

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2
3-2 INVESTMENT AND
CONSTRUCTION JOINT
STOCK COMPANY**

Số/ No: 20/2026-CBTT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026
Ho Chi Minh City, month 3 day 31 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM/ *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization:* CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2/ *3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY*

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

- Địa chỉ/ *Address:* Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh/ *45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City.*

- Điện thoại liên hệ/ *Tel:* 0274.3759446/19005132 - Fax: 0274.3755605

- E-mail: info@c32.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure:*

Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh sau kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024/ *Audited Separate Financial Statements for 2025 and Explanatory Report on Business Results After Audit and in Comparison with the Same Period of 2024.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn: www.c32.vn - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2025/ *This information was disclosed on the Company's website on March 31, 2026 at the following link: www.c32.vn → Investor Relations → Financial Statements → 2025.*

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 đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Bảng cân đối kế toán/ *Balance Sheet;*
- Báo cáo KQHĐ KD/ *Income Statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ppgt)/ *Cash Flow Statement (Direct Method);*
- Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to Financial Statements;*
- Công văn giải trình số 173/CTY-TC ngày 31/03/2026/ *Explanatory Letter No. 173/CTY-TC dated March 31, 2026.*

**Người ủy quyền công bố thông tin/
Person authorized to disclose information**



Lữ Minh Quân

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 173/CTY-TC

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

V/v giải trình biến động lợi nhuận
báo cáo tài chính riêng năm 2025
sau kiểm toán và so với cùng kỳ
năm trước

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng 3-2

Mã chứng khoán: C32

Địa chỉ trụ sở chính: Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3759446

Fax: 0274.3755605

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 11/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây dựng 3-2.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây dựng 3-2 xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Sau khi kiểm toán	Trước khi kiểm toán	% chênh lệch
Báo cáo riêng	14.850.662.354	27.594.140.365	-85,81%

Lợi nhuận sau thuế	Năm 2025	Năm 2024	% chênh lệch
Báo cáo riêng	14.850.662.354	5.662.092.664	61,87%

Nguyên nhân:

Báo cáo tài chính riêng năm 2025 sau khi kiểm toán có sự biến động giảm lợi nhuận 12,7 tỷ VND (tương ứng giảm 85,81%), nguyên nhân chủ yếu là do Công ty lập dự phòng bổ sung cho khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần BOT Đường

Đồng Phú - Bình Dương số tiền 13,3 tỷ VND theo kết luận ngoại trừ của Kiểm toán Nhà nước khu vực XII theo Thông báo số 34/TB-KVXII ngày 12/09/2025.

Báo cáo tài chính riêng năm 2025 có sự biến động tăng lợi nhuận 9,18 tỷ VND (tương ứng tăng 61,87%) so với cùng kỳ năm 2024, nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 79,99 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 12,76%) và giá vốn hàng bán giảm 99,49 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 17,49%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 19,5 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 33,62%) so với năm 2024, chủ yếu là do trong năm 2025 thực hiện giảm chi phí bán hàng và khoản chi phí nhân công sản xuất sản phẩm công làm giá thành sản phẩm công giảm dẫn đến lợi nhuận gộp của hoạt động bán thành phẩm năm nay tăng 18,164 tỷ VND so với năm trước.

- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng 10,61 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 154,10%) so với năm 2024, nguyên nhân do trong năm nay Công ty nhận được cổ tức từ các khoản đầu tư và lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 7,92 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 36,44%) so với năm 2024 chủ yếu là do trong năm nay Công ty có hoàn nhập dự phòng khoản phải thu.

- Thu nhập khác tăng 9,148 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 332,54%) do trong năm nay Công ty thực hiện tái cấu trúc tại các xí nghiệp nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả sản xuất dẫn đến việc đánh giá lại giá trị sử dụng tài sản và thực hiện thanh lý những tài sản đã xuống cấp, hết khấu hao, dẫn đến thu nhập khác tăng mạnh.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu nêu trên dẫn đến Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty năm 2025 tăng mạnh so với năm 2024.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận báo cáo tài chính riêng năm 2025 sau khi kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024./.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4



Nguyễn Thế Phi



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2

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

(đã được kiểm toán)

A member of  HLB International

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 52
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu (16) ngày 11 tháng 02 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch	
Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên	
Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên	
Ông Đinh Văn Trọng	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 06/11/2025
Ông Võ Văn Lành	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 06/11/2025

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

Ông Nguyễn Thế Phi	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 28/01/2026
Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/01/2026
Ông Nguyễn Văn Sáng	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 15/01/2025

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán bao gồm:

Ông Nguyễn Việt Đức	Chủ tịch	
Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/01/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày 10/02/2026 là Ông Đinh Văn Trọng - Tổng Giám đốc; từ ngày 11/02/2026 đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Nguyễn Thế Phi - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Đại diện Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thế Phi

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 được lập ngày 27 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

100
ÁNH
TH
WT
SI
KỶ

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 37.(2) - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày thông tin liên quan đến giá trị phê duyệt bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với phần trữ lượng còn lại (phần trữ lượng chưa trừ bảo vệ, đai an toàn trong thiết kế khai thác) tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp theo Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) và Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI ngày 27/06/2025 của Chi cục thuế khu vực XVI, với tổng số tiền Công ty phải nộp bổ sung và đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm nay là 19.669.316.603 VND. Ngày 01/08/2025, Công ty đã có Văn bản số 488/CTY-BĐT gửi các Cơ quan ban ngành kiến nghị về việc xem xét tính toán lại trữ lượng khoáng sản phải tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác tại mỏ đá Tân Đông Hiệp nêu trên cho phù hợp với các quy định hiện hành.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		387.504.468.710	293.044.675.070
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	83.044.878.692	49.013.903.388
111	1. Tiền		63.044.878.692	19.013.903.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	88.217.639.318	50.667.277.546
121	1. Chứng khoán kinh doanh		50.385.142.928	54.981.548.758
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(5.167.503.610)	(4.314.271.212)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		43.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		102.544.926.622	103.474.984.401
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	102.737.399.134	110.790.087.803
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	17.800.503.697	17.177.782.771
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	10.676.442.247	9.627.802.181
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(28.669.418.456)	(34.120.688.354)
140	IV. Hàng tồn kho	09	111.597.481.643	85.600.206.905
141	1. Hàng tồn kho		120.778.763.562	94.713.135.959
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.181.281.919)	(9.112.929.054)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.099.542.435	4.288.302.830
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	604.094.992	743.960.234
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.495.447.443	3.544.342.596

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		429.446.976.672	485.158.000.096
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.039.188.055	66.430.508.257
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.039.188.055	66.430.508.257
220	II. Tài sản cố định		125.039.918.152	138.280.196.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	75.109.678.835	86.624.081.227
222	- Nguyên giá		249.946.381.752	257.676.943.045
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(174.836.702.917)	(171.052.861.818)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	49.930.239.317	51.656.115.056
228	- Nguyên giá		97.082.117.904	97.082.117.904
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.151.878.587)	(45.426.002.848)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	8.221.334.814	6.276.975.147
231	- Nguyên giá		15.522.282.085	12.897.169.473
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.300.947.271)	(6.620.194.326)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	4.653.276.928	2.386.021.574
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.653.276.928	2.386.021.574
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	183.136.140.667	211.551.662.262
251	1. Đầu tư vào công ty con		37.750.000.000	36.850.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		136.907.156.453	136.907.156.453
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.221.903.586)	(906.381.991)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		58.357.118.056	60.232.636.573
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	58.357.118.056	60.232.636.573
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		816.951.445.382	778.202.675.166

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		269.605.498.456	244.922.733.644
310	I. Nợ ngắn hạn		269.605.498.456	244.922.733.644
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	14.272.160.543	16.393.684.185
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.767.749.054	22.097.308.706
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	538.071.924	179.113.963
314	4. Phải trả người lao động		6.986.452.343	7.276.105.942
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	24.368.552.833	23.394.920.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	16.727.247
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.744.276.782	5.922.113.029
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	195.364.500.496	168.877.577.957
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	681.158.758	765.181.966
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.882.575.723	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		547.345.946.926	533.279.941.522
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	547.345.946.926	533.279.941.522
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.592.900.000	150.301.450.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.592.900.000	150.301.450.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.190.000.000	2.190.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(20.100.000)	(20.100.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		117.066.980.035	216.217.666.135
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		127.516.166.891	164.590.925.387
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		112.665.504.537	158.928.832.723
421b	LNST chưa phân phối năm nay		14.850.662.354	5.662.092.664
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		816.951.445.382	778.202.675.166



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Người lập



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	546.832.908.554	626.849.791.749
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	17.882.400
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		546.832.908.554	626.831.909.349
11	4. Giá vốn hàng bán	26	469.326.515.716	568.825.076.403
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		77.506.392.838	58.006.832.946
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	17.491.831.029	6.883.780.972
22	7. Chi phí tài chính	28	23.875.738.453	12.497.296.714
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.148.245.953	11.741.536.199
25	8. Chi phí bán hàng	29	32.784.038.709	27.339.534.420
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	13.819.359.317	21.742.067.717
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.519.087.388	3.311.715.067
31	11. Thu nhập khác	31	11.899.420.001	2.751.025.519
32	12. Chi phí khác	32	21.567.845.035	348.245.170
40	13. Lợi nhuận khác		(9.668.425.034)	2.402.780.349
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		14.850.662.354	5.714.495.416
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	52.402.752
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.850.662.354	5.662.092.664

Nguyễn Thị Ngọc Lý
Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Lý
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		14.850.662.354	5.714.495.416
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		13.466.345.215	15.990.517.976
03	- Các khoản dự phòng		8.701.813.752	6.153.707.968
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(19.720.121.464)	(6.159.415.551)
06	- Chi phí lãi vay		9.148.245.953	11.741.536.199
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.446.945.810	33.440.842.008
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.845.326.470	39.799.125.691
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(26.065.627.603)	9.273.800.715
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.561.337.057)	(6.165.322.038)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.554.074.791	2.889.245.241
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		4.596.405.830	(5.080.312.392)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(9.189.619.138)	(11.813.303.904)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.200.000.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.102.081.227)	(911.480.585)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		19.724.087.876	61.432.594.736
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.222.327.966)	(6.443.931.631)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.939.707.636	269.432.611
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(53.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		26.000.000.000	1.270.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(900.000.000)	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.002.585.219	6.059.485.664
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(12.180.035.111)	1.154.986.644
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		500.584.630.378	593.514.032.105
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(474.097.707.839)	(670.261.376.360)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		26.486.922.539	(76.747.344.255)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		34.030.975.304	(14.159.762.875)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		49.013.903.388	63.173.666.263
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>83.044.878.692</u>	<u>49.013.903.388</u>



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Người lập



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu (16) ngày 11 tháng 02 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 300.592.900.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 300.592.900.000 VND; tương đương 30.059.290 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 161 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 207 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Sản xuất đá, bê tông, gạch;
- Xây dựng các công trình;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê xe, cho thuê công cụ dụng cụ xây dựng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 của Công ty tăng 9,136 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 159,9 %) so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 79,999 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 12,76%) và giá vốn hàng bán giảm 99,499 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 17,49%) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 19,5 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 33,62%) so với năm 2024, chủ yếu là do trong năm 2025 giá thành sản phẩm tổng hợp giảm làm cho lợi nhuận gộp của hoạt động bán thành phẩm năm nay tăng 18,164 tỷ VND so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 tăng 10,608 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 154,10%) so với năm 2024, nguyên nhân do trong năm nay Công ty nhận được cổ tức từ các khoản đầu tư và lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư.
- Chi phí tài chính tăng 11,378 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 91,05%) so với năm 2024, chủ yếu là do trong năm Công ty lập dự phòng bổ sung cho khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương số tiền 13,3 tỷ VND.
- Chi phí bán hàng tăng 5,4 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 19,91%) so với năm 2024 chủ yếu là do chi phí vận chuyển tăng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 7,92 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 36,44%) so với năm 2024 chủ yếu là do trong năm nay Công ty có hoàn nhập dự phòng khoản phải thu.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo):

- Thu nhập khác tăng 9,148 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 332,54%) do trong năm nay Công ty thực hiện tái cấu trúc tại các xí nghiệp nhằm tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả sản xuất dẫn đến việc đánh giá lại giá trị sử dụng tài sản và thực hiện thanh lý những tài sản đã xuống cấp, hết khấu hao, dẫn đến thu nhập từ thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ tăng mạnh.
- Chi phí khác tăng 21,21 tỷ VND do trong năm Công ty ghi nhận khoản chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền là 19.669.316.603 VND (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 32 và Thuyết minh số 37.(2)).

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu nêu trên dẫn đến Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty năm nay tăng mạnh so với năm trước.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xí nghiệp Đá xây dựng	Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất Đá xây dựng
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xí nghiệp Cống Bê tông	Phường Tân Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất Cống bê tông
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xí nghiệp Gạch Bê tông	Phường Thuận Giao, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất Gạch bê tông
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xí nghiệp Xây dựng (*)	Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông
Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xưởng Bê tông Long Nguyên	Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh Cống bê tông
Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Trung tâm Kinh doanh Vật liệu xây dựng 279	Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh Vật liệu xây dựng

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

(*) Căn cứ Quyết định số 05/QĐ-HDQT ngày 09/06/2025, Hội đồng quản trị Công ty thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 - Xí nghiệp Xây dựng.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là hợp đồng bằng văn bản được thỏa thuận về việc xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và đã được khách hàng xác nhận và nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn, chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 22	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 18	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04	năm
- Quyền sử dụng đất	30 - 47	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm



2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 19 năm
- Cơ sở hạ tầng	06 năm
- Quyền sử dụng đất	15 - 47 năm

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

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 tháng đến 84 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí trích trước công trình xây lắp, chi phí hỗ trợ địa phương và phục hồi mỏ đá... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và nghiệm thu theo cam kết với khách hàng nhưng không quá 5% giá trị hợp đồng. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.10.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là hàng bán bị trả lại.

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận có liên quan có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

2.26 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

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

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

2.30 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các đặc điểm của Hợp đồng Ủy thác đầu tư phát sinh tại Công ty:

- Mục đích: Cá nhân nhận tạm ứng để thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất theo chỉ định của Công ty.
- Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cá nhân được nhận tạm ứng hình thành từ nguồn vốn ủy thác của Công ty sẽ được giao cho Công ty quản lý. Cá nhân không được chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế mà không có sự chấp thuận của Công ty. Khi Công ty có nhu cầu, cá nhân phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất (mà Công ty đã ủy thác đầu tư) cho Công ty hoặc đối tượng do Công ty chỉ định.
- Toàn bộ lợi nhuận phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng thuộc về Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	326.907.118	548.440.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62.717.971.574	18.465.463.154
Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾	20.000.000.000	30.000.000.000
	83.044.878.692	49.013.903.388

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 20.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 4,75%/năm.

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền có giá trị 15.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 20).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	43.000.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu	-	-	16.000.000.000	-
	43.000.000.000	-	16.000.000.000	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 43.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,3%/năm đến 6,6%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thủy điện Cần Đơn ⁽¹⁾	SJD	16.829.375.620	14.398.440.000	(2.430.935.620)	21.066.251.620	18.279.900.000	(2.786.351.620)
Tổng Công ty Gas Petrolimex - CTCP ⁽¹⁾	PGC	3.633.686.670	2.133.170.000	(1.500.516.670)	4.089.615.570	2.811.375.000	(1.278.240.570)
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	DVM	-	-	-	155.676.802	102.960.000	(52.716.802)
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vingal - VNSTEEL ⁽²⁾	VGL	15.822.791.067	16.321.236.500	-	15.822.791.067	17.432.106.000	-
Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	VEA	5.159.922.220	4.296.600.000	(863.322.220)	7.002.762.220	6.805.800.000	(196.962.220)
Công ty cổ phần Kho vận Tân Cảng ⁽²⁾	TCW	5.019.594.351	5.454.160.000	-	6.844.451.479	7.333.590.000	-
Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	ACV	526.025.500	404.043.900	(121.981.600)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen ⁽¹⁾	HSG	388.388.000	315.000.000	(73.388.000)	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ⁽¹⁾	KBC	3.005.359.500	2.828.000.000	(177.359.500)	-	-	-
		50.385.142.928	46.150.650.400	(5.167.503.610)	54.981.548.758	52.765.731.000	(4.314.271.212)

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UPCOM, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính riêng (tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	37.750.000.000		(205.109.786)	36.850.000.000		(189.658.846)
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	37.250.000.000		(194.075.123)	36.850.000.000		(189.658.846)
- Công ty TNHH Một thành viên C32 Land ⁽¹⁾	500.000.000		(11.034.663)	-		-
Đầu tư vào Công ty liên kết	136.907.156.453	93.402.020.000	-	136.907.156.453	43.215.860.000	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông ⁽²⁾ MDG	42.218.832.208	93.402.020.000	-	42.218.832.208	43.215.860.000	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	94.688.324.245		-	94.688.324.245		-
Đầu tư vào đơn vị khác	22.700.887.800		(14.016.793.800)	22.700.887.800		(716.723.145)
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương ^(*)	22.500.000.000		(13.815.906.000)	22.500.000.000		(515.835.345)
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	200.887.800		(200.887.800)	200.887.800		(200.887.800)
	197.358.044.253	93.402.020.000	(14.221.903.586)	196.458.044.253	43.215.860.000	(906.381.991)

⁽¹⁾ Ngày 24/03/2025, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 11/NQ-HĐQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV C32 Land với vốn điều lệ là 12.370.000.000 VND, trong đó nguồn vốn bằng Quyền sử dụng đất là 11.870.000.000 VND và bằng tiền là 500.000.000 VND. Căn cứ theo chủ trương này, Công ty thực hiện các thủ tục thành lập doanh nghiệp với số vốn điều lệ đăng ký là 12.370.000.000 VND và thực hiện góp vốn số tiền 500.000.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 11/07/2025, Công ty thực hiện điều chỉnh giảm vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV C32 Land xuống còn 500.000.000 VND. Đến thời điểm hiện tại, Công ty này đã hoàn tất thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo số vốn thực góp nêu trên.

⁽²⁾ Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025.

^(*) Căn cứ số liệu từ kết luận ngoại trừ của Kiểm toán Nhà nước khu vực XII theo Thông báo số 34/TB-KVXII ngày 12/09/2025, Công ty thực hiện trích lập dự phòng vào Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương số tiền là 13.815.906.000 VND, tương ứng với tỷ lệ vốn thực góp Công ty tại đơn vị này.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 40.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Đồng Nai	94,90%	94,90%	Khai thác, chế biến đá
- Công ty TNHH Một thành viên C32 Land	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Tây Ninh	42,50%	42,50%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Tỉnh Đồng Nai	10,00%	10,00%	Kinh doanh BOT các công trình giao thông
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	3,52%	3,52%	Tư vấn quản lý, hoạt động thiết kế chuyên dụng

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2

Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	24.085.869.759	(24.085.779.500)	37.361.862.029	(24.115.779.500)
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	(24.085.779.500)	36.615.150.384	(24.115.779.500)
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	-	496.714.680	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	-	249.996.965	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	90.259	-	-	-
<i>Bên khác</i>	78.651.529.375	(4.399.740.937)	73.428.225.774	(10.004.908.854)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	-	-	26.750.015.407	(4.635.414.714)
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bàn thạch Bình Dương	9.475.304.739	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	10.010.490.976	-	-	-
- Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Bến Cát	10.581.905.000	-	-	-
- Các khách hàng khác	48.583.828.660	(4.399.740.937)	46.678.210.367	(5.369.494.140)
	102.737.399.134	(28.485.520.437)	110.790.087.803	(34.120.688.354)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	87.079.104	-	282.664.886	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	-	275.797.985	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	-	6.866.901	-
- Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	87.079.104	-	-	-
<i>Bên khác</i>	17.713.424.593	(67.199.140)	16.895.117.885	-
- Công ty TNHH Anh Thịnh Cons (tên cũ: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết kế Xây dựng Đức Anh Phát)	780.889.524	-	7.887.808.314	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt	2.726.707.760	-	2.725.934.368	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường	3.355.161.845	-	2.075.647.594	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	3.637.381.194	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	7.213.284.270	(67.199.140)	4.205.727.609	-
	17.800.503.697	(67.199.140)	17.177.782.771	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	373.013.698	-	349.230.260	-
Phải thu về lãi chậm thanh toán	815.418.576	(116.698.879)	1.887.138.349	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	11.392.364	-	17.547.907	-
Tạm ứng	8.897.940.519	-	1.451.900.000	-
Ký cược, ký quỹ	564.733.725	-	5.227.618.043	-
Phải thu khác	13.943.365	-	694.367.622	-
	10.676.442.247	(116.698.879)	9.627.802.181	-
b) Dài hạn				
Tạm ứng	-	-	66.430.508.257	-
Phải thu về Ủy thác đầu tư (*)	50.039.188.055	-	-	-
	50.039.188.055	-	66.430.508.257	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Miền Đông	582.020.819	-	1.653.740.592	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	-	233.397.757	-
	815.418.576	-	1.887.138.349	-

(*) Đây là các khoản Ủy thác đầu tư cho các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, phường Tân Uyên và xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh theo chỉ định của Công ty để thực hiện chủ trương đầu tư của Công ty. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản Ủy thác đầu tư như sau:

Đối tượng nhận Ủy thác đầu tư	Hợp đồng	Khu vực nhận ủy thác đầu tư	Số dư tại 31/12/2025
			VND
Ông Lữ Minh Quân	Hợp đồng số 08/02/HĐUT ngày 28/02/2012	Xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh)	4.419.100.000
Ông Phạm Tấn Lộc	Hợp đồng số 14/1/HĐUT ngày 31/01/2020	Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh)	26.119.548.055
Ông Trần Văn Bình	Hợp đồng số 06/3/HĐUT ngày 28/03/2015	Xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh)	5.380.540.000
Ông Hồ Quế Phương	Hợp đồng số 15/2025/CIC39 -HQP ngày 19/06/2025	Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh)	14.120.000.000
			50.039.188.055

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	28.758.627.893	273.107.456	45.233.672.218	11.112.983.864
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	-	24.115.779.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	-	-	15.451.382.380	10.815.967.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14	-	-	2.087.609.955	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
- Các khoản khác	3.344.418.447	273.107.456	2.250.470.437	297.016.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn	67.199.140	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Hoàng Trung Quân	67.199.140	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	233.397.757	116.698.878	-	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	116.698.878	-	-
	29.059.224.790	389.806.334	45.233.672.218	11.112.983.864

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	7.029.499.186	-	14.496.454.910	(219.182.204)
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.997.682.333	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	11.953.613.690	(6.161.776.442)	8.604.870.469	(6.161.776.443)
Thành phẩm ⁽²⁾	68.260.361.485	(3.019.505.477)	69.356.646.145	(2.731.970.407)
Hàng hoá	1.158.551	-	257.482.102	-
Hàng hóa bất động sản ⁽³⁾	33.534.130.650	-	-	-
	120.778.763.562	(9.181.281.919)	94.713.135.959	(9.112.929.054)

⁽¹⁾ Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công trình nâng cấp, mở rộng đường Tô Vĩnh Diện	-	-	2.038.532.977	-
Công trình Thi công kết cấu, hoàn thiện thô, cơ điện các căn nhà ở xã hội liền kề thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú	2.087.456.312	-	-	-
Công trình Xây dựng đường Lái Thiêu PKV-28	3.106.679.188	-	-	-
Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	-	-	271.017.050	-
Công trình Xây dựng Trung tâm đào tạo cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh	6.161.776.442	(6.161.776.442)	6.161.776.442	(6.161.776.443)
Các dự án, công trình khác	597.701.748	-	133.544.000	-
	11.953.613.690	(6.161.776.442)	8.604.870.469	(6.161.776.443)

(2) Trong đó bao gồm 47,59 tỷ VND là giá trị đầu tư của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 37.(1)).

(3) Hàng hóa bất động sản là giá trị của 4 Nhà ở liên kế thương mại số G9a1.180, G9a1.181, G9a1.182 và G9a1.183 thuộc Dự án Khu nhà ở thương mại dãy phố Ngân Hà (Uni Galaxy), tên thương mại là "Artisan Park" tại phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án thi công Bể xử lý nước thải sản xuất - Xưởng Bê tông Thạnh Phước	1.657.577.180	1.657.577.180
- Các công trình khác	2.995.699.748	728.444.394
	<u>4.653.276.928</u>	<u>2.386.021.574</u>



11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	78.110.730.481	138.987.622.084	39.169.285.573	1.409.304.907	257.676.943.045
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	329.960.000	-	-	329.960.000
- Thanh lý, nhượng bán	(1.041.547.143)	(4.000.600.840)	(2.920.173.310)	-	(7.962.321.293)
- Giảm khác	-	(98.200.000)	-	-	(98.200.000)
Số dư cuối năm	77.069.183.338	135.218.781.244	36.249.112.263	1.409.304.907	249.946.381.752
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	49.512.848.184	87.842.109.944	32.360.445.700	1.337.457.990	171.052.861.818
- Khấu hao trong năm	2.457.670.510	5.584.040.234	2.519.894.319	36.802.500	10.598.407.563
- Thanh lý, nhượng bán	(606.737.142)	(3.189.456.012)	(2.920.173.310)	-	(6.716.366.464)
- Giảm khác	-	(98.200.000)	-	-	(98.200.000)
Số dư cuối năm	51.363.781.552	90.138.494.166	31.960.166.709	1.374.260.490	174.836.702.917
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	28.597.882.297	51.145.512.140	6.808.839.873	71.846.917	86.624.081.227
Tại ngày cuối năm	25.705.401.786	45.080.287.078	4.288.945.554	35.044.417	75.109.678.835

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.008.188.037 VND.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 43.528.966.444 VND.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Số dư cuối năm	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	44.358.543.705	1.067.459.143	45.426.002.848
- Khấu hao trong năm	1.654.107.744	71.767.995	1.725.875.739
Số dư cuối năm	46.012.651.449	1.139.227.138	47.151.878.587
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	51.580.582.199	75.532.857	51.656.115.056
Tại ngày cuối năm	49.926.474.455	3.764.862	49.930.239.317

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 47.480.063.421 VND.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.895.885.735 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.565.777.357	7.374.299.499	957.092.617	12.897.169.473
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	2.625.112.612	-	2.625.112.612
Số dư cuối năm	4.565.777.357	9.999.412.111	957.092.617	15.522.282.085
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.164.739.050	4.498.362.659	957.092.617	6.620.194.326
- Khấu hao trong năm	98.188.764	582.564.181	-	680.752.945
Số dư cuối năm	1.262.927.814	5.080.926.840	957.092.617	7.300.947.271
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	3.401.038.307	2.875.936.840	-	6.276.975.147
Tại ngày cuối năm	3.302.849.543	4.918.485.271	-	8.221.334.814

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.755.205.914 VND.
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 957.092.617 VND;
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 3.040.878.801 VND (Năm 2024 là 1.940.727.300 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	251.856.128	203.776.525
Chi phí sửa chữa	329.289.366	505.817.926
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	22.949.498	34.365.783
	604.094.992	743.960.234
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.973.679.264	2.838.522.909
Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	41.462.157.751	42.488.025.571
- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	36.403.830.991	37.304.544.331
- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	5.058.326.760	5.183.481.240
Chi phí tiền thuê đất (**)	12.608.745.816	12.944.900.304
Chi phí sửa chữa	1.912.948.945	1.489.969.265
Chi phí trả trước dài hạn khác	399.586.280	471.218.524
	58.357.118.056	60.232.636.573

(*) Giá trị quyền sử dụng đất để triển khai thực hiện dự án Xưởng Bê tông Thạnh Phước, khu đất nhận chuyển nhượng với diện tích 45.161,7 m² tại phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 621056 ngày 15/07/2016 (nay đổi tên thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 931879 ngày 04/05/2022). Trong đó, giá trị nhận chuyển nhượng là 44,885 tỷ VND và chi phí thuê đất trả tiền một lần là 6,195 tỷ VND, thời hạn sử dụng đất đến ngày 03/06/2066 theo Quyết định số 2583/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2) chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

(**) Thông tin chi tiết liên quan đến các thửa đất thuê xem tại Thuyết minh số 23b.

Tại ngày 31/12/2025, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.236,2 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m² cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối năm là 7.030.227.591 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.194.998.547 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	2.028.779.250	2.028.779.250	2.697.949.800	2.697.949.800
- Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	560.975.008	560.975.008	1.597.418.636	1.597.418.636
- Công ty TNHH Vận tải Đầu tư Xây dựng Hòa Phát	-	-	1.083.374.916	1.083.374.916
- Hộ kinh doanh Cơ sở Xây dựng Hòa Phát	-	-	1.070.421.954	1.070.421.954
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Phát Tấn Phát	-	-	1.352.034.370	1.352.034.370
- Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Vận tải Hòa Phát	2.654.581.894	2.654.581.894	-	-
- Công ty TNHH Gamuda Land Bình Dương	1.772.544.116	1.772.544.116	-	-
- Phải trả người bán khác	7.255.280.275	7.255.280.275	8.592.484.509	8.592.484.509
	14.272.160.543	14.272.160.543	16.393.684.185	16.393.684.185

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Dĩ An	-	9.920.160.010
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Dầu Tiếng	-	2.154.363.969
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Bến Cát	5.483.538.000	-
- Ông Biện Thanh Nhân	3.496.416.000	3.496.416.000
- Người mua trả tiền trước khác	7.787.795.054	6.526.368.727
	16.767.749.054	22.097.308.706

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.372.331.822	-	4.500.432.338	2.451.537.185	323.436.669	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.172.010.774	-	-	-	1.172.010.774	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	179.113.963	1.826.221.742	1.467.263.781	-	538.071.924
Tiền thuế đất	-	-	89.623.179	89.623.179	-	-
Các loại thuế khác	-	-	41.400.047	41.400.047	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	-	19.669.316.603	19.669.316.603	-	-
	3.544.342.596	179.113.963	26.126.993.909	23.719.140.795	1.495.447.443	538.071.924

(*) Đây là khoản tiền cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp Công ty phải nộp bổ sung theo Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) và Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI ngày 27/06/2025 của Chi cục thuế khu vực XVI (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37.(2)).

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí công trình xây lắp	24.217.400.055	23.341.684.832
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ	-	12.286.708.429
+ Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2)	175.000.000	4.008.396.213
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ	-	3.792.643.345
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F	1.888.463.506	2.504.315.912
+ Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	3.819.083.656	-
+ Công trình cải tạo, sửa chữa vỉa hè Đường Võ Thị Sáu	4.233.101.764	-
+ Công trình nâng cấp Đường Phú An	9.117.038.246	-
+ Công trình nâng cấp mở rộng Đường Tô Vĩnh Diện	1.539.961.858	-
+ Công trình Đường Lê Hồng Phong	2.784.206.735	-
+ Các Công trình khác	660.544.290	749.620.933
+ Chi phí phải trả khác	151.152.778	53.235.817
	24.368.552.833	23.394.920.649

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	73.843.460	80.571.640
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	1.133.097.137
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.342.075	27.342.075
- Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ	3.409.948.524	4.324.009.904
- Phải trả lãi vay	159.446.612	200.819.797
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	73.696.111	156.272.476
	3.744.276.782	5.922.113.029

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương ⁽¹⁾	165.564.678.939	165.564.678.939	390.298.903.563	417.058.983.844	138.804.598.658	138.804.598.658
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	3.312.899.018	3.312.899.018	-	3.312.899.018	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình ⁽²⁾	-	-	110.257.484.599	53.711.334.651	56.546.149.948	56.546.149.948
- Thẻ tín dụng doanh nghiệp	-	-	28.242.216	14.490.326	13.751.890	13.751.890
	168.877.577.957	168.877.577.957	500.584.630.378	474.097.707.839	195.364.500.496	195.364.500.496

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0041/2025/87982/HĐTD ngày 30/06/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 420.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - + Lãi suất cho vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể phù hợp với chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - *Dây chuyền sản xuất gạch và Dây chuyền sản xuất công;*
 - *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 10.018,3 m² và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 36.347,5 m² theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 3.841 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 1.236,2 m² và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 816,1 m² theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 2.682 m² theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.*
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 138.804.598.658 VND.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0050/2024/87982/HĐTD ngày 01/07/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng chẵn).
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng như công bê tông, gạch không nung, gạch và vật liệu xây dựng khác kỳ 2025 - 2026.
 - + Lãi suất cho vay: Lãi suất trong hạn: 5,0%/năm (có thể điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ).
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 181, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 415,6 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 6360-LCL-202502123 ngày 25/06/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 30.477.000.000 VND.*
 - *Cầm cố Hợp đồng tiền gửi: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 27062025/HDTG/NHNOTANBINH-DTXD32 do Agribank Chi nhánh Tân Bình phát hành ngày 27/06/2025 (HĐCC số 6360-LCL-2025002205 ngày 19/08/2025).*
 - *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, phường Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là phường Thạnh Phước, TP. Tân Uyên, Bình Dương) với tổng diện tích là 45.167,7 m² theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202502325 ngày 10/11/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 110.886.000.000 VND.*
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 56.546.149.948 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp, cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	681.158.758	765.181.966
	681.158.758	765.181.966

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	159.288.832.723	527.977.848.858
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	5.662.092.664	5.662.092.664
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Số dư cuối năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Số dư đầu năm nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Tăng vốn trong năm nay ⁽¹⁾	150.291.450.000	-	-	(100.000.000.000)	(50.291.450.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	14.850.662.354	14.850.662.354
Trích Quỹ đầu tư phát triển ⁽²⁾	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽²⁾	-	-	-	-	(283.104.633)	(283.104.633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành ⁽²⁾	-	-	-	-	(141.552.317)	(141.552.317)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty ⁽²⁾	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Số dư cuối năm nay	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	127.516.166.891	547.345.946.926

(1) Căn cứ Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-DHĐCĐ ngày 06/11/2025, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Thông tin chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 15.029.145 cổ phiếu (tương đương tỷ lệ thực hiện quyền 01:01);
- Tổng giá trị dự kiến phát hành tối đa theo mệnh giá: 150.291.450.000 VND;
- Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu để nâng cao năng lực tài chính và quy mô hoạt động của Công ty;
- Nguồn vốn phát hành: Quỹ đầu tư phát triển và Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo thứ tự thực hiện như sau:
 - + Giá trị Quỹ đầu tư phát triển được xác định tại ngày 31/12/2024 căn cứ theo Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán: 100.000.000.000 VND.
 - + Giá trị Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được xác định tại ngày 31/12/2024 căn cứ theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán: 50.291.450.000 VND.
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông. Ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền: 29/12/2025.

Ngày 31/12/2025, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. Thông tin chi tiết như sau:

	Đơn vị tính	Trước khi phát hành	Phát hành bổ sung	Sau khi phát hành
Số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết	Cổ phiếu	15.029.145	15.029.145	30.058.290
Vốn góp của chủ sở hữu	VND	150.291.450.000	150.291.450.000	300.582.900.000

Ngày 21/01/2026, Công ty đã nhận được Quyết định số 108/QĐ-SGDHCM ngày 21/01/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 15.029.145 cổ phiếu. Ngày thay đổi niêm yết có hiệu lực từ 23/01/2026. Công ty đã hoàn tất việc thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

(2) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-DHĐCĐ ngày 22/04/2025 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-DHĐCĐ ngày 06/11/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 và trích lập các quỹ như sau:

	Số tiền
	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	849.313.900
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	283.104.633
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành	141.552.317
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	360.000.000
Trích nguồn Lợi nhuận sau thuế để tăng Vốn chủ sở hữu	50.291.450.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Bà Bùi Thu Huyền	24,35	73.206.440.000	24,02	36.103.220.000
- Bà Phạm Thị Thu Thủy	10,98	33.000.000.000	10,06	15.120.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	4,69	14.102.160.000	7,90	11.879.080.000
- Ông Từ Vĩnh Trung	9,98	29.994.540.000	0,00	-
- Các cổ đông khác	49,99	150.279.760.000	58,01	87.189.150.000
- Cổ phiếu quỹ	0,01	10.000.000	0,01	10.000.000
	100,00	300.592.900.000	100,00	150.301.450.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	150.301.450.000	150.301.450.000
- Vốn góp tăng trong năm	150.291.450.000	-
- Vốn góp cuối năm	<u>300.592.900.000</u>	<u>150.301.450.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	27.342.075	27.342.075
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>27.342.075</u>	<u>27.342.075</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.059.290	15.030.145
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.059.290	15.030.145
- Cổ phiếu phổ thông	30.059.290	15.030.145
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.000	1.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.000	1.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.058.290	15.029.145
- Cổ phiếu phổ thông	30.058.290	15.029.145
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	117.066.980.035	216.217.666.135
	<u>117.066.980.035</u>	<u>216.217.666.135</u>

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.465.081.818	2.517.090.911
- Trên 1 năm đến 5 năm	7.508.485.455	6.084.981.818

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	480.000.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	400.000.000

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với nhà nước để sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê theo quy định hiện hành của nhà nước. Thông tin về các lô đất thuê như sau:

TT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Công Bê Tông phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh	45.161,7	Đến năm 2066
2	Xưởng Bê Tông Long Nguyên phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh	34.409,3	Đến năm 2058
3	Xí nghiệp gạch Thuận An phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2.198,6	Đến năm 2054
4	Xí nghiệp đá xây dựng phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh	2.151,3	Đến năm 2062
5	Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2.052,3	Đến năm 2068
6	Đất trồng cây lâu năm xã Thường Tân, thành phố Hồ Chí Minh	1.352,4	Đến năm 2070
c) Nợ khó đòi đã xử lý			
		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
-	Công ty TNHH MTV Xây dựng Sắt thép Tiến Phát	660.504.913	660.504.913
-	Công ty TNHH Xây dựng Văn Hải	484.735.894	484.735.894
-	Công ty TNHH Lê Phúc Vinh	363.348.930	363.348.930
-	Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàng Minh Tâm	211.738.124	211.738.124
-	Các đối tượng khác	574.326.330	574.326.330
		2.294.654.191	2.294.654.191
24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
	Doanh thu bán hàng hóa	195.322.853.251	236.072.953.018
	Doanh thu bán thành phẩm	238.113.477.301	244.912.610.783
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	350.230.597	1.289.640.913
	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	3.040.878.801	1.940.727.300
	Doanh thu hợp đồng xây dựng	109.610.853.868	142.185.676.879
	Doanh thu khác	394.614.736	448.182.856
		546.832.908.554	626.849.791.749
	Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)	485.886.828	41.130.631.863
25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU			
		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
	Hàng bán bị trả lại	-	17.882.400
		-	17.882.400



26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	189.891.461.881	229.158.138.921
Giá vốn của thành phẩm đã bán	179.691.074.598	204.654.882.131
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	892.350.796	1.202.212.767
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	875.136.045	549.155.993
Giá vốn của hoạt động xây dựng	97.540.930.834	131.980.276.233
Giá vốn khác	367.208.697	354.631.657
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	68.352.865	925.778.701
	469.326.515.716	568.825.076.403
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	244.544.580	34.319.434.761
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>		

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	2.136.609.579	1.543.421.123
Lãi kinh doanh chứng khoán	465.462.372	918.127.349
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.127.452.080	4.422.232.500
Lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư	6.762.306.998	-
	17.491.831.029	6.883.780.972

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.148.245.953	11.741.536.199
Lỗ kinh doanh chứng khoán	547.433.987	13.460.964
Chi phí bán chứng khoán	11.304.520	21.989.655
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	14.168.753.993	720.309.896
	23.875.738.453	12.497.296.714

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	676.070.696	34.802.972
Chi phí khấu hao tài sản cố định	101.464.652	178.177.805
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.896.222.115	25.883.714.289
Chi phí khác bằng tiền	1.110.281.246	1.242.839.354
	32.784.038.709	27.339.534.420
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan		
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	-	5.650.728.006

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	150.272.874	113.977.554
Chi phí nhân công	11.885.397.491	10.425.169.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.859.903.337	1.907.219.058
(Hoàn nhập) dự phòng/ Chi phí dự phòng	(5.451.269.898)	4.627.040.216
Thuế, phí, và lệ phí	23.827.565	27.538.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	952.324.853	1.407.617.185
Chi phí khác bằng tiền	4.398.903.095	3.233.506.307
	13.819.359.317	21.742.067.717

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

	-	24.000.000
--	---	------------

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	2.693.752.807	193.761.928
Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu	3.207.295.553	204.678.183
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	126.933.596
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	246.148.000	1.466.730.741
Thu nhập từ hoàn nhập bảo hành công trình	291.060.891	527.056.753
Thu nhập lãi chậm thanh toán	3.395.684.007	-
Thu nhập từ lãi tiền ký quỹ được hoàn trả	1.677.224.043	-
Thu nhập khác	388.254.700	231.864.318
	11.899.420.001	2.751.025.519

Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

	152.640.322	1.459.278.741
--	-------------	---------------

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	1.546.112.525	-
Các khoản bị phạt	700.000	315.800.000
Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp (*)	19.669.316.603	-
Chi phí khác	351.715.907	32.445.170
	21.567.845.035	348.245.170

(*) Thông tin chi tiết liên quan đến Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp xem tại Thuyết minh số 37.(2).



33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	14.850.662.354	5.714.495.416
Các khoản điều chỉnh tăng	622.835.536	2.130.651.480
- Chi phí không hợp lệ	622.835.536	782.640.840
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ⁽¹⁾	-	1.348.010.640
Các khoản điều chỉnh giảm	(14.614.936.399)	(4.422.232.500)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(8.127.452.080)	(4.422.232.500)
- Kết chuyển chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP từ năm trước chuyển sang ⁽¹⁾	(6.487.484.319)	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	858.561.491	3.422.914.396
Chuyển lỗ các năm trước ⁽²⁾	(858.561.491)	(3.422.914.396)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	52.402.752
Thuế TNDN (phải thu) đầu năm	(1.172.010.774)	(1.224.413.526)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN (phải thu) cuối năm	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)

(1) Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng. Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA không được trừ các năm	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
2023	Chưa thanh tra	7.716.027.026	6.487.484.319	1.228.542.707
2024	Chưa thanh tra	1.348.010.640	-	1.348.010.640

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

(2) Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 05 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của Cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế VND	Lỗ tính thuế đã sử dụng VND	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau VND
2023	Chưa thanh tra	21.286.067.640	4.281.475.887	17.004.591.753

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	195.342.924.780	204.385.972.937
Chi phí nhân công	47.702.308.872	44.938.517.303
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.005.036.247	15.990.517.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.977.670.879	101.249.695.420
Chi phí khác bằng tiền	6.645.886.677	6.230.994.788
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(5.451.269.898)	4.627.040.216
	328.222.557.557	377.422.738.640

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	52.765.731.000	-	-	52.765.731.000
	52.765.731.000	-	-	52.765.731.000

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	82.717.971.574	-	-	82.717.971.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.811.622.065	50.039.188.055	-	134.850.810.120
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	210.529.593.639	50.039.188.055	-	260.568.781.694
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.465.463.154	-	-	48.465.463.154
Phải thu khách hàng, phải thu khác	86.297.201.630	66.430.508.257	-	152.727.709.887
Các khoản cho vay	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
	134.762.664.784	66.430.508.257	16.000.000.000	217.193.173.041

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay và nợ	195.364.500.496	-	-	195.364.500.496
Phải trả người bán, phải trả khác	18.016.437.325	-	-	18.016.437.325
Chi phí phải trả	24.368.552.833	-	-	24.368.552.833
	237.749.490.654	-	-	237.749.490.654
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	168.877.577.957	-	-	168.877.577.957
Phải trả người bán, phải trả khác	22.315.797.214	-	-	22.315.797.214
Chi phí phải trả	23.394.920.649	-	-	23.394.920.649
	214.588.295.820	-	-	214.588.295.820

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	500.584.630.378	593.514.032.105
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	474.097.707.839	670.261.376.360

37 THÔNG TIN KHÁC

(1) Thông tin chi tiết liên quan đến việc xin gia hạn thời hạn sử dụng đất của Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết:

- Ngày 18/05/2004, Ủy ban Nhân dân ("UBND") tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3614/QĐ-CT về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 704144 cho Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 (sau đó cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 và nay đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2) với diện tích 44.163,4 m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư.
- Ngày 17/05/2022, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1163/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, cho phép Công ty điều chỉnh mục đích sử dụng đất, vị trí các loại đất để thực hiện dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết với diện tích 22.690,7 m² (trong đó có 32,3 m² đất ở thuộc hành lang an toàn đường bộ và 72,8 m² đất giao thông thuộc hành lang an toàn đường bộ) thời hạn sử dụng đất đến ngày 18/05/2024. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất ở và diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo nêu trên.
- Ngày 01/02/2024, Công ty đã có Văn bản số 100/Cty-ĐT XD gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ("TN&MT") tỉnh Bình Dương về việc xin gia hạn thời hạn sử dụng đất dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết thêm 50 năm để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và xây dựng trường Mầm non. Ngày 24/07/2024, Sở TN&MT tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 3408/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND tỉnh Bình Dương về việc kiến nghị UBND tỉnh xem xét gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với dự án nêu trên cho Công ty.
- Ngày 18/12/2024, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3718/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. Theo đó, đối với đất ở tại đô thị với diện tích 6.289,7 m² có thời hạn sử dụng đất là lâu dài, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với diện tích 16.295,9 m² đến ngày 18/05/2054, thực hiện quản lý 32,3 m² đất ở thuộc hành lang an toàn đường bộ và 72,8 m² đất giao thông thuộc hành lang an toàn đường bộ theo quy định của pháp luật.
- Ngày 24/03/2025, Công ty đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cập nhật lại thời hạn sử dụng đất trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết.

(2) Thông tin chi tiết liên quan đến Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp:

- Ngày 05/06/2025, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) đã ban hành Quyết định số 1527/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với phần trữ lượng còn lại (phần trữ lượng chừa trữ bảo vệ, đại an toàn trong thiết kế khai thác) tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền Công ty phải nộp bổ sung và đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm nay là 19.669.316.603 VND. Ngày 27/06/2025, Chi cục thuế khu vực XVI cũng đã ban hành Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI về việc nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản nêu trên và thời hạn nộp tiền chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của Chi cục thuế khu vực XVI.
- Ngày 01/08/2025, Công ty đã có Văn bản số 488/CTY-BĐT gửi các Cơ quan ban ngành kiến nghị về việc tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá Tân Đông Hiệp, Công ty đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, kiểm tra, rà soát tính toán lại trữ lượng khoáng sản phải tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác tại mỏ đá Tân Đông Hiệp để trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh lại Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 cho phù hợp với các quy định hiện hành. Trong thời gian chờ Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thành việc kiểm tra, rà soát các nội dung và có văn bản phúc đáp, kết luận hoặc đến khi các kiến nghị của Công ty được các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết, Công ty đã thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

(3) Thông tin chi tiết liên quan đến việc góp vốn thành lập Công ty con - Công ty TNHH MTV C32 Land

- Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/NQ-HĐQT ngày 24/03/2025 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 21/NQ-HĐQT ngày 11/07/2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty con để quản lý, khai thác và phát triển các dự án bất động sản của Công ty theo định hướng chiến lược. Theo đó, Công ty sẽ góp 100% vốn điều lệ là 500.000.000 VND để thành lập Công ty TNHH MTV C32 Land. Công ty hiện đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện góp vốn và thành lập Công ty con này.

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

05-02
HÀN
TY T
IỂM
AS
Y HC

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	109.610.853.868	238.113.477.301	199.108.577.385	546.832.908.554
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	12.069.923.034	58.354.049.838	7.082.419.966	77.506.392.838
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	2.597.215.354	2.625.112.612	5.222.327.966
Tài sản bộ phận	84.316.944.178	82.887.739.862	153.309.472.822	320.514.156.862
Tài sản không phân bổ				496.437.288.520
Tổng tài sản	84.316.944.178	82.887.739.862	153.309.472.822	816.951.445.382
Nợ phải trả của các bộ phận	36.647.661.932	13.206.062.741	9.645.845.039	59.499.569.712
Nợ phải trả không phân bổ				210.105.928.744
Tổng nợ phải trả	36.647.661.932	13.206.062.741	9.645.845.039	269.605.498.456

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

40 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hợp tác xã Phúc Tài	Cổ đông lớn (*)
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Công ty con
Công ty Cổ phần Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty TNHH Đồng Dương Sài Gòn (INDOCHINA)	Công ty do Ông Từ Vĩnh Trung - Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Khởi nghiệp Sáng tạo Việt Nam (ICM)	Công ty do Ông Nguyễn Việt Đức - Thành viên HĐQT làm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khang Định Corp (KHADICO)	Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	Công ty do em ruột của Ông Đinh Văn Trọng - Tổng Giám đốc Công ty làm Giám đốc
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	Công ty do em rể của Ông Đinh Văn Trọng - Tổng Giám đốc Công ty làm Giám đốc
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán	

(*) Không còn là cổ đông lớn từ ngày 17/12/2025.

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	485.886.828	41.130.631.863
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	36.429.134.168
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	444.097.068	3.074.613.757
- Hợp tác xã Phúc Tài	41.789.760	1.626.883.938
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	244.544.580	34.319.434.761
- Hợp tác xã Phúc Tài	240.000.000	5.153.860.416
- Công ty Cổ phần Miền Đông	4.544.580	29.165.574.345
Chi phí bán hàng	-	5.650.728.006
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	5.650.728.006
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	24.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	24.000.000
Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán	152.640.322	1.459.278.741
- Công ty Cổ phần Miền Đông	152.640.322	1.258.061.284
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	201.217.457

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
		3.450.911.898	2.542.492.139
- Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	104.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	16.000.000
- Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 02/12/2024, Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 06/11/2025)	121.628.000	921.515.732
- Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	88.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	88.000.000	32.000.000
- Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 15/01/2025)	720.439.364	32.000.000
- Ông Trịnh Tiến Bày	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	8.000.000
- Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	16.000.000
- Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/12/2024 Miễn nhiệm ngày 28/01/2026)	1.624.156.000	73.365.391
- Ông Trần Văn Bình	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 26/11/2024)	-	652.722.634
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 30/10/2025)	468.090.000	48.827.615
- Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)	-	474.917.065
- Ông Lữ Minh Quân	Người phụ trách Quản trị Công ty	236.598.534	203.143.702

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.



41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Người lập



Nguyễn Thị Ngọc Lý
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2026

