Historical cost***					
Số dư đầu năm *Opening balance*					
- Thuê tài chính trong năm *- Finance leases during the year*					
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính *- Purchase of finance lease FA*					
- Tăng khác *- Other increases*					
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính *- Return of finance lease FA*					
- Giảm khác *- Other decreases*					
Số dư cuối năm *Closing balance*					
Giá trị hao mòn lũy kế ***Accumulated amortization***					
Số dư đầu năm *Opening balance*					
- Khấu hao trong năm *- Amortization during the year*					
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính *- Purchase of finance lease FA*					
- Tăng khác *- Other increases*					
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính *- Return of finance lease FA*					
- Giảm khác *- Other decreases*					
Số dư cuối năm *Closing balance*					
Giá trị còn lại ***Net book value***					
- Tại ngày đầu năm *- At beginning of year*					
- Tại ngày cuối năm *- At end of year*					

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: Không có
- *Additional lease payments recognized as expenses during the year: None*

- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: Không có
- *Basis for determining additional lease payments: None*

- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản: Không có
- *Lease renewal or asset purchase option terms: None*

- Thuyết minh chi tiết danh mục các TSCĐ thuê tài chính đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định thuê tài chính trở lên: Không có
- *Detailed list of finance lease FA currently in use with value exceeding 10% of total finance lease FA: None*

12. Tài sản sinh học
12. Biological assets

12.1. Tài sản sinh học khác, trừ súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành
12.1. Other biological assets, excluding periodic product-bearing livestock that have reached maturity

Chỉ tiêu *Items*	Cuối năm *End of year*		Đầu năm *Beginning of year*	
	Giá gốc *Historical cost*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*	Giá gốc *Historical cost*	Giá trị có thể thu hồi *Recoverable amount*
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ***1. Livestock raised for one-time products***				

a) Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn *a) Short-term livestock raised for one-time products*				
b) Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn *b) Long-term livestock raised for one-time products*				
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ***2. Seasonal crops or one-time harvest crops***				
a) Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn *a) Short-term seasonal crops or one-time harvest crops*				
b) Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn *b) Long-term seasonal crops or one-time harvest crops*				
3. Súc vật cho sản phẩm định kỳ chưa đạt đến giai đoạn trưởng thành ***3. Periodic product-bearing livestock not yet at maturity***				

- Miêu tả về các loại tài sản sinh học có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản sinh học trở lên: tính chất, đặc điểm của từng loại tài sản sinh học, chính sách kế toán áp dụng cho từng loại tài sản sinh học đó: Không có
- *Description of biological assets with value exceeding 10% of total: nature, characteristics and accounting policies for each type: None*

- Phương pháp phân bổ chi phí chăm sóc, nuôi trồng trong kỳ đối với các tài sản sinh học mẹ, tài sản sinh học mới tạo ra, sản phẩm nông nghiệp, ...: Không có
- *Method of allocating care and cultivation costs during the period for parent biological assets, newly created biological assets, agricultural products, etc: None*

- Phương pháp khấu hao tài sản sinh học: Không có
- *Depreciation method for biological assets: None*

- Thời gian sử dụng hữu ích/ tỷ lệ khấu hao tài sản sinh học: Không có
- *Useful life/depreciation rate of biological assets: None*

- Tổng giá trị ghi sổ và giá trị khấu hao lũy kế tại thời điểm đầu kỳ và cuối kỳ kế toán: Không có
- *Total carrying value and accumulated depreciation at beginning and end of accounting period: None*

- Các khoản dự phòng tổn thất tài sản sinh học (nếu có): Không có
- *Provisions for biological asset losses (if any): None*

- Giá trị tài sản sinh học dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: Không có
- *Value of biological assets used as collateral or pledged to secure payables at end of period: None*

- Khoản cam kết về đầu tư hoặc mua các tài sản sinh học: Không có
- *Commitments for investment or purchase of biological assets: None*

- Các thay đổi như thuyết minh về giá trị hợp lý trừ chi phí bán của tài sản sinh học mà doanh nghiệp có thể quan sát được và có thể đo đếm được (nếu có): Không có
- *Changes as disclosed about fair value less costs to sell of observable and measurable biological assets (if any): None*

- Thuyết minh về các vấn đề khác liên quan đến tài sản sinh học: Không có
- *Disclosure of other issues related to biological assets: None*

12.2. Súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành
12.2. Periodic product-bearing livestock that have reached maturity

Khoản mục *Items*	Nhóm 1 *Group 1*	Nhóm 2 *Group 2*	....	Tổng cộng *Total*
Nguyên giá ***Historical cost***				
Số dư đầu năm *Opening balance*				
- Mua trong năm *- Purchases during the year*				
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*				
- Giảm khác *- Other decreases*				
Số dư cuối năm *Closing balance*				
Giá trị hao mòn lũy kế ***Accumulated depreciation***				
Số dư đầu năm *Opening balance*				
- Khấu hao trong năm *- Depreciation during the year*				
- Tăng khác *- Other increases*				
- Thanh lý, nhượng bán *- Disposals and sales*				
- Giảm khác *- Other decreases*				
Số dư cuối năm *Closing balance*				
Giá trị còn lại ***Net book value***				
- Tại ngày đầu năm *- At beginning of year*				
- Tại ngày cuối năm *- At end of year*				

Nhóm 1, 2,... theo nhóm súc vật cho sản phẩm định kỳ đạt đến giai đoạn trưởng thành theo phân loại của doanh nghiệp.
Groups 1, 2,... are classified by the enterprise's periodic product-bearing livestock categories.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:
13. Changes in investment properties:

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Trong năm *During the year*		Đầu năm *Beginning of year*
		Tăng *Increase*	Giảm *Decrease*	
a) Bất động sản đầu tư cho thuê ***a) Investment properties for rental***				
Nguyên giá ***Historical cost***	**54,274,740,909**			**54,274,740,909**
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*	4,544,000,000			4,544,000,000
- Nhà *- Buildings*	49,730,740,909			49,730,740,909
- Nhà và quyền sử dụng đất *- Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng *- Infrastructure*				
Giá trị hao mòn lũy kế ***Accumulated depreciation***	**17,903,066,688**	**994,614,816**	-	**16,908,451,872**
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*				
- Nhà *- Buildings*	17,903,066,688	994,614,816		16,908,451,872
- Nhà và quyền sử dụng đất *- Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng *- Infrastructure*				
Giá trị còn lại ***Net book value***	**36,371,674,221**	**(994,614,816)**	-	**37,366,289,037**
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*	4,544,000,000	-		4,544,000,000
- Nhà *- Buildings*	31,827,674,221	(994,614,816)		32,822,289,037
- Nhà và quyền sử dụng đất *- Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng *- Infrastructure*				
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá ***b) Investment properties held for capital appreciation***				
Nguyên giá ***Historical cost***				
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*				
- Nhà *- Buildings*				
- Nhà và quyền sử dụng đất *- Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng *- Infrastructure*				
Tổn thất do suy giảm giá trị ***Impairment losses***				
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*				
- Nhà *- Buildings*				
- Nhà và quyền sử dụng đất *- Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng *- Infrastructure*				
Giá trị còn lại ***Net book value***				
- Quyền sử dụng đất *Land use rights*				
- Nhà *- Buildings*				

- Nhà và quyền sử dụng đất - *Buildings and land use rights*				
- Cơ sở hạ tầng - *Infrastructure*				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 36.371.674.221 VND
- *Net book value of investment properties pledged/mortgaged as loan collateral: 36.371.674.221 VND*

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: Không có
- *Cost of investment properties fully depreciated but still rented or held for appreciation: None*

- Thuyết minh chi tiết danh mục các BĐSĐT đang hiện hữu và đã thanh lý/nhượng bán trong kỳ có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị BĐSĐT trở lên: Không có
- *Detailed list of investment properties currently in use and disposed/sold during the period with value exceeding 10% of total: None*

- Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Không có
- *Disclosure of data and other explanations: None*

14. Chi phí chờ phân bổ
14. Prepaid expenses

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng nội dung chi) *a) Short-term (details by expense type)*	1,349,204,870	61,253,753
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ *Operating lease prepayments for fixed assets*		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng *Tools and instruments issued for use*		
- Chi phí đi vay *Borrowing costs*		
- Các khoản khác *Other items*	1,349,204,870	61,253,753
b) Dài hạn (chi tiết theo từng nội dung chi) *b) Long-term (details by expense type)*	883,822,352	309,552,982
- Chi phí thành lập doanh nghiệp *Enterprise establishment costs*		
- Chi phí mua bảo hiểm *Insurance prepayments*		
- Các khoản khác *Other items*	883,822,352	309,552,982
Cộng *Total*	**2,233,027,222**	**370,806,735**

15. Tài sản khác
15. Other assets

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục) *a) Short-term (details by item)*		
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục) b) Long-term (details by item)		
Cộng *Total*	-	-

16. Vay và nợ thuê tài chính
16. Borrowings and finance lease liabilities

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Trong năm *During the year*		Đầu năm *Beginning of year*
		Tăng *Increase*	Giảm *Decrease*	
a) Vay ngắn hạn *a) Short-term borrowings*	**39,405,760,895**	**39,435,760,895**	**169,402,087,255**	**169,372,087,255**
- Vay từ ngân hàng ACB - CN Tân Bình *Loan from ACB Bank - Tan Binh Branch*	39,405,760,895	39,435,760,895	139,402,087,255	139,372,087,255
- Vay từ ngân hàng MBank - CN Sài Gòn *Loan from MBank - Saigon Branch*				
- Vay Thành viên HĐQT - Trần Đức Vinh *Loan from member board - Trần Đức Vinh*	-		30,000,000,000	30,000,000,000
b) Vay dài hạn (tương tự ngắn hạn) *b) Long-term borrowings (similar to short-term)*	-	**2,000,000,000**	**45,100,000,000**	**43,100,000,000**
- Vay Tổng Giám Đốc - Tô Khải Đạt *Loan from General Director - To Khai Dat*	-	2,000,000,000	45,100,000,000	43,100,000,000

c) Các khoản vay từ các bên liên quan *c) Loans from related parties*				
Cộng ***Total***	**39,405,760,895**	**41,435,760,895**	**214,502,087,255**	**212,472,087,255**

d) Các khoản nợ thuê tài chính (thuyết minh chi tiết theo đối tượng nếu có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản nợ thuê tài chính)
d) Finance lease liabilities (detailed disclosures by counterparty are required if the balance accounts for 10% or more of the total outstanding finance lease liabilities

Thời hạn ***Term***	**Năm nay** ***This year***			**Năm trước** ***Previous year***		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính *Total finance lease payments*	**Trả tiền lãi thuê** *Lease interest payments*	**Trả nợ gốc** *Principal repayments*	**Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính** *Total finance lease payments*	**Trả tiền lãi thuê** *Lease interest payments*	**Trả nợ gốc** *Principal repayments*
Từ 1 năm trở xuống *Within one year*						
Trên 1 năm đến 5 năm *Over 1 year to 5 years*						
Trên 5 năm *Over 5 years*						
Nợ thuê tài chính từ các bên liên quan *Finance lease liabilities from related parties*						
Cộng ***Total***						

đ) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán (thuyết minh chi tiết theo đối tượng nếu có số dư chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán)
đ) Overdue borrowings and finance lease liabilities that remain unpaid (detailed disclosures by counterparty are required if the balance accounts for 10% or more of the total outstanding overdue borrowings and finance lease liabilities)

Khoản mục ***Items***	**Cuối năm** ***End of year***		**Đầu năm** ***Beginning of year***	
	Gốc *Principal*	**Lãi** *Interest*	**Gốc** *Principal*	**Lãi** *Interest*
- Vay *- Borrowings*				
- Nợ thuê tài chính *- Finance lease liabilities*				
- Lý do quá hạn chưa thanh toán *- Reasons for overdue unpaid balances*				
Cộng ***Total***	-	-	-	-

e) Vay và nợ thuê tài chính từ các bên liên quan đã quá hạn nhưng chưa thanh toán
e) Overdue borrowings and finance lease liabilities from related parties that remain unpaid

Khoản mục ***Items***	**Cuối năm** ***End of year***		**Đầu năm** ***Beginning of year***	
	Gốc *Principal*	**Lãi** *Interest*	**Gốc** *Principal*	**Lãi** *Interest*
- Vay *- Borrowings*				
- Nợ thuê tài chính *- Finance lease liabilities*				
- Lý do quá hạn chưa thanh toán *- Reasons for overdue unpaid balances*				
Cộng ***Total***	-	-	-	-

17. Phải trả người bán
17. Trade payables

Khoản mục ***Items***	**Cuối năm** ***End of year***	**Đầu năm** ***Beginning of year***
a) Phải trả người bán ngắn hạn *a) Short-term trade payables*	51,235,108,390	122,034,063,622
- Phải trả người bán ngắn hạn *- Short-term trade payables*	12,879,463,034	122,034,063,622
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn *- Short-term advances from customers*	38,355,645,356	
b) Phải trả người bán dài hạn (chi tiết tương tự ngắn hạn) *b) Long-term trade payables (details similar to short-term trade payables)*		

Cộng *Total*	**51,235,108,390**	**122,034,063,622**
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán *c) Overdue unpaid debts*		
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn *- Details of each counterparty accounting for 10% or more of the total overdue balance*		
- Các đối tượng khác *- Other counterparties*		
Cộng *Total*	-	-
d) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng) *d) Trade payables to related parties (detailed by each counterparty)*		

18. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận
18. Dividends and profit payables

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận *Dividends and profit payables*	241,528,000	242,402,000

- Thuyết minh về thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu,..
- Notes on the due date for paying dividends or profit in cash, non-monetary assets to shareholders

- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà doanh nghiệp chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu…
- Dividends and profit that have been committed but are past due and unpaid by the company (please specify reasons)

19. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước
19. Taxes and amounts payable to the State

Khoản mục *Items*	Đầu năm *Beginning of year*	Số phải nộp trong năm *Amount payable during the year*	Số đã thực nộp trong năm *Amount actually paid during the year*	Cuối năm *End of year*
a) Phải nộp (chi tiết từng loại thuế) *a) Taxes payable (detailed by each type of tax)*				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp *Corporate income tax*	-	7,023,054,717	-	7,023,054,717
- Thuế thu nhập cá nhân *Personal income tax*	836,604,439	408,836,498	1,109,425,979	136,014,958
- Thuế đất *Land tax*	-	1,363,200	1,363,200	-
- Thuế khác *Other taxes*	-	-	-	-
Cộng *Total*	**836,604,439**	**7,433,254,415**	**1,110,789,179**	**7,159,069,675**
b) Phải thu (chi tiết từng loại thuế) *b) Taxes receivable (detailed by each type of tax)*				
- Ngắn hạn *Short-term*	34,226,445,734	-	-	23,674,553,661
+ Thuế GTGT được khấu trừ *+ Deductible Value-Added Tax*	34,226,445,734			23,674,553,661
- Dài hạn *Long-term*				
Cộng *Total*	**34,226,445,734**	-	-	**23,674,553,661**

Trường hợp doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu thì phải thuyết minh về tiêu thức hoặc căn cứ ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung trong năm báo cáo cũng như số điều chỉnh nghĩa vụ thuế do có sự chênh lệch giữa năm kê khai thuế và năm ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu,....
In cases where the enterprise is subject to the application of additional corporate income tax payment in accordance with the regulations on the global minimum tax, the enterprise must provide disclosures on the criteria or basis for recognizing the additional corporate income tax payable in the reporting year, as well as any adjustments to tax obligations arising from differences between the tax declaration year and the year in which the additional corporate income tax expense is recognized under the regulations on the global minimum tax, ...

20. Chi phí phải trả
20. Accrued expenses

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng nội dung chi) *a) Short-term (detailed by each expense category)*	112,383,525	272,387,960
- Các khoản trích trước - Accrued expenses	112,383,525	272,387,960
b) Dài hạn (chi tiết theo từng nội dung chi) *b) Long-term (detailed by each expense category)*		

Cộng *Total*	**112,383,525**	**272,387,960**

21. Phải trả khác
21. Other payables

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
a) Ngắn hạn *a) Short-term*		
- Tài sản thừa chờ giải quyết *- Excess Assets pending resolution*		
- Kinh phí công đoàn *- Trade union fees*	55,799,000	-
- Bảo hiểm xã hội *- Social insurance*	-	-
- Bảo hiểm y tế *- Health insurance*	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp *- Unemployment insurance*	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn *- Short-term deposits received*	3,495,806	102,343,806
- Các khoản phải trả, phải nộp khác *- Other payables and accruals*	45,054,573,460	165,075,121,418
Cộng *Total*	**45,113,868,266**	**165,177,465,224**
b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục) *b) Long-term (detailed by each item)*		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn *- Long-term deposits and security deposits received*	577,365,855	636,504,396
- Các khoản phải trả, phải nộp khác *- Other payables and accruals*		
Cộng *Total*	**577,365,855**	**636,504,396**
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục trong đó nêu rõ lý do chưa thanh toán nợ quá hạn) *c) Overdue liabilities not yet settled (detail each item with reasons for non-payment)*		

22. Doanh thu chờ phân bổ
22. Unearned revenue

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
a) Ngắn hạn *a) Short-term*	-	1,512,000,000
- CÔNG TY TNHH CỰ THÀNH *- CU THANH Co., Ltd*		1,512,000,000
- CÔNG TY TNHH DỆT SỢI LOUVRE *- LOUVRE TEXTILE Co., Ltd*		
- CÔNG TY TNHH TRƯỜNG QUỐC TẾ VIỆT HOA *- VIET HOA INTERNATIONAL SCHOOL COMPANY LIMITE*		
b) Dài hạn (chi tiết từng nội dung) *b) Long-term (detailed by each item)*		
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng nội dung, lý do không có khả năng thực hiện được hợp đồng với khách hàng) *c) Inability to fulfill contracts with customers (detailed by each item, including the reasons for the inability to fulfill contracts with customers)*		
Cộng *Total*	-	**1,512,000,000**

23. Trái phiếu phát hành: Không phát sinh
23. Bonds issued: Not applicable

24. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả: Không phát sinh
24. Preferred shares classified as liabilities: Not applicable

25. Dự phòng phải trả
25. Provisions

Khoản mục *Items*	Đầu năm *Beginning of year*	Số dự phòng tăng trong năm *Increase in provision during the year*	Số dự phòng giảm trong năm *Decrease in provision during the year*	Cuối năm *End of year*
a) Ngắn hạn (Chi tiết theo từng loại dự phòng phải trả) *a) Short-term (detailed by each type of provision payable)*				
Cộng *Total*				
b) Dài hạn (Chi tiết theo từng loại dự phòng phải trả) *b) Long-term (detailed by each type of provision payable)*				
Cộng *Total*				

- Doanh nghiệp phải thuyết minh thông tin về nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới, căn cứ ước tính giá trị (nếu có),... của nghĩa vụ hoàn nguyên môi trường, thu dọn, khôi phục, hoàn trả mặt bằng.
- The enterprise must disclose information regarding legal obligations or constructive obligations, the basis for estimating the value (if any), ... of environmental restoration, site clearance, rehabilitation, and site reinstatement obligations.

- Thuyết minh chi tiết về tổng chi phí ước tính mà doanh nghiệp phải chi ra để trợ cấp thôi việc cho người lao động theo quy định của pháp luật về lao động.
- Detailed disclosures shall be provided on the total estimated costs that the enterprise is required to pay as severance allowances to employees in accordance with labor law regulations.

26. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả
26. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại
a) Deferred income tax assets

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại *- Corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax assets*		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ *- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences*		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng *- Deferred income tax assets related to unused tax losses*		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng *- Deferred income tax assets related to unused tax incentives*		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả *- Amount offset against deferred income tax liabilities*		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ***Deferred income tax assets***		

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả
b) Deferred income tax liabilitie

Khoản mục *Items*	Cuối năm *End of year*	Đầu năm *Beginning of year*
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả *- Corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax liabilities*		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế *- Deferred income tax liabilities arising from taxable temporary differences*		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại *- Amount offset against deferred income tax asset*		

27. Vốn chủ sở hữu
27. Owners' equity

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
a) Statement of changes in owners' equity

Khoản mục *Items*	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu *Components of owners' equity*								
	Vốn góp của chủ sở hữu *Contributed capital*	Thặng dư vốn *Share premium*	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu *Bond conversion option*	Vốn khác của chủ sở hữu *Other owner's capital*	Chênh lệch đánh giá lại tài sản *Asset revaluation differences*	Chênh lệch tỷ giá hối đoái *Foreign exchange differences*	Quỹ đầu tư phát triển *Development investment fund*	LNST thuế chưa phân phối và các quỹ *Retained earnings and reserves*	Cộng *Total*
A	1	2	3	4	5	6	7	8	
Số dư đầu năm trước ***Balance at beginning of prior year***	**49,999,330,000**						6,833,415,243	(30,665,197,721)	26,167,547,522
- Tăng vốn trong năm nay *- Capital contributed by other parties*	150,000,000,000								150,000,000,000
- Lãi trong năm nay *- Profit for the current year*								1,642,747,311	1,642,747,311

- Tăng khác - *Other increases*									-
- Phát hành cổ phiếu thưởng, Chia cổ tức, trích lập các quỹ, Thù lao HĐQT, BKS - *Share bonus issuance, dividend distribution, appropriations to funds, remuneration for the Board of Directors and the Supervisory Board*							305,818,623		305,818,623
- Lỗ trong năm nay - *Loss for the current year*									-
- Giảm khác - *Other decreases*		(264,814,815)					(6,487,330,000)		(6,752,144,815)
Số dư đầu năm nay ***Beginning balance of the current year***	**199,999,330,000**	**(264,814,815)**	-	-	-	-	**651,903,866**	**(29,022,450,410)**	**171,363,968,641**
- Tăng vốn trong năm nay - *Capital contributed by other parties*									-
- Lãi trong năm nay - *Profit for the current year*									-
- Tăng khác - *Other increases*									-
- Giảm vốn trong năm nay - *Capital reduction during the current yea*									-
- Lỗ trong năm nay - *Loss for the current year*								34,103,849,930	34,103,849,930
- Giảm khác - *Other decreases*								(545,000,000)	(545,000,000)
Số dư cuối năm ***Balance at end of year***	**199,999,330,000**	**(264,814,815)**	-	-	-	-	**651,903,866**	**4,536,399,520**	**204,922,818,571**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu
b) Details of contributed capital

Khoản mục *Items*	Cuối năm *Year-end*	Đầu năm *Beginning of the year*
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con) - *Capital contributions from the parent company (if it is a subsidiary)*		
+ Công ty TNHH Hoàng Cát Tường *Hoang Cat Tuong Co., Ltd*	150,000,000,000	150,000,000,000
- Vốn góp của các đối tượng khác - *Capital contributions from other parties*	49,999,330,000	49,999,330,000
Cộng	**199,999,330,000**	**199,999,330,000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận
c) Capital transactions with owners and dividend/profit distribution

Khoản mục *Items*	Năm nay *This year*	Năm trước *Previous year*
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu *- Owner's contributed capital*		
+ Vốn góp đầu năm *+ Contributed capital at the beginning of the year*		
+ Vốn góp tăng trong năm *+ Increase in contributed capital during the year*		
+ Vốn góp giảm trong năm *+ Decrease in contributed capital during the year*		
+ Vốn góp cuối năm *+ Contributed capital at year-end*		
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia *- Dividends and distributed profits*		

đ) Cổ phiếu
đ) Shares

Khoản mục *Items*	Cuối năm *Year-end*	Đầu năm *Beginning of the year*
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành *- Number of shares authorized for issuance*	19,999,933	19,999,933
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng *- Number of shares sold to The public*	19,999,933	19,999,933
+ Cổ phiếu phổ thông *+ Common shares*	19,999,933	19,999,933
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) *+ Preferred shares (classified as equity)*		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình) *- Number of shares repurchased (treasury shares)*		
+ Cổ phiếu phổ thông *+ Common shares*		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) *+ Preferred shares (classified as equity)*		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành *- Number of shares outstanding*	19,999,933	19,999,933
+ Cổ phiếu phổ thông *+ Common shares*	19,999,933	19,999,933
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu) *+ Preferred shares (classified as equity)*		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu
* *Par value of shares in circulation: VND 10,000/share*

đ) Cổ tức, lợi nhuận
đ) Dividends and profit

- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: Không phát sinh
- Dividends and profits declared after the end of the annual accounting period: none.

+ Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ: Không phát sinh
+ Dividends and profits declared on ordinary shares or charter capital: None

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: Không phát sinh
Dividends declared on preference shares: None

+ Cổ tức bằng cổ phiếu: Không phát sinh
+ Stock dividends: None

+ Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư: Không phát sinh
+ Portion of distributed profits used to supplement the charter capital of the investee enterprise: None

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không phát sinh
+ Dividends on cumulative preference shares not yet recognized: None.

- Thuyết minh về việc doanh nghiệp không được sử dụng toàn bộ số tiền doanh nghiệp đã thu từ việc chào bán, phát hành cổ phiếu ra công chúng đang bị phong tỏa: Không phát sinh
+ Disclosure regarding the enterprise's inability to use the entire amount of proceeds collected from the public offering and issuance of shares that are currently restricted or frozen: None

e) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp
e) Reasons for increases/decreases in items of the enterprise's equity

- Thặng dư vốn: Không phát sinh
- Share premium: None

- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu: Không phát sinh
- Convertible bond options: None

- Quỹ đầu tư phát triển: Không phát sinh
- Development investment fund: None

- Cổ phiếu mua lại của chính mình: Không phát sinh
- Treasury shares: None

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: Không phát sinh
- *Other equity funds: None*

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam cụ thể: Không có
g) Income and expenses, gains or losses recognized directly in equity in accordance with specific Vietnamese Accounting Standards: None

28. Chênh lệch đánh giá lại tài sản
28. Asset revaluation differences

Khoản mục *Items*	Năm nay *This year*	Năm trước *Previous year*
Lí do thay đổi giữa số đầu năm và cuối năm (đánh giá lại trong trường hợp nào, tài sản nào được đánh giá lại, theo quyết định nào?...). *Reason for changes between beginning and end of year (what circumstances, which assets revalued)*		

29. Chênh lệch tỷ giá
29. Exchange rate differences

Khoản mục *Items*	Năm nay *This year*	Năm trước *Previous year*
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND *- Exchange rate differences arising from the translation of financial statements prepared in foreign currencies into VND.*		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nêu rõ nguyên nhân) *- Exchange rate differences arising from other causes (specify the reasons)*		

30. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính
30. Off-balance sheet items

Khoản mục *Items*	Cuối năm *Year-end*	Đầu năm *Beginning of the year*
a) Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn *a) Leased-in assets: Total future minimum lease payments for operating leases of non-cancellable assets*		
- Từ 1 năm trở xuống *- Within 1 year*		
- Trên 1 năm đến 5 năm *- Over 1 year to 5 years*		
- Trên 5 năm *- Over 5 years*		

- Doanh nghiệp phải thuyết minh số lượng, chủng loại, đặc điểm, tính chất, thời hạn thuê,... của từng loại hoặc từng nhóm tài sản thuê ngoài tại thời điểm cuối kỳ kế toán.
- The enterprise must disclose the quantity, categories, characteristics, nature, lease terms, etc. of each type or group of leased assets at the end of the accounting period.

b) Tài sản nhận giữ hộ, nhận ký gửi, nhận gia công, nhận ủy thác xuất nhập khẩu
b) Assets held in custody, received on consignment, received for processing, or received under import-export entrustment

- Thuyết minh về giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.
- Disclosure of the value and reasons for significant amounts of cash and cash equivalents held by the enterprise but unavailable for use due to legal restrictions or other binding obligations that the enterprise must comply with.

- Thuyết minh chi tiết về bản chất, số lượng, chủng loại, thông số kỹ thuật, quy cách, phẩm chất,... của từng loại sản phẩm, vật tư, hàng hóa, tài sản nhận giữ hộ, nhận gia công, tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Đối với các doanh nghiệp ngành logistic, quản lý kho bãi phải thuyết minh chi tiết các thông tin về nhóm mặt hàng đang nhận giữ hộ, quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc bảo quản hàng hóa đó cũng như bất kỳ rủi ro đáng kể nào liên quan đến hàng hóa nhận giữ hộ,... Trường hợp không thể thuyết minh được cụ thể các thông tin về hàng hóa nhận giữ hộ thì phải nêu rõ và giải thích lý do không thể thực hiện được việc thuyết minh này.
- Detailed disclosures of the nature, quantity, categories, technical specifications, standards, quality, etc. of each type of product, materials, goods, and assets held in custody or received for processing at the end of the accounting period. For enterprises operating in logistics and warehouse management, detailed disclosures must be provided regarding categories of goods being held in custody, the rights and obligations of the parties in preserving such goods, as well as any significant risks relating to the goods held in custody. In cases where specific disclosures on goods held in custody cannot be made, the enterprise must clearly state and explain the reasons for such inability.

- Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, nhận bán đại lý, nhận ủy thác xuất nhập khẩu: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất từng loại hàng hóa;
- Goods received for sale on behalf of others, consignment goods, agency sales goods, or goods received under import-export entrustment: the enterprise must provide detailed disclosures on the quantity, categories, specifications, and quality of each type of goods.

- Tài sản nhận cầm cố, thế chấp: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết từng loại tài sản nhận cầm cố, thế chấp; từng kỳ hạn và đối tượng cầm cố, thế chấp,...
- Assets received as collateral or pledged assets: the enterprise must provide detailed disclosures for each type of collateral or pledged asset, each maturity term, and the parties providing such collateral or pledge, etc.

- Tài sản của đơn vị khác phát hiện thừa khi kiểm kê.
- Assets belonging to other entities discovered in excess during inventory counts.

c) Tài sản kết cấu hạ tầng không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: Doanh nghiệp phải thuyết minh về nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế theo quy định của pháp luật liên quan.
c) Infrastructure assets not included as part of state capital in the enterprise: the enterprise must disclose original cost and accumulated depreciation/amortization in accordance with relevant legal regulations.

d) Tài sản của doanh nghiệp sử dụng để cầm cố, thế chấp: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết từng loại tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp; từng kỳ hạn và đối tượng nhận cầm cố, thế chấp,...
d) Assets of the enterprise used as collateral or pledged assets: the enterprise must provide detailed disclosures for each type of asset used as collateral or pledge, each maturity term, and the parties receiving such collateral or pledge, etc.

đ) Ngoại tệ các loại: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ.
đ) Foreign currencies: the enterprise must disclose in detail the quantity of each foreign currency based on the original currency denomination.

Vàng tiền tệ: Doanh nghiệp phải trình bày khối lượng theo đơn vị tính trong nước.
Monetary gold: the enterprise must present the quantity in domestic measurement units.

Kim khí quý, đá quý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá gốc, số lượng và chủng loại các loại kim khí quý, đá quý.
Precious metals and gemstones: the enterprise must provide detailed disclosures of original cost, quantity, and categories of precious metals and gemstones.

e) Nợ khó đòi đã xử lý: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá trị (theo nguyên tệ và VND) các khoản nợ khó đòi đã xử lý trong vòng 10 năm kể từ ngày xử lý theo từng đối tượng, nguyên nhân đã xoá sổ kế toán nợ khó đòi.
e) Written-off bad debts: the enterprise must disclose in detail the value (in original currency and VND) of bad debts written off within 10 years from the write-off date, by debtor and by reasons for writing off such bad debts.

g) Lãi trả chậm, trả góp khi mua tài sản: Doanh nghiệp phải thuyết minh số kỳ trả chậm, trả góp; tổng số lãi phải trả; số lãi đã trả; lãi còn phải trả khi mua trả chậm, trả góp tài sản.
g) Deferred payment and installment interest on asset purchases: the enterprise must disclose the number of deferred installment periods; total interest payable; interest already paid; and outstanding interest payable relating to deferred or installment purchases of assets.

h) Lãi trả chậm, trả góp khi bán tài sản: Doanh nghiệp phải thuyết minh số kỳ trả chậm, trả góp; tổng số lãi phải thu; số lãi đã thu; lãi còn phải thu khi bán trả chậm, trả góp tài sản.
h) Deferred payment and installment interest on asset sales: the enterprise must disclose the number of deferred installment periods; total interest receivable; interest already received; and outstanding interest receivable relating to deferred or installment sales of assets.

i) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Báo cáo tài chính để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng báo cáo.
i) Other information relating to off-balance sheet items to provide useful information to users of the financial statements.

31. Phần giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật (ví dụ các tài sản theo hợp đồng BCC, các khoản tiền bị phong tỏa khi công ty đại chúng phát hành/chào bán cổ phiếu huy động vốn từ các cổ đông,...)
31. Portion of the value of assets held by the enterprise on behalf of other parties but restricted from use due to legal restrictions or liabilities that the enterprise is obligated to settle under contractual agreements or legal regulations (for example: assets under BCC contracts, blocked funds arising from public companies issuing/offering shares to raise capital from shareholders, etc.)

Khoản mục *Items* **(Tùy thuộc vào nội dung khoản mục để thuyết minh cho phù hợp với thực tế của doanh nghiệp)** ***(Depending on the nature of the item, disclosures should be made in accordance with the actual circumstances of the enterprise)***	**Năm nay** ***This year***	**Năm trước** ***Previous year***
Tài sản *Assets*		
- Tiền và tương đương tiền *- Cash and cash equivalents*		
- Nợ phải thu *- Receivables*		
- Hàng tồn kho *- Inventories*		
- TSCĐ *- Fixed assets*		
- BĐSĐT *- Investment property*		
- Các tài sản khác *- Other assets*		
Cộng *Total*	-	-
Nợ phải trả *Liabilities*		
- Phải trả cho người bán *- Payables to sellers*		
- Phải trả nợ vay *- Loan payables*		
- Chi phí phải trả *- Accrued expenses*		
- Các khoản phải trả khác *- Other payables*		
Cộng *Total*	-	-

32. Các thông tin khác doanh nghiệp thấy cần thuyết minh, giải trình thêm để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng
32. Other information the company deems necessary to disclose to provide useful information to users

- Thuyết minh thông tin về căn cứ xác định giá trị tài sản phi tiền tệ được tài trợ, biếu tặng.
- Notes on the basis for determining the value of donated gifted non-monetary assets.

- Các thông tin khác.
- Other information.

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

VII. Supplementary information for items presented in the Income Statement

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1. Total revenue from sale of goods and provision of services

Khoản mục *Items*	**Quý II** *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	**Năm trước** *Prior year*
a) Doanh thu	**75,300,796,848**	**65,547,799,640**

a) Revenue		
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư) *- Revenue from sale of products; goods (excluding Revenue from sale; liquidation of investment properties)*	11,117,947,952	38,165,707,543
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng) *- Revenue from provision of services (excluding Construction services)*	2,198,661,551	2,091,006,396
- Doanh thu dịch vụ xây dựng *- Revenue from Construction services*	61,984,187,345	25,291,085,701
+ Doanh thu dịch vụ xây dựng phát sinh trong kỳ *+ Revenue from Construction services arising during period*	61,984,187,345	25,291,085,701
+ Tổng doanh thu lũy kế của dịch vụ xây dựng được ghi nhận đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán *+ Cumulative Revenue from Construction services recognized Up to end of accounting period*		
- Doanh thu trợ cấp, trợ giá *- Revenue from subsidies and price Support*		
- Doanh thu khác *- other Revenue*		
b) Doanh thu từ các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng) *b) Revenue from related parties (details for each counterparty)*		
c) Trường hợp doanh nghiệp có phát sinh doanh thu từ giao dịch bán căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc sản phẩm tương tự thì phải thuyết minh trên Báo cáo tài chính về chính sách kế toán, bản chất của hợp đồng (quyền và nghĩa vụ của các bên) và cách thức ghi nhận kế toán mà doanh nghiệp đánh giá là phù hợp nhất. *c) Where the enterprise has revenue from transactions involving sale of tourism apartments, office-accommodation apartments or similar products, disclosure must be made in the financial statements on accounting policies, nature of contract (rights and obligations of parties) and the accounting recognition method the enterprise considers most appropriate.*		

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

2. Revenue deductions

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Khoản chiết khấu thương mại *- Trade discounts*		
- Khoản giảm giá hàng bán *- Sales allowances*		
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại *- Sales returns*		
Cộng/ *Total*	-	-

3. Giá vốn hàng bán

3. Cost of goods sold

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư) *- Cost of products, goods sold (excluding carrying value and costs of sale, liquidation of investment properties)*	70,395,385,257	49,468,826,041
+ Thương mại *+ Trading*	9,946,170,923	32,337,769,545
+ Cung cấp dịch vụ *+ Service provision*	1,615,845,745	557,608,091
+ Kinh doanh bất động sản *+ Real estate*		
+ Thi công xây dựng *+ Construction*	58,833,368,589	16,573,448,405
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng) *- cost of services provided (Including Construction services)*		
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ *- Value of inventories lost during period*		
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ *- Value of each type of inventory with abnormal shrinkage during period*		
- Các khoản chi phí sản xuất vượt mức bình thường được tính trực tiếp vào giá vốn *- Production costs exceeding normal levels charged directly to cost of goods sold*		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, dự phòng giảm giá tài sản sản sinh học *- provision for inventory devaluation; provision for biological asset devaluation*		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán *- Amounts reducing cost of goods sold*		

Cộng/ *Total*	**70,395,385,257**	**49,468,826,041**

4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

4. Gain/loss from sale, liquidation of investment properties

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT *- Revenue from sale; liquidation of investment properties*		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT *- Carrying value of investment properties*		
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT *- costs of sale; liquidation of investment properties*		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT ***Gain/loss from sale, liquidation of investment properties***	-	-

5. Doanh thu hoạt động tài chính

5. Financial income

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay *- Interest from deposits; Loans*	50,291,432	10,673,357
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính *- Gains from sale; liquidation of financial investments*	52,679,697,678	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ *- Dividends, profit distributions received in cash or non-monetary assets*		194,877,603
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện *- Realized foreign exchange Gains*	100,067,413	66,276,722
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện *- Unrealized foreign exchange Gains*	8,648,595	
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp *- Interest from Deferred payment; installment Sales*		
- Chiết khấu thanh toán được hưởng *- Settlement discounts received*		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác *- other financial income*		
Cộng/ *Total*	**52,838,705,118**	**271,827,682**

6. Chi phí tài chính

6. Financial expenses

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Chi phí đi vay *- Borrowing costs*	733,757,455	2,032,261,014
- Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính *- losses from sale; liquidation of financial investments*		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá *- foreign exchange losses*		192,476,646
- Lãi mua hàng trả chậm, trả góp *- Interest on Deferred payment; installment purchases*		
- Chiết khấu thanh toán phải trả *- Settlement discounts payable*		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác *- provision for trading securities devaluation and provision for investment losses in other entities*		
- Chi phí phát hành trái phiếu, cổ phiếu không thành công *- costs of unsuccessful bond; Share issuance*		
- Chi phí tài chính khác *- other financial expenses*	75,944,505	75,944,505
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính *- Amounts reducing financial expenses*		
Cộng/ *Total*	**809,701,960**	**2,300,682,165**

7. Thu nhập khác

7. Other income

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ *- Liquidation, disposal of fixed assets*		1,509,180,904
- Lãi do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn *- Gains from asset Revaluation when contributing Capital*		
- Tiền phạt thu được *- Penalty income received*		
- Thuế được giảm *- tax reductions*		
- Các khoản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng được ghi nhận vào thu nhập khác *- Support; sponsorship; gifts; donations recognized as other income*		
- Các khoản khác *- other items*	19,086	2,777
Cộng/ *Total*	**19,086**	**1,509,183,681**

8. Chi phí khác

8. Other expenses

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ *- Carrying value of fixed assets and costs of liquidation, disposal*		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản khi đi góp vốn *- losses from asset Revaluation when contributing Capital*		
- Các khoản bị phạt *- Penalty expenses*		
- Các khoản chi phí khác *- other expenses*	19,806,699	10,894
- Điều chỉnh theo quyết định của thuế *- Adjustments per tax authority decisions*	846,992,522	8,766,231
- Chi phí khác không hợp lý hợp lệ *- other non-deductible expenses*		
Cộng/ *Total*	**866,799,221**	**8,777,125**

9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

9. Selling expenses and general and administrative expenses

Khoản mục *Items*	Quý II *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ *a) General and administrative expenses incurred during period*	7,037,656,758	7,954,214,686
- Chi tiết các khoản mục chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN *- Details of items exceeding 10% of total G&A expenses*	7,037,656,758	7,954,214,686
- Các khoản chi phí QLDN khác *- other G&a expenses*		
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ *b) Selling expenses incurred during period*	815,484,000	834,482,000
- Chi tiết các khoản mục chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng *- Details of items exceeding 10% of total selling expenses*	815,484,000	834,482,000
- Các khoản chi phí bán hàng khác *- other selling expenses*		
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp *c) Amounts reducing selling and G&A expenses*	-	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng *- Reversal of warranty provisions for products; goods; Construction works*		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác *- Reversal of restructuring provisions; other provisions*		
- Các khoản ghi giảm khác *- other reductions*		

Cộng/ Total	**7,853,140,758**	**8,788,696,686**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

10. Production and business expenses by element

Khoản mục *Items*	Quý/ *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu *- Raw materials and supplies costs*	24,036,895,375	46,614,919,309
- Chi phí nhân công *- labor costs*	7,198,379,033	5,852,624,610
- Chi phí khấu hao tài sản cố định *- Fixed asset depreciation costs*	560,824,269	561,312,018
- Chi phí dịch vụ mua ngoài *- Outsourced service costs*	56,045,748,235	49,744,077,199
- Chi phí khác bằng tiền *- other cash expenses*	976,700,647	3,260,174,115
Cộng/ Total	**88,818,547,559**	**106,033,107,251**

Ghi chú:

Note:

Đối với thuyết minh Chỉ tiêu "Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố", tùy theo đặc điểm, ngành nghề sản xuất kinh doanh và căn cứ vào số dư đầu kỳ và số phát sinh trong kỳ của các tài khoản kế toán có liên quan để doanh nghiệp thuyết minh chi tiết về các khoản chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố được phản ánh trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

For disclosure of the 'Production and business expenses by element' indicator, depending on the characteristics, industry and nature of production and business operations and based on opening balances and movements during the period of relevant accounting accounts, the enterprise shall disclose detailed information on production and business expenses by element reflected in the Income Statement.

Trường hợp do tính chất ngành nghề kinh doanh mà doanh nghiệp không thể trình bày các yếu tố thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chức năng của chi phí thì được trình bày theo tính chất của chi phí. Khi trình bày thuyết minh chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thì phải đảm bảo tổng của chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố phải bằng tổng chi phí được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Where due to the nature of the industry the enterprise cannot present information elements in the Income Statement by function of expense, presentation by nature of expense is permitted. When presenting disclosure of production and business expenses by element, the total of production and business expenses by element must equal the total expenses recorded in the Income Statement.

Doanh nghiệp có quyền lựa chọn căn cứ khác nhưng phải đảm bảo thuyết minh đầy đủ chi phí theo yếu tố.

The enterprise has the right to choose other bases but must ensure full disclosure of expenses by element.

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

11. Corporate income tax expense

Khoản mục *Items*	Quý/ *Quarter II*	
	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Lợi nhuận kế toán trước thuế *- accounting profit before tax*	48,214,493,856	6,761,828,986
- Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành *- accounting profit before tax*	20%	20%
Điều chỉnh *(tùy theo đặc điểm của doanh nghiệp để thuyết minh các mục điều chỉnh cho phù hợp):* *- Tax calculated at current CIT rate*	(13,099,220,269)	
- Thu nhập không chịu thuế *Adjustments (depending on enterprise characteristics, disclose adjustment items as appropriate):*		
- Chi phí không được khấu trừ *- non-taxable income*		
- Dự phòng thiếu/(thừa) của các năm trước *- non-deductible expenses*		
...		
Chi phí thuế TNDN *Corporate income tax expense*	7,023,054,717	
Chi phí thuế TNDN hiện hành *Current corporate income tax expense*	7,023,054,717	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (**) *Deferred corporate income tax expense (**)*		
Chi phí thuế TNDN (*) *Corporate income tax expense (*)*	7,023,054,717	

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(*) Corporate income tax expense for the fiscal year is estimated based on taxable income and may be subject to adjustments depending on tax authority examination.

(**) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại *(**) Deferred corporate income tax expense*	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế *- Deferred CIT expense arising from taxable temporary differences*		

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại - *Deferred CIT expense arising from Reversal of Deferred tax Assets*		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ - *Deferred CIT income arising from deductible temporary differences*		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng - *Deferred CIT income arising from unused tax losses and tax incentives*		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả - *Deferred CIT income arising from Reversal of Deferred tax liabilities*		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại - *Total Deferred corporate income tax expense'*		

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

VIII. Supplementary information for items presented in the Cash Flow Statement

1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

1. Cash held by the enterprise but not available for use

- Thuyết minh chi tiết về giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

- Detailed disclosure on value and reasons for cash and cash equivalents held by the enterprise but not available for use due to legal restrictions or other binding commitments the enterprise must comply with.

2. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

2. Non-cash transactions affecting future Cash Flow Statements

Khoản mục *Item*	Năm nay *Current year*	Năm trước *Prior year*
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính - *Acquisition of assets by assuming directly related liabilities or through finance lease*		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu - *Acquisition of Business through Share issuance*		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu - *Conversion of debt to equity*		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác - *other non-cash transactions*		

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

3. Actual borrowings received during the period:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường; - *Proceeds from borrowings under normal loan agreements;*	39,435,760,895
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường; - *Proceeds from ordinary bond issuance;*	
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi; - *Proceeds from convertible bond issuance;*	
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả; - *Proceeds from preferred share issuance classified as liabilities;*	
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán; - *Proceeds from government bond repurchase transactions and securities REPO;*	
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác. - *Proceeds from other forms of borrowing.*	2,000,000,000

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

4. Actual principal repayments during the period:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường; - *Principal repayments under normal loan agreements;*	139,402,087,255
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường; - *Principal repayments on ordinary bonds;*	
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi; - *Principal repayments on convertible bonds;*	
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả; - *Principal repayments on preferred shares classified as liabilities;*	
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán; - *Payments for government bond repurchase transactions and securities REPO;*	
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác. - *repayments of other forms of borrowing.*	75,100,000,000

5. Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo

5. Acquisition and disposal of subsidiaries during the reporting period

- Tổng giá trị mua hoặc thanh lý công ty con trong kỳ; *- Total value of subsidiary acquisition or disposal during the period;*	
- Phần giá trị mua hoặc thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền và các khoản tương đương tiền; *- Total acquisition or disposal value of subsidiaries during period;*	
- Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác được mua hoặc thanh lý; *- Portion of subsidiary acquisition or disposal value paid in cash and cash equivalents;*	
- Phần giá trị tài sản (tổng hợp theo từng loại tài sản) không phải là tiền và các khoản tương đương tiền và nợ phải trả trong công ty con được mua hoặc thanh lý trong kỳ. *- Amount of cash and cash equivalents actually held in subsidiary or other business entity acquired or disposed;*	

IX. Những thông tin khác

IX. Other information

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

1. Contingent liabilities, commitments and other financial information:

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

2. Events occurring after fiscal year end: .....

3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

3. Related party information (in addition to information disclosed in sections above).

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận

4. Presentation of assets, revenue, operating results by segment (by business line or geographical area) in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 28 - Segment Reporting

(1):...

(2):...

5. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong Báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước): .....

5. Comparative information (changes in information in Financial Statements of prior accounting periods): .....

6. Thông tin về việc đáp ứng giả định hoạt động liên tục áp dụng đối với trường hợp Ban giám đốc xác định có tồn tại các sự kiện hoặc điều kiện có thể gây nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của đơn vị. Khi đó, thuyết minh báo cáo tài chính của doanh nghiệp phải:

6. Information on meeting going concern assumption applicable when Management determines there are events or conditions that may cast significant doubt on the entity's ability to continue as a going concern. In such cases, the enterprise's financial statement notes must:

- Mô tả đầy đủ các sự kiện hoặc điều kiện chính làm phát sinh nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động của doanh nghiệp và các kế hoạch của Ban Giám đốc để giải quyết các sự kiện hoặc điều kiện này;

- Fully describe the main events or conditions giving rise to significant doubt about the enterprise's ability to continue operations and Management's plans to address these events or conditions;

- Nêu rõ về những yếu tố không chắc chắn mà Ban Giám đốc doanh nghiệp biết được liên quan đến các sự kiện hoặc các điều kiện có thể gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp;

- Clearly state uncertainties that Management is aware of relating to events or conditions that may cast significant doubt on the enterprise's ability to continue as a going concern;

- Kết luận của Ban Giám đốc về việc có hay không có các yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến việc hoạt động liên tục của doanh nghiệp, từ đó xác định doanh nghiệp có thể hay không thể thu hồi tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả trong quá trình kinh doanh thông thường của doanh nghiệp.

- Management's conclusion on whether or not there are material uncertainties related to the enterprise's going concern, thereby determining whether the enterprise can or cannot recover assets and settle liabilities in the normal course of business.

7. Thuyết minh về các giả định và ước tính quan trọng, nội dung bao gồm:

7. Disclosure of significant assumptions and estimates, including:

a) Bản chất của các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;

a) Nature of assumptions or estimation uncertainties;

b) Các lý do và số tiền có thể bị ảnh hưởng bởi các giả định hoặc sự không chắc chắn của ước tính;

b) Reasons and amounts that may be affected by assumptions or estimation uncertainties;

c) Đánh giá về khả năng xảy ra các trường hợp khác nhau;

c) Assessment of likelihood of different scenarios;

d) Các biện pháp/giải pháp dự kiến của Ban Giám đốc thực hiện để hạn chế sự ảnh hưởng đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính nếu sự không chắc chắn có thể xảy ra trong năm tài chính tiếp theo.

d) Measures/solutions planned by Management to limit impact on Financial Statement items if uncertainties may occur in the following fiscal year.

8. Các biện pháp/giải pháp khác .....

8. Other measures/solutions .....

X. Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có)

X. Amendments and supplements to forms, names and content of Financial Statement indicators compared to Financial Statement forms prescribed by the Ministry of Finance (if any)

- Tên các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định: ...
- *Names of indicators amended, supplemented or changed as prescribed: ...*
- Nội dung các chỉ tiêu có sửa đổi, bổ sung thay đổi theo quy định: ....
- *Content of indicators amended, supplemented or changed as prescribed: ....*
- Lý do thay đổi:...
- *Reasons for changes:...*

Phê duyệt, ngày 30 tháng 06 năm 2026

Approved on June 30th , 2026

NGƯỜI LẬP *PREPARER* *(Ký, họ tên/ Signature, full name)*	KẾ TOÁN TRƯỞNG *CHIEF ACCOUNTANT* *(Ký, họ tên/ Signature, full name)*	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC *PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR* *(Ký, họ tên, đóng dấu/ Signature, full name and company seal)*
TRAN HUYNH TRUC PHUONG	NGUYEN HOANG VU	TRAN MINH TRUC

CÔNG TY CỔ PHẦN TK - XD - TM PHÚC THỊNH
PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION
---------o0o---------

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc
Independence - Freedom - Happiness
---------o0o---------

Số/No.: 67/PTD-2026
V/v: Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính quý 2 năm 2026

Re: Explanation of variances in the financial statements for the second quarter of 2026

TP. HCM, ngày 28 tháng 07 năm 2026

Ho Chi Minh City, July 28th , 2026

Kính gửi: - **Ủy ban chứng khoán Nhà Nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

To: - ***State Securities Commission***
- ***Hanoi Stock Exchange***

Tên Cổ phiếu:	**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH**
Organization name:	***PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION***
Mã cổ phiếu/ *Stock code:*	**PTD**
Địa chỉ:	361 Lê Trọng Tấn, Phường Tân Sơn Nhì, TP.HCM
Address:	*361 Le Trong Tan Street, Tan Son Nhi Ward, Ho Chi Minh City, Viet Nam*
Mã số thuế/*Tax code:*	0302365984
Người đại diện:	Ông Trần Minh Trúc — Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực
Representative:	*Mr. Tran Minh Truc* — *Position: Permanent Deputy General Director*

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC có hiệu lực ngày 01/01/2021 của Bộ tài chính về việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết quy định giải trình chênh lệch báo cáo tài chính quý 2 năm 2026 như sau:

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated January 1, 2021 of the Ministry of Finance on periodic information disclosure of listed companies, the Company hereby provides an explanation of variances in its financial statements for the second quarter of 2026 as follows:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước;
- *Profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changed by 10% or more compared with the same period of the previous year;*

Báo cáo kết quả kinh doanh quý 2 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh:
The statement of income for the second quarter of 2026 of Phuc Thinh Design Construction Trading corporation

ĐVT: Đồng/Unit: VND

CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			QUÝ 2/ THE SECOND QUARTER			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Revenue from sales and services rendered*	01	75,300,796,848	65,547,799,640	9,752,997,208	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu/ *Revenue deduction*	02				
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Net Revenue from sales and services rendered***	**10**	**75,300,796,848**	**65,547,799,640**	**9,752,997,208**	**15%**
	(10 = 01 - 02)					
4.	Giá vốn hàng bán/ *Cost of Goods Sold*	11	70,395,385,257	49,468,826,041	20,926,559,216	
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Gross Profit from sales and services rendered***	**20**	**4,905,411,591**	**16,078,973,599**	**(11,173,562,008)**	**-69%**
	(20 = 10 - 11)					
6.	Doanh thu hoạt động tài chính/ *Financial Income*	21	52,838,705,118	271,827,682	52,566,877,436	
7.	Chi phí tài chính/ *Financial expenses*	22	809,701,960	2,300,682,165	(1,490,980,205)	
	- Trong đó: Chi phí lãi vay/ Including: Interest Expenses	*23*	*733,757,455*	*2,032,261,014*	*(1,298,503,559)*	
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết/ *Gain or loss in associates*					
9.	Chi phí bán hàng/ *Selling Expenses*	25	815,484,000	834,482,000	(18,998,000)	

CHỈ TIÊU/ ITEMS		Mã số/ Code	CÔNG TY MẸ/ PARENT COMPANY			
			QUÝ 2/ THE SECOND QUARTER			
			Năm nay/ Current Year	Năm trước/ Previous Year	Tăng/Giảm/ Increase/Decrease	Tỷ lệ/ Percentage (%)
1		2	3	4	5=3-4	6=5/4
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ *General administration Expenses*	26	7,037,656,758	7,954,214,686	(916,557,928)	
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ *Net profit from operating activities***	**30**	**49,081,273,991**	**5,261,422,430**	**43,819,851,561**	
	(30 = 20 + (21-22) - (25+26))					
12.	Thu nhập khác/ *Other Income*	31	19,086	1,509,183,681	(1,509,164,595)	
13.	Chi phí khác/ *Other expenses*	32	866,799,221	8,777,125	858,022,096	
14.	**Lợi nhuận khác/ *Other Profit* (40 = 31 -32)**	**40**	**(866,780,135)**	**1,500,406,556**	**(2,367,186,691)**	**158%**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế/ *Total net profit before tax* (50 = 30 + 40)**	**50**	**48,214,493,856**	**6,761,828,986**	**41,452,664,870**	
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành/ *Current corporate income tax expenses*	51	7,023,054,717		7,023,054,717	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại/ *Deferred corporate income tax expenses*	52			-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ *Profit after enterprise income tax***	**60**	**41,191,439,139**	**6,761,828,986**	**34,429,610,153**	

Báo cáo tài chính Công ty mẹ/ *Separate financial statements*

Công ty Cổ phần Thiết kế Xây dựng Thương mại Phúc Thịnh giải trình chênh lệch báo cáo tài chính trong các trường hợp sau:

Phuc Thinh Design Construction Trading Joint Stock Company hereby provides explanations for discrepancies in its financial statements in the following cases:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước: Lợi nhuận quý này tăng cao hầu hết đến từ thương vụ chuyển nhượng 45% cổ phần tại Công ty liên kết Công ty Cổ phần Bối Long.

Profit after corporate income tax in the income statement for the reporting period changed by 10% or more compared with the same period of the previous year: *The significant increase in profit for the quarter was mainly attributable to the disposal of the Company's 45% equity interest in its associate, Boi Long Joint Stock Company.*

Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated financial statements*

Công ty con: PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION đã đăng ký dừng hoạt động vào tháng 11/2021 nhưng chưa có quyết định của cơ quan thuế nước sở tại.

The subsidiary, PHUC THINH (CAMBODIA) CORPORATION, registered to cease operations in November 2021; however, no official decision has yet been issued by the local tax authority.

Trân Trọng/ *Respectfully!*

TM. CTCP TK - XD - TM PHÚC THỊNH

PHUC THINH DESIGN CONSTRUCTION TRADING CORPORATION

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC

PERMANENT DEPUTY GENERAL DIRECTOR

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI PHÚC THỊNH

TRẦN MINH TRÚC

Nơi nhận/ Recipients:

- Như trên/ As above;

- Lưu P. Kế toán/ Archive: Accounting Department.