

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI
PVR HANOI INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà MHD Trung Văn, Lô HH, KĐT Trung Văn,
29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, Hà Nội
Address: 2nd Floor, MHD Trung Van Building, Lot HH, Trung Van
Urban Area, no.29 To Huu Street, Dai Mo Ward, Hanoi City

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
FINANCIAL STATEMENT

Quý 4 – Năm 2025
Quarter 4, 2025

- Bảng cân đối kế toán / *Balance Sheet*
- Báo cáo kết quả kinh doanh / *Income Statement*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ PPTT / *Cash Flow Statement*
- Thuyết minh báo cáo tài chính / *Minutes of the Financial Statements*

*Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, KĐT Trung Văn,
Số 29 Tổ Hữu, Phường Đại Mỗ, HN
2nd Floor, MHD Trung Van building, HH lot, Trung Van
Urban area, No29 To Huu street, Dai Mo ward, HN*

*Ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính
Dated 22/12/2014 by the Minister of Finance*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
BALANCE SHEET**

*Tại thời điểm: ngày 31/12/2025
As of December 31, 2025*

*Đơn vị: đồng Việt Nam
Unit: Vietnam dong*

TÀI SẢN / ASSETS	Mã số / Code	Thuyết minh / Note	31/12/2025	01/01/2025
TÀI SẢN / ASSETS				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN / SHORT TERM ASSETS (100=110+120+130+140+150)	100		723.473.307.418	723.402.160.943
I Tiền và các khoản tương đương tiền I Cash and Cash Equivalents	110	V1	126.530.778	93.430.404
1 Tiền 1 Cash	111		126.530.778	93.430.404
2 Các khoản tương đương tiền 2 Cash equivalents	112			
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn II Short-term Financial Investments	120	V2		
1 Chứng khoán kinh doanh 1 Trading securities	121			
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán KD 2 Provision for devaluation of trading securities	122			
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 3 Held-to-maturity investments	123			
III Các khoản phải thu III Receivables	130	V3	22.988.313.513	22.988.313.513
1 Phải thu khách hàng 1 Trade receivables	131		92.300.000	92.300.000
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn 2 Advances to short-term suppliers	132		22.303.240.738	22.303.240.738

TÀI SẢN / ASSETS	Mã số / Code	Thuyết minh / Note	31/12/2025	01/01/2025
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn 3 Short-term intercompany receivables	133			
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD 4 Receivables per construction progress	134			
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn 5 Short-term loan receivables	135			
6 Phải thu ngắn hạn khác 6 Other short-term receivables	136		14.071.012.775	14.071.012.775
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi 7 Provision for doubtful short-term receivables	137		(13.478.240.000)	(13.478.240.000)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý 8 Assets awaiting resolution	139			
IV Hàng tồn kho IV Inventories	140	V4	692.852.566.646	692.821.280.246
1 Hàng tồn kho 1 Inventories	141		692.852.566.646	692.821.280.246
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) 2 Provision for devaluation of inventories (*)	149			
V Tài sản ngắn hạn khác V Other Current Assets	150		7.505.896.481	7.499.136.780
1 Chi phí trả trước ngắn hạn 1 Prepaid short-term expenses	151			
2 Thuế GTGT được khấu trừ 2 Deductible VAT	152		7.505.896.481	7.499.136.780
3 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước 3 Taxes and other receivables from the State	153			
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ 4 Government bond reverse repurchase transactions	154			
5 Tài sản ngắn hạn khác 5 Other current assets	155	V5		
B - TÀI SẢN DÀI HẠN / NON-CURRENT ASSETS (200=210+220+230+240+250+260)	200		252.746.359.902	252.746.359.902
I- Các khoản phải thu dài hạn I - Long-term receivables	210			
1 Phải thu dài hạn của khách hàng 1 Long-term trade receivables	211			
2 Trả trước cho người bán dài hạn 2 Long-term advances to suppliers	212			

TÀI SẢN / ASSETS	Mã số / Code	Thuyết minh / Note	31/12/2025	01/01/2025
3 Vốn kinh doanh của đơn vị trực thuộc 3 Capital allocated to subsidiaries	213			
4 Phải thu nội bộ dài hạn 4 Long-term intercompany receivables	214			
5 Phải thu về cho vay dài hạn 5 Long-term loans receivables	215			
6 Phải thu dài hạn khác 6 Other long-term receivables	216			
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi 7 Provision for doubtful long-term receivables	219			
II Tài sản cố định / Fixed Assets	220	V6		
1 Tài sản cố định hữu hình 1 Tangible fixed assets	221			
- Nguyên giá - Original cost	222		2.316.256.677	2.316.256.677
- Giá trị hao mòn lũy kế (*) - Accumulated depreciation (*)	223		(2.316.256.677)	(2.316.256.677)
2 Tài sản cố định thuê tài chính 2 Finance-leased fixed assets	224			
- Nguyên giá - Original cost	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*) - Accumulated depreciation (*)	226			
3 Tài sản cố định vô hình 3 Intangible fixed assets	227			
- Nguyên giá - Original cost	228		423.000.000	423.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*) - Accumulated depreciation (*)	229		(423.000.000)	(423.000.000)
III Bất động sản đầu tư / Investment Property	230			
- Nguyên giá - Original cost	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*) - Accumulated depreciation (*)	232			
IV Tài sản dở dang dài hạn / Long-term Work in Progress	240		24.918.942.700	24.918.942.700

TÀI SẢN / <i>ASSETS</i>	Mã số / <i>Code</i>	Thuyết minh / <i>Note</i>	31/12/2025	01/01/2025
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn 1 Long-term production and business work in progress	241			
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 2 Construction in progress	242		24.918.942.700	24.918.942.700
V Đầu tư tài chính dài hạn / Long-term Financial Investments	250	V9	220.490.572.256	220.490.572.256
1 Đầu tư vào công ty con 1 Investment in subsidiaries	251			
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh 2 Investment in joint ventures and associates	252	V7		
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 3 Investment in other entities	253		231.432.444.751	231.432.444.751
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn 4 Provision for long-term financial investments	254		(10.941.872.495)	(10.941.872.495)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 5 Held-to-maturity investments	255			
VI Tài sản dài hạn khác / Other long-term assets	260		7.336.844.946	7.336.844.946
1 Chi phí trả trước dài hạn 1 Long-term prepaid expenses	261		7.336.844.946	7.336.844.946
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 2 Deferred income tax assets	262			
3 Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn 3 Long-term spare parts, supplies, and equipment	263			
4 Tài sản dài hạn khác 4 Other long-term assets	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		976.219.667.320	976.148.520.845

TÀI SẢN / <i>ASSETS</i>	Mã số / <i>Code</i>	Thuyết minh / <i>Note</i>	31/12/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN / <i>EQUITY</i>				
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) A- <i>LIABILITIES</i> (300 = 310 + 330)	300		519.140.283.214	517.596.868.384
I Nợ ngắn hạn / <i>Current Liabilities</i>	310		504.557.680.511	503.158.519.141
1 Phải trả người bán ngắn hạn 1 Short-term trade payables	311	V10	48.175.137.285	48.140.145.285
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn 2 Advances from customers - short-term	312		256.613.468.331	256.613.468.331
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước 3 Taxes and amounts payables to the State	313		1.108.985.983	1.077.699.583
4 Phải trả người lao động 4 Payables to employees	314	V11	1.731.712.591	1.731.712.591
5 Chi phí phải trả ngắn hạn 5 Accrued expenses - short-term	315		9.431.849.318	8.098.966.348
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn 6 Short-term intercompany payables	316	V12		
7 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD 7 Payables according to construction schedule	317			
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn 8 Unearned revenue - short-term	318			
9 Phải trả ngắn hạn khác 9 Other short-term payables	319	V13	186.032.063.544	186.032.063.544
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn 10 Short-term loans and finance leases	320		195.000.000	195.000.000
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn 11 Provision for short-term payables	321			
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi 12 Bonus and welfare funds	322		1.269.463.459	1.269.463.459
13 Quỹ bình ổn giá 13 Price stabilization fund	323			
14 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ 14 Government bond repo transactions	324			
II Nợ dài hạn / <i>Long-term Liabilities</i>	330		14.582.602.703	14.438.349.243
1 Phải trả người bán dài hạn 1 Long-term trade payables	331			

TÀI SẢN / <i>ASSETS</i>	Mã số / <i>Code</i>	Thuyết minh / <i>Note</i>	31/12/2025	01/01/2025
2 Người mua trả trước dài hạn 2 Advances from customers - long-term	332			
3 Chi phí trả trước dài hạn 3 Long-term prepaid expenses	333			
4 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh 4 Intercompany capital payables	334			
5 Phải trả nội bộ dài hạn 5 Long-term intercompany payables	335			
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn 6 Unearned revenue - long-term	336			
7 Phải trả dài hạn khác 7 Other long-term payables	337			
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn 8 Long-term loans and finance leases	338		14.582.602.703	14.438.349.243
9 Trái phiếu chuyển đổi 9 Convertible bonds	339			
10 Cổ phiếu ưu đãi 10 Preferred shares	340			
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả 11 Deferred income tax liabilities	341			
12 Dự phòng phải trả dài hạn 12 Provision for long-term payables	342			
13 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ 13 Science and technology development fund	343			
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) / <i>OWNERS' EQUITY (400 = 410)</i>	400		457.079.384.106	458.551.652.461
I Vốn chủ sở hữu / <i>Owners' Equity</i>	410		457.079.384.106	458.551.652.461
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu 1 Capital from owners	411	V15	531.009.130.000	531.009.130.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết - <i>Ordinary shares with voting rights</i>	411a		531.009.130.000	531.009.130.000
- Cổ phiếu ưu đãi - <i>Preferred shares</i>	411b			
2 Thặng dư vốn cổ phần 2 Share premium	412		11.788.944.000	11.788.944.000
3 Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu 3 Convertible bond options	413			

TÀI SẢN / <i>ASSETS</i>	Mã số / <i>Code</i>	Thuyết minh / <i>Note</i>	31/12/2025	01/01/2025
4 Vốn khác của chủ sở hữu 4 Other capital of owners	414			
5 Cổ phiếu quỹ 5 Treasury shares	415		(10.507.397.490)	(10.507.397.490)
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 investment fund	418		10.687.396.552	10.687.396.552
9 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp 9 Enterprise restructuring support fund	419			
10 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu 10 Other funds under owner's equity	420		4.378.477.974	4.378.477.974
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 11 Undistributed post-tax profits	421		(90.277.166.930)	(88.804.898.575)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước - Retained earnings up to the previous period	421a		(88.804.898.575)	(86.966.339.528)
- LNST kỳ này - Net profit for the current period	421b		(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
12 Nguồn vốn Đầu tư XDCB 12 Capital for fixed asset investment	422			
II Nguồn kinh phí và quỹ khác II Funding source and Other funds	430			
1 Nguồn kinh phí 1 Funds	431			
2 Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ 2 Fixed assets formation funds	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300 + 400) TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (430 = 300 + 400)	440		976.219.667.320	976.148.520.845

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2026

Hanoi, date 15 month 1 year 2026

Người lập biểu
Prepared by

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Tổng Giám đốc
General Director

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền



Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, KĐT Trung Văn, Số 29 Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, HN
2nd Floor, MHD Trung Van building, HH lot, Trung Van Urban area, No.29 To Huu street, Dai Mo ward, HN

Ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính
Dated 22/12/2014 by the Minister of Finance

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
INCOME STATEMENT

Quý IV năm 2025
Quarter IV, 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam
Unit: Vietnamese Dong

CHỈ TIÊU ITEM	Mã số Code	Thuyết minh Note	Quý này This Quarter		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Accumulated from beginning of year to end of this quarter	
			Năm nay This year	Năm trước Last year	Năm nay This year	Năm trước Last year
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 1. Revenue from sale of goods and provision of services	01	V.12				
2. Các khoản giảm trừ 2. Deductions from revenue	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10=01-02) 3. Net revenue from sale of goods and provision of services (10=01-02)	10					
4. Giá vốn hàng bán 4. Cost of goods sold	11	V.13				
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV (20=10-11) 5. Gross profit from sale of goods and provision of services (20-10-11)	20					
6. Doanh thu hoạt động tài chính 6. Financial income	21	V.14	47.724	48.620	192.155	921.282
7. Chi phí tài chính 7. Financial expenses	22	V.15	331.186.151	374.992.003	1.311.282.970	1.500.525.632
- Trong đó: Chi phí lãi vay - Of which: Interest expenses	23		331.186.151	374.992.003	1.311.282.970	1.500.525.632
9. Chi phí bán hàng 9. Selling expenses	25					

10. Chi phí quản lý doanh nghiệp 10. General and administrative expenses	26	V.17	54.429.000	86.041.724	161.177.540	338.953.895
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26) 11. Net profit from operating activities (30=20+21-22-25-26)	30		(385.567.427)	(460.985.107)	(1.472.268.355)	(1.838.558.245)
12. Thu nhập khác 12. Other income	31					
13. Chi phí khác 13. Other expenses	32			802		802
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) 14. Other profit (40 - 31 - 32)	40			-802		-802
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) 15. Total accounting profit before tax (50=30+40)	50		(385.567.427)	(460.985.909)	(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
16. Chi phí Thuế TNDN hiện hành 16. Current corporate income tax expense	51	V.18				
17. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại 17. Deferred corporate income tax expense	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) 18. Profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60		(385.567.427)	(460.985.909)	(1.472.268.355)	(1.838.559.047)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số. 18.1 Profit after tax attributable to non-controlling interests	61					
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ. 18.2 Profit after tax attributable to shareholders of the parent company	62					
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					

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2026
Hanoi, date 15 month 1 year 2026

Người lập biểu
Prepared by

Kế toán trưởng
Chief Accountant

Tổng Giám đốc
General Director



Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền

Đỗ Duy Điền

Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, KĐT Trung Văn, Số 29 Tố Hữu,
 Phường Đại Mỗ, HN
 2nd Floor, MHD Trung Van building, HH lot, Trung Van Urban area, No29 To
 Huu street, Dai Mo ward, HN

Ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính
 Dated 22/12/2014 by the Minister of Finance

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ **STATEMENT OF CASH FLOWS**

Theo phương pháp trực tiếp
Using the Direct Method

Quý IV năm 2025
 Quarter IV, 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam
 Unit: Vietnamese Dong

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay Accumulated from beginning to end of period - Current year	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước Accumulated from beginning to end of period - Previous year
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động SX-KD I. Cash flows from Operating Activities				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác 1. Cash receipts from sales of goods, provision of service, and other revenue	01			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ 2. Cash payments to suppliers of goods and services	02		(111.345.241)	(402.323.434)
3. Tiền chi trả cho người lao động 3. Cash payments to employees	03			
4. Tiền chi trả lãi vay 4. Interest paid	04			
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 5. Corporate income tax paid	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh 6. Other cash receipts from operating activities	06		192.155	191.282
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh 7. Other cash payments from operating activities	07			(161.266.552)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh Net cash flows from operating activities	20		(111.153.086)	(563.398.704)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư II. Cash flows from investing activities				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác 1. Cash paid for purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác 2. Cash received from disposal and sale of fixed assets and other long-term assets	22			

3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác 3. Cash paid for loans granted and purchases of debt instruments of other entities	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác 4. Cash received from loan collections and resale of debt instruments of other entities	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác 5. Cash paid for investments in other entities	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác 6. Cash received from divestments in other entities	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia 7. Interest, dividends, and profits received	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư Net cash flows from investing activities	30			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính III. Cash flows from financing activities				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH 1. Cash received from issuance of shares and capital contributions from owners	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSII, mua lại CP của DN đã phát hành 2. Payments for repurchase of shares, capital withdrawals by owners	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được 3. Proceeds from short-term and long-term borrowings	33		144.253.460	553.040.498
4. Tiền chi trả nợ gốc vay 4. Repayments of borrowings	34			
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính 5. Payments of finance lease obligations	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu 6. Dividends and profits paid to owners	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính Net cash flow from financing activities	40		144.253.460	553.040.498
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) Net cash flows for the period (50=20+30+40)	50		33.100.374	(10.358.206)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		93.430.404	103.788.610
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ Effect of foreign exchange rate changes	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) Cash and cash equivalents at the end of the period (50+60+61)	70		126.530.778	93.430.404

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2026
Hanoi, date 15 month 1 year 2026

Người lập biểu / Prepared by

Kế toán trưởng / Chief Accountant

Tổng giám đốc / General Director

Khúc Thị Thanh Huyền

Khúc Thị Thanh Huyền



Đơn vị: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PVR HÀ NỘI

Entity: PVR Hanoi Investment Joint Stock Company

MST: 0500547376

TIN: 0500547376

Địa chỉ: Tầng 2, Toà nhà MHD Trung Văn, Lô HH, Khu đô thị Trung Văn, Số 29 Đường Tố Hữu, Phường Đại Mỗ, TP Hà Nội

Address: 2nd Floor, MHD Trung Van, HH Lot, Trung Van Urban Area, Dai Mo ward, Hanoi

Mẫu số B 09-DN

Form: B09-DN

Ban hành theo TT200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014

của Bộ Tài Chính

In accordance with Circular No.200/2014/TT-BTC-
dated 22/12/2014 issued by the Ministry of Finance

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

Quý IV/2025

Quarter IV/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

I. NATURE OF BUSINESS OPERATIONS

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

1. Type of ownership: Joint Stock Company

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng/ Đầu tư bất động sản

2. Field of operation: Construction / Real Estate Investment

3. Ngành nghề kinh doanh

3. Business line

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường. 12 tháng

4. Normal business circle: 12 months

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

5. Significant business activities during the year affecting the financial statements:

6. Cấu trúc doanh nghiệp

6. Corporate structure:

- Danh sách các công ty con

- List of subsidiaries

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

- List of joint ventures and associates

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- *List of dependent units without legal status (accounting as branches)*

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

7. Statement on the comparability of information presented in the financial statements

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: Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

1. Fiscal year: From January 01, 2025 to December 31, 2025

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: VND

2. Currency used in accounting: VND

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEMS APPLIED

1. Chế độ kế toán áp dụng: Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

1. Accounting system applied: In accordance with Circular No.200/2014/TT-BTC dated December 12, 2014 issued by the Ministry of Finance

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Doanh nghiệp áp dụng các Chuẩn mực kế toán

2. Statement of Compliance: The Company applies Vietnamese Accounting Standards and the Accounting Regime as stipulated

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TRONG TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

IV. ACCOUNTING POLICIES APPLIED UNDER THE GOING CONCERN ASSUMPTION

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 đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam :

1.Principle for converting financial statements prepared in foreign currencies into VND (In case the accounting records are maintained in a foreign currency other than VND; Any effect (if any) of such currency conversion)

The financial statements are converted into VND

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

2. Foreign exchange rates used in accounting: Foreign currency transactions are converted into VND at the exchange rate on the transaction date . Monetary items denominated in foreign currencies at the end of the period are converted at the exchange rate on the reporting date. Exchange rate differences are recognised in the Income Statement.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

3. Principle for determining effective interest rate used to discount cash flows

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền. Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. *Recognition principle for cash and cash equivalents. Cash and cash equivalents include cash on hand, demand deposits, and short-term highly liquid investments that are readily convertible to*

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

5. *Accounting principles for financial investments*

a) Chứng khoán kinh doanh;

a) *Trading securities;*

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

b) *Held-to-maturity investments;*

c) Các khoản cho vay;

c) *Loans granted;*

d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

d) *Investments in subsidiaries; joint ventures, and associates;*

đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;

d) *Equity investments in other entities;*

e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

e) *Accounting methods applied to other financial investment-related transactions*

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

6. *Accounting principles for receivables*

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

7. *Inventory recognition principles*

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho;

- *Inventory recognition principle;*

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho; Bình quân tức thời.

- *Valuation method for the inventory: Moving average*

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho;

- *Inventory accounting method;*

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

- *Provision for inventory devaluation*

8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính; bất động sản đầu tư.

8. *Recognition and depreciation of fixed assets, financial leased fixed assets; investment properties.*

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

9. *Accounting for business cooperation contracts.*

10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

10. *Accounting for deferred corporate income tax.*

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

11. *Accounting for prepaid expenses.*

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

12. *Accounting for liabilities.*

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

13. *Recognition of borrowings and finance lease liabilities*

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

14. *Recognition and capitalization of borrowing costs.*

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

15. *Recognition of accrued expenses.*

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

16. *Recognition and measurement of provisions.*

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

17. *Recognition of unearned revenue.*

18. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

18. *Recognition of convertible bonds.*

19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

19. *Recognition of owners' equity:*

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

- *Recognition of capital contributions, share premium, convertible bond options, other equity.*

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- *Recognition of asset revaluation differences.*

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.
- *Recognition of foreign exchange differences.*

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.
- *Recognition of retained earnings.*

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

20. *Revenue recognition principles and methods:*

- Doanh thu bán hàng;
- *Revenue from sale of goods;*
- Doanh thu cung cấp dịch vụ;
- *Revenue from services provision;*
- Doanh thu hoạt động tài chính;
- *Financial income;*
- Doanh thu hợp đồng xây dựng;
- *Revenue from construction contracts;*
- Thu nhập khác
- *Other income*

21. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

21. *Accounting for deductions from revenue*

22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

22. *Accounting for cost of goods sold*

23. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

23. *Accounting for financial expenses*

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

24. *Accounting for selling and administrative expense.*

25. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

25. *Recognition and measurement of current and deferred corporate income tax.*

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

26. *Other accounting policies.*

V. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TRONG TRƯỜNG HỢP DOANH NGHIỆP KHÔNG ĐÁP ỨNG GIẢ ĐỊNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC)
V. ACCOUNTING POLICIES IN CASE THE GOING CONCERN ASSUMPTION IS NOT MET

1. Có tái phân loại tài sản và nợ phải trả dài hạn thành ngắn hạn không ?

1. *Reclassification of long-term assets and liabilities into short-term?*

2. Nguyên tắc xác định giá trị từng loại tài sản và nợ phải trả (theo giá trị thuần có thể thực hiện được, giá trị có thể thu hồi, giá trị hợp lý, giá trị hiện tại, giá hiện hành...)

2. *Principles for determining the value of each type of asset and liability (net realizable value, recoverable amount, fair value, present value, current cost...)*

3. Nguyên tắc xử lý tài chính đối với:

3. *Financial treatment for the following items:*

- Các khoản dự phòng:

- *Provisions*

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá (còn đang phản ánh trên Bảng cân đối kế toán – nếu có):

- *Asset revaluation differences and foreign exchange differences (still reflected in the balance sheet - if any):*

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

VI. ADDITIONAL DISCLOSURES FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

Đơn vị tính: Đồng

Unit of currency: VND

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>	Đầu năm <i>Beginning of the year</i>
01. Tiền 01. Cash		
- Tiền mặt <i>- Cash on hand</i>		
- Tiền gửi ngân hàng <i>- Cash at banks</i>	126.530.778	91.920.054
- Tiền đang chuyển <i>- Cash in transit</i>		
Cộng Total	126.530.778	91.920.054
Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>	Đầu năm <i>Beginning of the year</i>
02. Các khoản đầu tư tài chính 02. Financial Investments		
a) Chứng khoán kinh doanh <i>a) Trading securities</i>		

Chi tiết tại phụ lục 01 <i>Details provided in Appendix 01</i>		
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn <i>b) Held-to-maturity investments</i>		
Chi tiết tại phụ lục 02 <i>Details provided in Appendix 02</i>		
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết) <i>c) Equity investments in other entities (disclosed by investment, including ownership and voting rights percentages)</i>		
Chi tiết tại phụ lục 03 <i>Details provided in Appendix 03</i>		
03. Phải thu của khách hàng 03. Trade Receivables		
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn <i>a) Short-term trade receivables</i>		
- Chi tiết các khoản phải thu của khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu khách hàng <i>- Major receivables accounting for 10% or more of total receivables</i>		
- Các khoản phải thu khách hàng khác <i>- Other receivables</i>		
b) Phải thu của khách hàng dài hạn (tương tự ngắn hạn) <i>b) Long-term trade receivables (similar details as short-term)</i>	92.300.000	92.300.000
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng) <i>c) Related party trade receivables (disclosed by party)</i>		
04. Phải thu khác 04. Other receivables		
Chi tiết tại phụ lục 04 <i>Details provided in Appendix 04</i>		
05. Tài sản thiếu chờ xử lý (chi tiết từng loại tài sản thiếu) 05. Assets Pending Resolution (Details by type of missing assets)		
Chi tiết tại phụ lục 05 <i>Details provided in Appendix 05</i>		
06. Nợ xấu 06. Bad Debts		
Chi tiết tại phụ lục 06 <i>Details provided in Appendix 06</i>		
07. Hàng tồn kho 07. Inventories		

Chi tiết tại phụ lục 07 Details provided in Appendix 07		
Chỉ tiêu Item	Cuối năm Beginning of the year	Đầu năm End of the year
08. Tài sản dở dang dài hạn 08. Construction in Progress / Long-term Work in Progress		
Chi tiết tại phụ lục 08 Details provided in Appendix 08		
Chi tiết tại phụ lục 09 Details provided in Appendix 09		
09. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình 09. Changes in fixed tangible assets		
Chi tiết tại phụ lục 10 Details provided in Appendix 10		
10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình 10. Changes in fixed intangible assets		
Chi tiết tại phụ lục 11 Details provided in Appendix 11		
11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính 11. Changes in financial leased fixed assets		
Chi tiết tại phụ lục 12 Details provided in Appendix 12		
12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư 12. Changes in investment property		
Chi tiết tại phụ lục 13 Details provided in Appendix 13		
13. Chi phí trả trước 13. Prepaid expenses		
a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục) a) Short-term (details by item)	7.336.844.946	7.336.844.946
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ - Lease of operating fixed assets		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng - Tools and instruments		
- Chi phí đi vay - Borrowing costs		
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn) - Other major items (provide details if the value is high)		

b) Dài hạn b) Long-term		
- Chi phí thành lập doanh nghiệp - Business establishment costs		
- Chi phí mua bảo hiểm - Insurance premiums		
- Các khoản khác (nêu chi tiết nếu có giá trị lớn) - Other major items (provide details if the value is high)		
Cộng Total	7.336.844.946	7.336.844.946
14. Tài sản khác 14. Other Assets		
Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year	Đầu năm Beginning of the 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		
15. Vay và nợ thuê tài chính 15. Borrowings and Finance Lease Liabilities		
Chi tiết tại phụ lục 14 Details provided in Appendix 14		
c) Các khoản nợ thuê tài chính c) Finance lease liabilities		
Chi tiết tại phụ lục 15 Details provided in Appendix 15		
d) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán d) Overdue borrowings and related interest		
Chi tiết tại phụ lục 16 Details provided in Appendix 16		
16. Phải trả người bán 16. Trade Payables		
Chi tiết tại phụ lục 17 Details provided in Appendix 17		
17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước 17. Taxes and Payables to the State Budget		

Chi tiết tại phụ lục 18 Details provided in Appendix 18		
18. Chi phí phải trả 18. Accrued Expenses		
a) Ngắn hạn a) Short-term		
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép - Accrual for employee leave		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh - Expenses during business suspension		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán - Provisional cost of goods sold or real estate		
- Các khoản trích trước khác - Other accrued expenses	9.931.849.318	9.579.063.167
b) Dài hạn b) Long-term		
- Lãi vay - Loan interest		
- Các khoản khác (chi tiết từng khoản) - Other items (details by item)		
...		
Cộng Total	9.931.849.318	9.579.063.167
Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year	Đầu năm Beginning of the year
19. Phải trả khác 19. Other payables		
a) Ngắn hạn a) Short-term		
- Tài sản thừa chờ giải quyết - Surplus assets pending resolution		
- Kinh phí công đoàn - Trade union funding	13.525.856	13.525.856
- Bảo hiểm xã hội - Social insurance		
- Bảo hiểm y tế - Health insurance		

- Bảo hiểm thất nghiệp - <i>Unemployment insurance</i>		
- Phải trả về cổ phần hóa - <i>Payables related to equitization</i>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn - <i>Deposits, and collaterals</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả - <i>Dividends, profits payables</i>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác - <i>Other payables</i>		
Cộng Total	13.525.856	13.525.856
b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục) b) <i>Long-term (details by item)</i>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - <i>Deposits and collaterals</i>		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác - <i>Other long-term payables</i>		
Cộng Total		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán nợ quá hạn) c) <i>Overdue payables not yet settled (details and reasons disclosed)</i>		
20. Doanh thu chưa thực hiện 20. Unearned revenue		
a) Ngắn hạn a) <i>Short-term</i>		
- Doanh thu nhận trước - <i>Advance receipts</i>		
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống - <i>Loyalty program liabilities</i>		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác - <i>Other unearned revenue</i>		
Cộng Total		
b) Dài hạn b) <i>Long-term</i>		
- Doanh thu nhận trước - <i>Advance receipts</i>		

- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống - <i>Loyalty program liabilities</i>		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác - <i>Other unearned revenue</i>		
Cộng Total		
Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year	Đầu năm Beginning of the year
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện) <i>c) Inability to fulfill contract obligations with customers (disclosed by item and reason)</i>		
21. Trái phiếu phát hành 21. Bonds Issued		
<i>Chi tiết tại phụ lục 19</i> <i>Details provided in Appendix 19</i>		
22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả 22. Preferred Shares Classified as Liabilities		
- Mệnh giá - <i>Par value</i>		
- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác) - <i>Beneficiaries (management team, employees, others)</i>		
- Điều khoản mua lại (Thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành) - <i>Redemption terms (timing, price, and other conditions in published contracts)</i>		
- Giá trị đã mua lại trong kỳ - <i>Amount repurchased during the year</i>		
- Các thuyết minh khác - <i>Additional explanations</i>		
23. Dự phòng phải trả 23. Provisions		
a) Ngắn hạn <i>a) Short-term</i>		

- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa - <i>Warranty provision for goods</i>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng - <i>Warranty provision for construction works</i>		
- Dự phòng tái cơ cấu - <i>Restructuring provision</i>		
Dự phòng phải trả khác (chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường, ...) <i>Other provisions (e.g. periodic maintenance of fixed assets, environmental restoration, ...)</i>		
Cộng Total		
b) Dài hạn <i>b) Long-term</i>		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa - <i>Warranty provision for goods</i>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng - <i>Warranty provision for construction works</i>		
- Dự phòng tái cơ cấu - <i>Restructuring provision</i>		
Dự phòng phải trả khác (chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường, ...) <i>Other provisions (e.g. periodic maintenance of fixed assets, environmental restoration, ...)</i>		
Cộng Total		
24. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 24. <i>Deferred Income Tax Assets and Liabilities</i>		
a - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại <i>a - Deferred Tax Assets</i>		
Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year	Đầu năm Beginning of the year
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại - <i>Corporatate income tax rate used to determine the value of deferred income tax assets</i>		

- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng - <i>Assets related to unused tax losses</i>		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng - <i>Assets related to unused tax incentives</i>		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ - <i>Assets related to deductible temporary differences</i>		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả - <i>Offsetting amount with deferred tax liabilities</i>		
b - Thuế thu nhập hoãn lại phải trả b - <i>Deferred tax liabilities</i>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả - <i>The corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax liabilities</i>		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế - <i>Deferred income tax liabilities arising from taxable temporary differences</i>		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại - <i>Amounts offset against deferred income tax assets</i>		
25. Vốn chủ sở hữu 25. Owners' equity		
Chi tiết tại phụ lục 20 và 21 <i>Details provided in Appendix 20 and 21</i>		
26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản 26. Revaluation differences of Assets		
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? ...) <i>Explanation for changes from beginning to end of period (reason, type of asset revalued, official decisions. Etc.)</i>		
27. Chênh lệch tỷ giá 27. Foreign exchange differences		
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND - <i>Arising from translation of foreign currency financial statements to VND</i>		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác (nói rõ nguyên nhân) - <i>Other causes (in details)</i>		
28. Nguồn kinh phí 28. Funding sources		
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm - <i>Funds received during the year</i>		
- Chi sự nghiệp - <i>Disbursed amounts for public services</i>		

- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm - <i>Remaining funds at year-end</i>		
29. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán 29. <i>Off-Balance Sheet items</i>		
<i>Chi tiết tại phụ lục 22</i> <i>Details provided in Appendix 22</i>		
Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>	Đầu năm <i>Beginning of the year</i>
30. Các thông tin khác do doanh nghiệp tự thuyết minh, giải trình 30. <i>Other Disclosures and explanations provided by the Company</i>		

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

VII. *ADDITIONAL DISCLOSURES FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENTS*

Đơn vị tính: Đồng

Unit: Dong

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay <i>Accumulated from beginning of year to end of this quarter</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước <i>Accumulated from beginning of year to end of last quarter</i>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 1. <i>Revenue from sale of goods and provision of services</i>		
a. Doanh thu <i>a. Revenue</i>		
- Doanh thu bán hàng <i>- Revenue from sale of goods</i>		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ <i>- Revenue from rendering of services</i>		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng <i>- Revenue from construction contracts:</i>		
+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ <i>+ Revenue recognized during the period</i>		
+ Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính <i>+ Accumulated revenue recognized to date of financial statement preparation</i>		
Cộng <i>Total</i>		
b) Doanh thu đối với các bên liên quan (chi tiết từng đối tượng) <i>b) Revenue from related parties (disclosed by counterparty)</i>		

<p>c) Trường hợp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước, doanh nghiệp phải thuyết minh thêm để so sánh sự khác biệt giữa việc ghi nhận doanh thu theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê; Khả năng suy giảm lợi nhuận và luồng tiền trong tương lai do đã ghi nhận doanh thu đối với toàn bộ số tiền nhận trước.</p> <p><i>c) In the case where lease revenue is recognized in full at the time of receipt: The Company shall disclose the difference between full recognition and revenue recognized over the lease term; Impact on future profit and cash flows due to the early recognition of lease income.</i></p>		
<p>2. Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</p> <p>2. Deductions from Revenue (Code 02)</p>		
<p>- Chiết khấu thương mại</p> <p>- <i>Trade discounts</i></p>		
<p>- Giảm giá hàng bán</p> <p>- <i>Price reductions</i></p>		
<p>- Hàng bán bị trả lại</p> <p>- <i>Sales returns</i></p>		
<p>Cộng</p> <p>Total</p>		
<p>3. Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</p> <p>3. Cost of Goods Sold (Code 11)</p>		
<p>- Giá vốn của hàng hóa đã bán</p> <p>- <i>Cost of goods sold</i></p>		
<p>- Giá vốn của thành phẩm đã bán</p> <p>- <i>Cost of finished goods sold</i></p>		
<p>Trong đó: Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán bao gồm:</p> <p><i>In which: Advance provision for real estate inventory sold:</i></p>		
<p>+ Hạng mục chi phí trích trước</p> <p>+ <i>Breakdown by provisioned item</i></p>		
<p>Chỉ tiêu</p> <p>Item</p>	<p>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay</p> <p>Accumulated from beginning of year to end of this quarter</p>	<p>Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước</p> <p>Accumulated from beginning of year to end of last quarter</p>
<p>+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục</p> <p>+ <i>Amount of provision per item</i></p>		
<p>+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh</p> <p>+ <i>Expected timing of expense occurrence</i></p>		
<p>- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</p> <p>- <i>Cost of services rendered</i></p>		

- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư - <i>Residual value, disposal cost of investment property</i>		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư - <i>Business expenses for investment property</i>		
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ - <i>Inventory losses during the year</i>		
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ - <i>Excessive inventory shrinkage (itemized)</i>		
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho - <i>Provision for inventory devaluation</i>		
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán - <i>Deductions to cost of goods sold</i>		
Cộng Total		
4. Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21) 4. Finance Income (Code 21)		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay - <i>Interest income from deposits and loans</i>		
- Lãi bán các khoản đầu tư - <i>Gain from disposal of investments</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia - <i>Dividends and profits received</i>		
- Lãi chênh lệch tỷ giá - <i>Foreign exchange gains</i>		
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán - <i>Income from deferred payment sales, payment discounts</i>		
- Doanh thu hoạt động tài chính khác - <i>Other finance income</i>	192.155	921.282
Cộng Total	192.155	921.282
5. Chi phí tài chính (Mã số 22) 5. Finance Expenses (Code 22)		
- Lãi tiền vay - <i>Interest expenses</i>	1.311.282.970	1.500.525.632
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm - <i>Payment discounts, deferred sales interest</i>		

- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính - <i>Losses from investment disposals</i>		
- Lỗ chênh lệch tỷ giá - <i>Foreign exchange losses</i>		
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư - <i>Provision for impairment of trading securities and investment losses</i>		
- Chi phí tài chính khác - <i>Other finance expenses</i>		
- Các khoản ghi giảm chi phí tài chính - <i>Deductions to finance expenses</i>		
Chỉ tiêu Item	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay Accumulated from beginning of year to end of this quarter	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước Accumulated from beginning of year to end of last quarter
6. Thu nhập khác 6. Other Income		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ - <i>Proceeds from disposal of fixed assets</i>		
- Lãi do đánh giá lại tài sản - <i>Gain from asset revaluation</i>		
- Tiền phạt thu được - <i>Fines collected</i>		
- Thuế được giảm - <i>Tax refunds</i>		
- Các khoản khác - <i>Other income</i>		
Cộng Total		
7. Chi phí khác 7. Other Expenses		
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ - <i>Residual value and disposal costs of fixed assets</i>		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản - <i>Loss from asset revaluation</i>		
- Các khoản bị phạt - <i>Penalties incurred</i>		
- Các khoản khác - <i>Other expenses</i>		

Cộng <i>Total</i>		
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp <i>8. Selling and Administrative Expenses</i>		
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ <i>a) General and administrative expenses incurred during the period</i>		
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN <i>- Items accounting for 10% or more of total expenses</i>		
- Các khoản chi phí QLDN khác <i>- Other administrative expenses</i>	161.177.540	338.953.896
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ <i>b) Selling expenses incurred during the period</i>		
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng <i>- Items accounting for 10% or more of total selling expenses</i>		
- Các khoản chi phí bán hàng khác <i>- Other selling expenses</i>		
c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp <i>c) Deductions to selling and administrative expenses</i>		
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa <i>- Reversal of product or service warranty provisions</i>		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác <i>- Reversal of restructuring or other provisions</i>		
- Các khoản ghi giảm khác <i>- Other reversals</i>		
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố <i>9. Operating Expenses by Nature</i>		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay Accumulated from beginning of year to end of this quarter	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước Accumulated from beginning of year to end of last quarter
Chỉ tiêu <i>Item</i>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu <i>- Raw materials and consumables</i>		
- Chi phí nhân công <i>- Labor costs</i>		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định <i>- Depreciation and amortization</i>		

- Chi phí dịch vụ mua ngoài - <i>Purchased services</i>		
- Chi phí khác bằng tiền - <i>Other cash expenses</i>	161.177.540	338.953.896
Cộng Total	161.177.540	338.953.896
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51) 10. Current Corporate Income Tax Expense (Code 51)		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành - <i>Expense based on taxable profit for the current year</i>		
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay - <i>Adjustments of income tax expenses from prior years recognized in current year's corporate income tax expense</i>		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành - <i>Total current corporate income tax expense</i>		
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52) 11. Deferred Corporate Income Tax Expense (Code 52)		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế - <i>Deferred corporate income tax expense arising from taxable temporary differences</i>		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại - <i>Deferred corporate income tax expense arising from the reversal of deferred tax assets</i>		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ - <i>Deferred tax income arising from deductible temporary differences</i>		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng - <i>Deferred tax income arising from unused tax losses and tax incentives</i>		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả - <i>Deferred tax income arising from the reversal of deferred tax liabilities</i>		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại - <i>Total deferred corporate income tax expense</i>		

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
VIII. ADDITIONAL DISCLOSURES FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay <i>Accumulated from beginning of year to end of this quarter</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước <i>Accumulated from beginning of year to end of last quarter</i>
-------------------------	---	---

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng <i>1. Non-cash transactions that affect the cash flow statement and cash and cash equivalents held by the Company but not available for use</i>		
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính <i>- Acquisition of assets by incurring directly related liabilities or through finance lease arrangements</i>		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu <i>- Business combinations conducted through share issuance</i>		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu <i>- Conversion of debt into equity</i>		
Chỉ tiêu <i>Item</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay <i>Accumulated from beginning of year to end of this quarter</i>	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước <i>Accumulated from beginning of year to end of last quarter</i>
- Các giao dịch phi tiền tệ khác <i>- Other non-cash transactions</i>		
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng Trình bày 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. <i>2. Cash and cash equivalents held by the Company but not available for use Disclosure of the value and reason for cash and cash equivalents that are restricted in use due to legal regulations or other contractual obligations.</i>		

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

3. Proceeds from borrowings during the period:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.
- *Proceeds from conventional loan agreements*
- *Proceeds from issuance of straight bonds*
- *Proceeds from issuance of convertible bonds*
- *Proceeds from issuance of preferred shares classified as liabilities*
- *Proceeds from repurchase agreements (REPO) of government bonds and other securities*
- *Proceeds from other forms of borrowing*

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

4. Principal repayments of borrowings during the period:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác
- Repayment of principal under conventional loan agreements
- Repayment of principal of straight bonds
- Repayment of principal of convertible bonds
- Repayment of preferred shares classified as liabilities
- Repayment of REPO obligations on government bonds and other securities
- Repayment of borrowings in other forms

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

IX. OTHER INFORMATION

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

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

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 số 28 "Báo cáo bộ phận":

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

6- Thông tin về hoạt động liên tục:

7- Những thông tin khác:

1- Contingent liabilities, commitments, and other financial information - Disclosure of any contingent liabilities, off-balance-sheet commitments, guarantees, or pending legal claims that may impact the Company's financial position or future cash flows.

2 - Events occurring after the end of the fiscal year - Significant events arising after the balance sheet date that require disclosure or adjustment in the financial statements in accordance with accounting standards.

4 - Segment reporting (by business segment or geographical area) - Presentation of assets, revenue, and financial performance by segment in accordance with Accounting Standard No. 28 - Segment Reporting.

5 - Comparative information - Explanation of changes in information presented in the financial statements compared to prior accounting periods.

6 - Going concern assumption - Information supporting the Company's ability (or inability) to continue as a going concern and the impact on the financial statements.

7 - Other disclosures - Any other information necessary for the fair presentation and better understanding of the Company's financial position, operations, or risks.

Người lập biểu / Prepared by

(Ký, họ tên) / (Sign, full name)

Khúc Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng / Chief Accountant

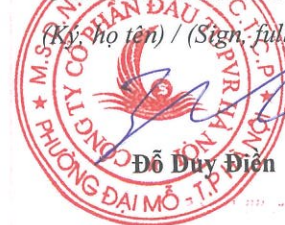
(Ký, họ tên) / (Sign, full name)

Khúc Thị Thanh Huyền

Day 15 Month 1 Year 2026

Giám đốc / General Director

(Ký, họ tên) / (Sign, full name)



Đỗ Duy Điện

Phụ lục 01 - Chứng khoán kinh doanh

Appendix 01 - Trading securities

Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year			Đầu năm Beginning of the year		
	Giá gốc Original price	Giá trị hợp lý/ ghi sổ Fair value / Book value	Dự phòng Provision	Giá gốc Original price	Giá trị hợp lý/ ghi sổ Fair value / Book value	Dự phòng Provision
- 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 (with details for each type accounting for 10% or more of total share value)						
- Tổng giá trị trái phiếu (chi tiết từng loại trái phiếu chiếm từ 10% trên tổng giá trị trái phiếu trở lên) - Total value of bonds (with details for each type accounting for 10% or more of total bond value)						
- Các khoản đầu tư khác - Other investments						

- Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu

- Explanation for changes in each investment/security

Về số lượng:

By quantity

Về giá trị:

By value

Phụ lục 02 - Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Appendix 02 - Held-to-Maturity Investments

Chỉ tiêu Item	Cuối năm End of the year		Đầu năm Beginning of the year	
	Giá gốc Original price	Giá trị ghi sổ Book value	Giá gốc Original price	Giá trị ghi sổ Book value
b1) Ngắn hạn b1) Short-term	206.122.444.751		206.122.444.751	
- Tiền gửi có kỳ hạn - Time deposits	1.040.000.000		1.040.000.000	
- Trái phiếu - Bonds				
- Các khoản đầu tư khác - Other investments	205.082.444.751		205.082.444.751	

b2) Dài hạn <i>b2) Long-term</i>				
- Tiền gửi có kỳ hạn <i>- Time deposits</i>				
- Trái phiếu <i>- Bonds</i>				
- Các khoản đầu tư khác <i>- Other investments</i>				

Phụ lục 03 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết theo từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)
Appendix 03 – Equity Investments in Other Entities (Details by investment, including ownership percentage and voting rights)

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>			Đầu năm <i>Beginning of the year</i>		
	Giá gốc <i>Original price</i>	Dự phòng <i>Provision</i>	Giá trị hợp lý <i>Fair value</i>	Giá gốc <i>Original price</i>	Dự phòng <i>Provision</i>	Giá trị hợp lý <i>Fair value</i>
- Đầu tư vào công ty con <i>- Investment in subsidiaries</i>						
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết <i>- Investment in joint ventures, associates</i>						
- Đầu tư vào đơn vị khác <i>- Investment in other entities</i>	26.350.000.000				26.350.000.000	

- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong kỳ
- Summary of performance of subsidiaries, joint ventures, associates during the period
- Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ
- Major transactions between the company and those entities
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải trình lý do.
- Explanation if fair value cannot be determined

Phụ lục 04 - Phải thu khác
Appendix 04 - Other Receivables

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>		Đầu năm <i>Beginning of the year</i>	
	Giá trị <i>Value</i>	Dự phòng <i>Provision</i>	Giá trị <i>Value</i>	Dự phòng <i>Provision</i>
a) Ngắn hạn <i>a) Short-term</i>				
- Phải thu về cổ phần hoá <i>- Receivables from equitization</i>				

- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia - <i>Dividends and distributed profits</i>				
- Phải thu người lao động - <i>Employees</i>				
- Ký cược, ký quỹ - <i>Deposits, collaterals</i>				
- Cho mượn - <i>Loans</i>				
- Các khoản chi hộ - <i>Payments made on behalf of others</i>				
- Phải thu khác - <i>Other receivables</i>	14.071.012.775		14.071.012.775	
b) Dài hạn b) <i>Long-term</i>				
- Phải thu về cổ phần hoá - <i>Receivables from equitization</i>				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia - <i>Dividends and distributed profits</i>				
- Phải thu người lao động - <i>Employees</i>				
- Ký cược, ký quỹ - <i>Deposits, collaterals</i>				
- Cho mượn - <i>Loans</i>				
- Các khoản chi hộ - <i>Payments made on behalf of others</i>				
- Phải thu khác - <i>Other receivables</i>				
Cộng <i>Total</i>				

Phụ lục 05 - Tài sản thiếu chờ xử lý (Chi tiết từng loại tài sản thiếu)
Appendix 05 – Assets Awaiting Resolution (Detailed by asset type)

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>		Đầu năm <i>Beginning of the year</i>	
	Số lượng <i>Quantity</i>	Giá trị <i>Value</i>	Số lượng <i>Quantity</i>	Giá trị <i>Value</i>

a) Tiền <i>a) Cash</i>				
b) Hàng tồn kho <i>b) Inventories</i>				
c) TSCĐ <i>c) Fixed assets</i>				
d) Tài sản khác <i>d) Others</i>				

Phụ lục 06 - Nợ xấu
Appendix 06 – Bad Debts

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>			Đầu năm <i>Beginning of the year</i>		
	Giá gốc <i>Original price</i>	Giá trị có thể thu hồi <i>Recoverable amount</i>	Đối tượng nợ <i>Debtor</i>	Giá gốc <i>Original price</i>	Giá trị có thể thu hồi <i>Recoverable amount</i>	Đối tượng nợ <i>Debtor</i>
- 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) - <i>Total value of overdue receivables and loans, or those not yet overdue but deemed difficult to recover (including a breakdown by overdue period and outstanding amount for each counterparty, in cases where receivables or loans from a single counterparty account for 10% or more of the total overdue balance)</i>						
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu; - <i>Penalties or interest receivables not recorded as revenue</i>						
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn. - <i>Recoverability assessment</i>						
Cộng <i>Total</i>						

Phụ lục 07 - Hàng tồn kho
Appendix 07 - Inventories

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>		Đầu năm <i>Beginning of the year</i>	
	Giá gốc <i>Original price</i>	Dự phòng <i>Provision</i>	Giá gốc <i>Original price</i>	Dự phòng <i>Provision</i>
- Hàng đang đi trên đường <i>- Goods in transit</i>				
- Nguyên liệu, vật liệu <i>- Raw materials</i>				
- Công cụ, dụng cụ <i>- Tools and supplies</i>				
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <i>- Work-in-progress</i>	692.852.566.64 6		692.821.280.246	
- Thành phẩm <i>- Finished goods</i>				
- Hàng hóa <i>- Merchandise</i>				
- Hàng gửi đi bán <i>- Consigned goods</i>				
- Hàng hóa kho bảo thuế <i>- Bonded warehouse goods</i>				
- Hàng hóa bất động sản <i>- Real estate inventory</i>				
Cộng <i>Total</i>	692.852.566.64 6		692.821.280.246	

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất 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
- *The value of obsolete, substandard, or impaired inventories that are not marketable as of the end of the period; causes and proposed solutions for handling such inventories.*
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- *The value of inventories pledged or mortgaged as collateral for liabilities as of the end of the period.*
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.
- *Reasons for the additional provision or reversal of the provision for devaluation of inventories.*

Phụ lục 08 - Tài sản dở dang dài hạn (a)

Appendix 08 - Long-term Work-in-Progress Assets (a)

	Cuối năm <i>End of the year</i>	Đầu năm <i>Beginning of the year</i>
--	------------------------------------	---

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Giá gốc <i>Original price</i>	Giá trị có thể thu hồi <i>Recoverable amount</i>	Giá gốc <i>Original price</i>	Giá trị có thể thu hồi <i>Recoverable amount</i>
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường)"a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (chi tiết cho từng loại, nêu lý do vì sao không hoàn thành trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường) a) Incomplete business/production costs (with reasons for not completing in one cycle)"				
Cộng Total				

Phụ lục 09 - Tài sản dở dang dài hạn (b)

Appendix 09 - Long-term Work-in-Progress Assets (b)

Chỉ tiêu <i>Item</i>	Cuối năm <i>End of the year</i>	Đầu năm <i>Beginning of the year</i>
b) Xây dựng cơ bản dở dang (chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB) b) Incomplete construction-in-progress projects (highlighting those ≥10% of total CIP)		
- Mua sắm - Purchases		
- XDCB - Construction		
- Sửa chữa - Repairs		
Cộng Total		

Phụ lục 10 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Appendix 10 – Movements in Tangible Fixed Assets

Or d	Group	aNhà cửa, vật kiến trúc <i>Buildings</i>	bMáy móc, thiết bị <i>Machinery</i>	cPhương tiện vận tải, truyền dẫn <i>Vehicles</i>	dThiết bị, dụng cụ quản lý <i>Office equipment</i>	eCây lâu năm, súc vật làm việc chợ sản phẩm <i>Livestock</i>	fKết cấu hạ tầng do NN ĐT XD... <i>Infrastructure</i>	gTài sản cố định hữu hình khác <i>Other tangible fixed assets</i>	Tổng cộng <i>Total</i>
1	Nguyên giá <i>Original price</i>								
2	Số dư đầu năm <i>Beginning balance</i>			1.554.894.000	761.362.677				2.316.256.677

3	- Mua trong năm - Purchased during the year								
4	- Đầu tư XDCB hoàn thành - Completed capital construction investments								
5	- Tăng khác - Other inceases								
6	- Chuyển sang bất động sản đầu tư - Transferred to investment properties								
Ord	Khoản mục Item	aNhà cửa, vật kiến trúc Buildings and structures	bMáy móc, thiết bị Machinery and equipment	cPhương tiện vận tải, truyền dẫn Vehicles and transmission	dThiết bị, dụng cụ quản lý Management tools and equipment	eCây lâu năm, súc vật làm việc cho sản phẩm Perennial trees and working animals	fKết cấu hạ tầng do NN ĐTXD... Infrastructure funded by the Government	gTài sản cố định hữu hình khác Other tangible fixed assets	hTổng cộng Total
7	- Thanh lý, nhượng bán - Disposal and liquidation								
8	- Giảm khác - Other decreases								
9	Số dư cuối năm Ending balance			1.554.894.000	761.362.677				2.316.256.677
10	Giá trị hao mòn lũy kế Accumulated depreciation								
11	Số dư đầu năm Opening balance			1.554.894.000	761.362.677				2.316.256.677
12	- Khấu hao trong năm - Depreciation for the year								
13	- Tăng khác - Other increases								
14	- Chuyển sang bất động sản Đầu tư - Transfer to investment properties								

15	- Thanh lý, nhượng bán - <i>Disposal and liquidation</i>								
16	- Giảm khác - <i>Other decreases</i>								
17	Số dư cuối năm <i>Ending balance</i>			1.554.894.000	761.362.677				2.316.256.677
18	Giá trị còn lại <i>Net book value</i>								
19	- Tại ngày đầu năm - <i>At the beginning of the year</i>								
20	- Tại ngày cuối năm - <i>At the end of the year</i>								

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản cho vay
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình:
- *Net book value at year-end of tangible fixed assets that have been pledged or mortgaged as collateral for loans*
- *Original cost of tangible fixed assets that have been fully depreciated by year-end but are still in use*
- *Original cost of tangible fixed assets pending disposal as of year-end*
- *Commitments related to significant future purchases or sales of tangible fixed assets*
- *Other changes in tangible fixed assets*

Phụ lục 11 - Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Appendix 11 – Movements in Intangible Fixed Assets

Or d	Types	aQuyền sử dụng đất <i>Land use right</i>	bQuyền phát hành <i>Licenses</i>	cBản quyền, bằng sáng chế <i>Patents</i>	dNhãn hiệu hàng hóa <i>Trademarks</i>	ePhần mềm máy tính <i>Software</i>	fGiấy phép và giấy phép nhượng quyền <i>Franchises</i>	gTSCĐ vô hình khác <i>Other fixed tangible assets</i>	hTổng cộng <i>Total</i>
1	Nguyên giá <i>Original cost</i>								
2	Số dư đầu năm <i>Beginning Balance</i>					172.000.000		251.000.000	423.000.000
3	- Mua trong năm - <i>Purchases During the Year</i>								

4	- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp - <i>Internally Generated by the Company</i>								
5	- Tăng do hợp nhất kinh doanh - <i>Increase from Business Combination</i>								
6	- Tăng khác - <i>Other Increases</i>								
7	- Thanh lý, nhượng bán - <i>Disposal or Liquidation</i>								
8	- Giảm khác - <i>Other Decreases</i>								
9	Số dư cuối năm <i>Ending Balance</i>					172.000.000		251.000.000	423.000.000
10	Giá trị hao mòn lũy kế <i>Accumulated Depreciation</i>								
11	Số dư đầu năm <i>Beginning Balance</i>					172.000.000			423.000.000
12	- Khấu hao trong năm - <i>Depreciation for the year</i>								
13	- Tăng khác - <i>Other Increases</i>								
14	- Thanh lý, nhượng bán - <i>Disposal or Liquidation</i>								
15	- Giảm khác - <i>Other Decreases</i>								
16	Số dư cuối năm <i>Ending Balance</i>					172.000.000			423.000.000
17	Giá trị còn lại <i>Net book value</i>								
18	- Tại ngày đầu năm - <i>At the beginning of the year</i>							251.000.000	
19	- Tại ngày cuối năm - <i>At the end of the year</i>							251.000.000	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản cho vay
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng:
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác:
- *Net book value at year-end of tangible fixed assets pledged or mortgaged to secure borrowings.*
- *Original cost of fully depreciated intangible fixed assets still in use.*
- *Other disclosures and explanatory notes.*

Phụ lục 12 - Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính
Appendix 12 – Finance Leased Assets

Khoản mục <i>Item</i>	Nhà cửa vật kiến trúc <i>Buildings and Structures</i>	Máy móc, thiết bị <i>Machinery and Equipment</i>	Phương tiện vận tải truyền dẫn <i>Transport Vehicles and Transmission</i>	Thiết bị dụng cụ quản lý <i>Management Tools and Equipment</i>	TSCĐ hữu hình khác <i>Other Tangible Fixed Assets</i>	TSCĐ vô hình <i>Intangible Fixed Assets</i>	Tổng cộng <i>Total</i>
Nguyên giá <i>Original cost</i>							
Số dư đầu năm <i>Opening balance</i>							
- Thuê tài chính trong năm <i>- Finance leases during the year</i>							
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính <i>- Purchase of leased fixed assets</i>							
- Tăng khác <i>- Other Increases</i>							
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính <i>- Return of leased fixed assets</i>							
- Giảm khác <i>- Other Decreases</i>							
Số dư cuối năm <i>Ending Balance</i>							
Giá trị hao mòn lũy kế <i>Accumulated Depreciation</i>							
Số dư đầu năm <i>Beginning Balance</i>							
Khấu hao trong năm <i>Depreciation for the year</i>							
Mua lại TSCĐ thuê tài chính <i>Purchase of leased fixed assets</i>							
- Tăng khác <i>- Other Increases</i>							
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính <i>- Return of leased fixed assets</i>							
- Giảm khác <i>- Other Decreases</i>							

Số dư cuối năm <i>Ending Balance</i>							
Giá trị còn lại <i>Net book value</i>							
- Tại ngày đầu năm <i>- At the beginning of the year</i>							
- Tại ngày cuối năm <i>- At the end of the year</i>							

* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm:

* *Additional rental expenses recognized as expenses during the year:*

* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm:

* *Basis for determining the additional rental expenses:*

* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản:

* *Terms of lease renewal or the right to purchase the asset:*

Phụ lục 13 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Appendix 13 – Changes in Investment Properties

Khoản mục <i>Item</i>	Số đầu năm <i>Beginning of the year</i>	Giảm trong năm <i>Decrease during the year</i>	Tăng trong năm <i>Increase</i>	Số cuối năm <i>End of the year</i>
a) Bất động sản đầu tư cho thuê <i>a) Investment properties held for lease</i>				
Nguyên giá <i>Original cost</i>				
- Quyền sử dụng đất <i>- Land use rights</i>				
- Nhà <i>- Buildings</i>				
- Nhà và quyền sử dụng đất <i>- Buildings and land use rights</i>				
- Cơ sở hạ tầng <i>- Infrastructure</i>				
Giá trị hao mòn lũy kế <i>Accumulated Depreciation</i>				
- Quyền sử dụng đất <i>- Land use rights</i>				
- Nhà <i>- Buildings</i>				

- Nhà và quyền sử dụng đất - <i>Buildings and land use rights</i>				
- Cơ sở hạ tầng - <i>Infrastructure</i>				
Giá trị còn lại Net book value				
- Quyền sử dụng đất - <i>Land use rights</i>				
- Nhà - <i>Buildings</i>				
- Nhà và quyền sử dụng đất - <i>Buildings and land use rights</i>				
- Cơ sở hạ tầng - <i>Infrastructure</i>				
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá b) <i>Investment properties held for capital appreciation</i>				
Nguyên giá Original cost				
- Quyền sử dụng đất - <i>Land use rights</i>				
- Nhà - <i>Buildings</i>				
- Nhà và quyền sử dụng đất - <i>Buildings and land use rights</i>				
- Cơ sở hạ tầng - <i>Infrastructure</i>				
Tồn thất do suy giảm giá Impairment losses				
- Quyền sử dụng đất - <i>Land use rights</i>				
- Nhà - <i>Buildings</i>				
- Nhà và quyền sử dụng đất - <i>Buildings and land use rights</i>				
- Cơ sở hạ tầng - <i>Infrastructure</i>				
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;
- The net book value at the end of the period of investment properties used as collateral or pledged to secure loans;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- The original cost of investment properties that have been fully depreciated but are still being leased or held for capital appreciation;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.
- Other explanatory notes and disclosures.

Phụ lục 14 - Vay và nợ thuê tài chính

Appendix 14 – Borrowings and Finance Lease Liabilities

Order	Chỉ tiêu Indicators	aGiá trị cuối năm Ending balance	bSố không có khả năng trả nợ cuối năm Amount not likely to be	cLãi cuối năm Interest at year-end	dTăng trong năm Increase during the year	eGiảm trong năm Decrease during the year	fGiá trị đầu năm Beginning balance	gSố không có khả năng trả nợ đầu năm Amount not likely to be	hLãi đầu năm Interest at beginning of year
1	a) Vay ngắn hạn a) Short-term loans	14.777.602.703		331.186.151	34.992.000		14.742.610.703		
2	...								
3	b) Vay dài hạn b) Long-term loans								
4	...								
5	Cộng Total	14.777.602.703		331.186.151	34.992.000		14.742.610.703		

Phụ lục 15"Phụ lục 15 - Các khoản nợ thuê tài chính

Appendix 15 – Finance Lease Payment Breakdown" - Các khoản nợ thuê tài chính

	Năm nay This year	Năm trước Previous year
--	----------------------	----------------------------

Thời hạn <i>Schedule</i>	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính <i>Total finance lease payments</i>	Trả tiền lãi thuê <i>Lease interest payment</i>	Trả nợ gốc <i>Principal repayment</i>	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính <i>Total finance lease payments</i>	Trả tiền lãi thuê <i>Lease interest payment</i>	Trả nợ gốc <i>Principal repayment</i>
- Từ 1 năm trở xuống - <i>Under 01 year</i>						
- Trên 1 năm đến 5 năm - <i>1-5 years</i>						
- Trên 5 năm - <i>Over 5 years</i>						

Phụ lục 16 - Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán
Appendix 16 – Overdue Borrowings and Finance Lease Liabilities

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Cuối năm Year end		Cuối năm Year end	
	Gốc <i>Principal</i>	Lãi <i>Interest</i>	Gốc <i>Principal</i>	Lãi <i>Interest</i>
- Vay - <i>Loans</i>				
- Nợ thuê tài chính - <i>Finance lease</i>				
- Lý do chưa thanh toán - <i>Reasons for non-payment</i>				
Cộng <i>Total</i>				

Phụ lục 17 - Phải trả người bán
Appendix 17 – Payables to Suppliers

Chỉ tiêu <i>Indicators</i>	Năm nay <i>This year</i>		Năm trước <i>Previous year</i>	
	Giá trị <i>Value</i>	Số có khả năng trả nợ	Giá trị <i>Value</i>	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn a) <i>Short-term payables to suppliers</i>				
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả - <i>Detailed breakdown for each supplier accounting for 10% or more of total payables</i>				
- Phải trả cho các đối tượng khác - <i>Payables to other suppliers</i>	4.893.981.769		4.858.989.769	

b) Các khoản phải trả người bán dài hạn (chi tiết tương tự ngắn hạn) b) Long-term payables to suppliers (details similar to short-term payables)	43.281.155.516		43.281.155.516	
Cộng Total	48.175.137.285		48.140.145.285	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán c) Overdue payables				
- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn - Detailed breakdown for each overdue supplier accounting for 10% or more of total overdue amount				
- Các đối tượng khác - Other suppliers				
Cộng Total				
d) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng) d) Payables to related parties (detailed by individual party)				

Phụ lục 18 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước
Appendix 18 – Taxes and Payables to the State

Order	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Taxes and amounts payable to the State	aĐầu năm Beginning Balance	bSố phải nộp trong năm Amount payable during the year	cSố thực nộp trong năm Amount paid during the year	dCuối năm Ending balance
1	a) Phải nộp (chi tiết theo từng loại thuế) a) Payables (detailed by type of tax)				
2	- Thuế giá trị gia tăng - Value Added Tax				
3	- Thuế tiêu thụ đặc biệt - Special Consumption Tax				
4	- Thuế xuất nhập khẩu - Import-Export Tax				
5	- Thuế thu nhập doanh nghiệp - Corporate Income Tax	1.077.699.583			1.077.699.583
6	- Thuế thu nhập cá nhân - Personal Income Tax				
7	- Thuế tài nguyên - Natural Resource Tax				
8	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất - Land Use and Land Rental Tax		31.286.400		31.286.400

9	- Các loại thuế khác - Other Taxes				
10	- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác - Fees, Charges, and Other Amounts Payables				
11	Cộng Total	1.077.699.583	31.286.400		1.108.985.983
TT	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Taxes and amounts payable to the State	aĐầu năm Beginning Balance	bSố phải nộp trong năm Amount	cSố thực nộp trong năm Amount paid	dCuối năm Ending balance
12	b) Phải thu (chi tiết theo từng loại thuế) b) Receivables (detailed by type of tax)				
13	- Thuế giá trị gia tăng - Value Added Tax				
14	- Thuế tiêu thụ đặc biệt - Special Consumption Tax				
15	- Thuế xuất nhập khẩu - Import-Export Tax				
16	- Thuế thu nhập doanh nghiệp - Corporate Income Tax				
17	- Thuế thu nhập cá nhân - Personal Income Tax				
18	- Thuế tài nguyên - Natural Resource Tax				
19	- Thuế nhà đất và tiền thuê đất - Land Use and Land Rental Tax				
20	- Các loại thuế khác - Other Taxes				
21	- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác - Fees, Charges, and Other Amounts Receivables				
22	Cộng				

Phụ lục 19 - Trái phiếu phát hành

Appendix 19 – Bonds Issued

21.1. Trái phiếu thường

21.1. Ordinary Bonds

Tên chỉ tiêu	Năm nay This Year	Năm trước Last Year
--------------	----------------------	------------------------

<i>Indicator</i>	<i>Giá trị Value</i>	<i>Lãi suất Interest rate</i>	<i>Kỳ hạn Schedule</i>	<i>Giá trị Value</i>	<i>Lãi suất Interest rate</i>	<i>Kỳ hạn Schedule</i>
a) Trái phiếu phát hành <i>a) Issued bonds</i>						
- Loại phát hành theo mệnh giá <i>- Par value issuance</i>						
- Loại phát hành có chiết khấu <i>- Discounted issuance</i>						
- Loại phát hành có phụ trội <i>- Premium issuance</i>						
Cộng <i>Total</i>						
b) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu) <i>b) Notes on bonds held by related parties (by type of bond)</i>						
...						
Cộng <i>Total</i>						

21.2. Trái phiếu chuyển đổi

21.2. *Convertible Bonds*

a. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

a. Convertible bonds at the beginning of the period:

- Date of issuance, original maturity, and remaining maturity of each type of convertible bonds;
- Quantity of each type of convertible bond;
- Par value and interest rate of each type of convertible bond;
- Conversion ratio into shares for each type of convertible bond;
- Discount rate used to determine the value of the debt component of each type of convertible bond;
- Value of the debt component and the equity conversion option component of each type of convertible bond.

b. Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn

b. Convertible bonds newly issued during the period:

- *Date of issuance and original maturity of each type of convertible bond;*
- *Quantity of each type of convertible bond;*
- *Par value and interest rate of each type of convertible bond;*

d. Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:

- Số lượng từng loại trái phiếu đã đáo hạn không chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả cho nhà đầu tư

d. Convertible bonds that matured but were not converted into shares during the period:

- *Quantity of each type of convertible bond that matured but was not converted into share during the period;*
- *Value of the debt component of the convertible bonds repaid to investors*

e. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ:

- Kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

e. Convertible bonds at the end of the period:

- *Original maturity and remaining maturity of each type of convertible bond;*
- *Quantity of each type of convertible bond;*
- *Par value and interest rate of each type of convertible bond;*
- *Conversion ratio into shares for each type of convertible bond;*
- *Discount rate used to determine the value of the debt component of each type of convertible bond;*
- *Value of the debt component and the equity conversion option component of each type of convertible bond*

Phụ lục 20 - Vốn chủ sở hữu (a)

Appendix 20 – Owner's Equity (a)

TT	Nội dung <i>Description</i>	aVốn góp của chủ sở hữu <i>Owner's Capital</i>	bThặng dư vốn cổ phần <i>Share Premium</i>	cQuyền chọn chuyển đổi trái phiếu <i>Bond Conversion Rights</i>	dVốn khác của chủ sở hữu <i>Other Owner's Equity</i>	eChênh lệch đánh giá lại tài sản <i>Asset Revaluation Surplus</i>	fLợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ <i>Retained Earnings</i>	gLNST chưa phân phối và các quỹ <i>Profit After Tax</i>	hCác khoản mục khác <i>Others</i>	iTổng cộng <i>Total</i>
1	Số dư đầu năm trước <i>Beginning balance - Previous year</i>									
2	- Tăng vốn trong năm trước <i>- Capital Increase</i>									
3	- Lãi trong năm trước <i>- Profit for the year</i>									
4	- Tăng khác <i>- Other increases</i>									
5	- Giảm vốn trong năm trước <i>- Capital decrease</i>									
6	- Lỗ trong năm trước <i>- Loss for the previous year</i>									
7	- Giảm khác <i>- Other decrease</i>									
8	Số dư đầu năm nay <i>Beginning Balance - This year</i>	531.009.130.000	11.788.944.000					15.065.874.526		557.863.948.526

9	- Tăng vốn trong năm - <i>Capital Increase</i>									
10	- Lãi trong năm - <i>Profit for the year</i>									
11	- Tăng khác - <i>Other increase</i>									
12	- Giảm vốn trong năm nay - <i>Capital decrease</i>							385.567.427		385.567.427
TT	Nội dung <i>Description</i>	aVốn góp của chủ sở hữu <i>Owner's Capital</i>	bThặng dư vốn cổ phần <i>Share Premium</i>	cQuyền chọn chuyển đổi trái phiếu <i>Bond Conversion Rights</i>	dVốn khác của chủ sở hữu <i>Other Owner's Equity</i>	eChênh lệch đánh giá lại tài sản <i>Asset Revaluation Surplus</i>	fLợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ <i>Retained Earnings</i>	gLNST chưa phân phối và các quỹ <i>Profit After Tax</i>	hCác khoản mục khác <i>Others</i>	iTổng cộng <i>Total</i>
13	- Lỗ trong năm nay - <i>Loss for the year</i>									
14	- Giảm khác - <i>Other decrease</i>									
15	Số dư cuối năm nay <i>Ending balance - current year</i>	531.009.130.000	11.788.944.000					15.065.874.526		557.863.948.526

Phụ lục 21 - Vốn chủ sở hữu (b, c, đ, đ, e, g, ...)

Appendix 21 – Owner's Equity (b, c, đ, đ, e, g, ...)

Chỉ tiêu Indicator	Cuối năm	Đầu năm
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu <i>b. Details of the owner's capital investment</i>		
- Vốn góp của công ty mẹ (nếu là công ty con) - <i>Capital contributed by parent company (if subsidiary)</i>		

- Vốn góp của các đối tượng khác - Capital contributed by other parties		
Cộng Total		
c - Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận c - Transactions with owners regarding capital and distribution of dividends and profits		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu - Owner's equity		
+ Vốn góp đầu năm + Contributed capital at beginning of year	26.350.000.000	26.350.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm + Increase in capital during the year		
+ Vốn góp giảm trong năm + Decrease in capital during the year		
+ Vốn góp cuối năm + Capital at year-end	26.350.000.000	26.350.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia - Dividends and profits distributed		
d. Cổ phiếu d. Shares		
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành - Number of shares registered for issuance		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng - Number of shares sold to the public		
+ Cổ phiếu phổ thông + Common shares		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) + Preferred shares (classified as owner's equity - VCSH)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) - Number of shares repurchased (treasury shares)		
+ Cổ phiếu phổ thông + Common shares		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) + Preferred shares (classified as owner's equity - VCSH)		
Chỉ tiêu Indicator	Cuối năm End of Year	Đầu năm Beginning of Year
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành - Number of outstanding shares		



+ Cổ phiếu phổ thông + <i>Common shares</i>		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là VCSH) + <i>Preferred shares (classified as owner's equity - VCSH)</i>		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành.

* Par value of outstanding shares:

đ. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận

e. Các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển:
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:

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 cụ thể:

-....

-....

đ. Dividends

Dividends declared after the end of the fiscal year

Dividends declared on common shares

Dividends declared on preferred shares

Cumulative dividends on preferred shares not yet recognized

e. Company's Reserves

Development investment fund

Enterprise arrangement support fund

Other reserves under owner's equity

g. Income and expenses, profit or loss recognized directly in owner's equity under specific accounting standards:

...* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

đ. Cổ tức

Phụ lục 22 - Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Appendix 22 – Items Outside the Balance Sheet

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) *Operating lease assets: Total future minimum lease payments under non-cancellable operating leases classified by maturity:*

Chỉ tiêu <i>Indicator</i>	Cuối năm <i>End of Year</i>	Đầu năm <i>Beginning of Year</i>
------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

- Từ 1 năm trở xuống; - <i>Under 01 year;</i>		
- Trên 1 năm đến 5 năm; - <i>01-05 years;</i>		
- Trên 5 năm; - <i>Over 05 years;</i>		

b) Tài sản nhận giữ hộ: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết về số lượng, chủng loại, quy cách, phẩm chất tại thời điểm cuối kỳ:

b) *Assets held for safekeeping: The enterprise must provide details on the quantity, type, specifications, and quality of these assets as of the reporting date:*

Mã hàng Item Code	Mã hàng Item Code	Chủng loại, quy cách, phẩm chất <i>Type, specifications, quality</i>	ĐVT <i>Unit</i>	Số lượng <i>Quantity</i>
	- Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác: - <i>Materials and goods held for safekeeping, processing, or consignment</i>			
	- Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, nhận cầm cố, thế chấp: - <i>Goods held for resale on consignment, pledged, deposited, or mortgaged</i>			

c) Ngoại tệ các loại: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết số lượng từng loại ngoại tệ tính theo nguyên tệ. Vàng tiền tệ phải trình bày khối lượng theo đơn vị tính trong nước và quốc tế Ounce, thuyết minh giá trị tính theo USD

d) Vàng tiền tệ: Doanh nghiệp phải thuyết minh chi tiết giá gốc, số lượng (theo đơn vị tính quốc tế) và chủng loại các loại vàng tiền tệ.

đ) 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) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

c. *Foreign currencies of all types: The company must disclose the quantity of each foreign currency in original currency units. Monetary gold must be disclosed in both domestic and international units (Ounce) and explained in USD equivalent.*

d. *Monetary gold: The company must provide details on historical cost, quantity (in international units), and types of monetary gold.*

đ. *Written-off bad debts: The company must disclose the value (in original currency and VND) of bad debts written off within the past 10 years, broken down by debtor, reason, and details of the write-off.*

e. *Other information related to off-balance sheet items*