

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

Số/ No: 21/2026-CBTT

**CỘNG HOÀ 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 hợp nhất kiểm toán năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh sau kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024/ *Audited Consolidated 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](http://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](http://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 174/CTY-TC ngày 31/03/2026/ *Explanatory Letter No. 174/CTY-TC dated March 31, 2026*.

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

**Lữ Minh Quân**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2  
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=THUẬN AN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M  
ST:3700146225  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2026-03-31 13:33:10  
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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

hợp nhất

BM7.5-13A/20

**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: 174/CTY-TC

Tp.HCM, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

Lợi nhuận sau thuế	Sau khi kiểm toán	Trước khi kiểm toán	% chênh lệch
Báo cáo hợp nhất	26.300.946.493	39.443.338.299	-49,97%

Lợi nhuận sau thuế	Năm 2025	Năm 2024	% chênh lệch
Báo cáo hợp nhất	26.300.946.493	8.129.058.483	68,75%

**Nguyên nhân:**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 sau khi kiểm toán có sự biến động giảm lợi nhuận 13,14 tỷ VND (tương ứng 49,97%) là do biến động lợi nhuận báo cáo riêng của Công ty mẹ. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty mẹ 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 hợp nhất năm 2025 có sự biến động tăng lợi nhuận tăng 18,08 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng 68,75%) là do biến động trên kết quả kinh doanh của công ty mẹ và biến động lợi nhuận từ công ty liên kết, nguyên nhân chủ yếu:

- 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

- Lãi từ công ty liên doanh, liên kết tăng 9,003 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 367,3%) chủ yếu đến từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Miền Đông.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 7,923 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 36,43%) 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, 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 khác tăng mạnh.

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 hợp nhất năm 2025 sau khi kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4

TỔNG GIÁM ĐỐC *Phu*



*Nguyễn Thế Phi*

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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)

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 52
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### 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) 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 Kế hoạch và Đầu tư 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 Lãnh	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 hợp nhất 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 hợp nhất cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 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 hợp nhất.

**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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thế Phi**

Tổng Giám đốc

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

Số: 270326.010/BCTC.HCM

## 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 hợp nhất 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 38.(2) - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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, đại 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 ý kiến kiểm toán 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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>388.540.736.004</b>	<b>293.450.125.677</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>83.712.389.084</b>	<b>49.051.184.329</b>
111	1. Tiền		63.712.389.084	19.051.184.329
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	30.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>88.217.639.318</b>	<b>50.667.277.546</b>
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	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>102.902.926.622</b>	<b>103.832.984.401</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.737.399.134	110.790.087.803
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.158.503.697	17.535.782.771
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	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	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>111.597.481.643</b>	<b>85.600.206.905</b>
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	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.110.299.337</b>	<b>4.298.472.496</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	604.094.992	743.960.234
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.756.902	10.169.666
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.495.447.443	3.544.342.596

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>449.938.860.676</b>	<b>495.142.314.123</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>88.432.806.055</b>	<b>104.584.126.257</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	88.432.806.055	104.584.126.257
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>125.039.918.152</b>	<b>138.280.196.283</b>
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	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>8.221.334.814</b>	<b>6.276.975.147</b>
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	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>4.743.276.928</b>	<b>2.476.021.574</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		4.743.276.928	2.476.021.574
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>165.129.939.304</b>	<b>183.291.383.508</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		156.445.845.304	145.307.218.853
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.016.793.800)	(716.723.145)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	16.000.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>58.371.585.423</b>	<b>60.233.611.354</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	58.371.585.423	60.233.611.354
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>838.479.596.680</b>	<b>788.592.439.800</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>269.646.520.413</b>	<b>244.960.665.413</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>269.605.498.456</b>	<b>244.922.733.644</b>
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	21	195.364.500.496	168.877.577.957
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	681.158.758	765.181.966
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.882.575.723	-
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>41.021.957</b>	<b>37.931.769</b>
341	1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	41.021.957	37.931.769
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>568.833.076.267</b>	<b>543.631.774.387</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>568.833.076.267</b>	<b>543.631.774.387</b>
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		147.013.722.356	172.953.052.029
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		120.712.538.611	164.823.640.905
421b	LNST chưa phân phối năm nay		26.301.183.745	8.129.411.124
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.989.573.876	1.989.706.223
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>838.479.596.680</b>	<b>788.592.439.800</b>

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 HỢP NHẤT**

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	17.492.398.923	6.883.858.346
22	7. Chi phí tài chính	28	23.860.287.513	12.468.642.388
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.148.245.953	11.741.536.199
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		11.453.614.114	2.450.892.404
25	9. Chi phí bán hàng	29	32.784.038.709	27.339.534.420
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	13.825.148.913	21.748.960.137
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.982.930.740	5.784.446.751
31	12. Thu nhập khác	31	11.899.420.001	2.751.025.519
32	13. Chi phí khác	32	21.578.314.060	348.280.170
40	14. Lợi nhuận khác		(9.678.894.059)	2.402.745.349
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.304.036.681	8.187.192.100
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	52.402.752
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	3.090.188	5.730.865
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>26.300.946.493</u>	<u>8.129.058.483</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		26.301.183.745	8.129.411.124
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(237.252)	(352.641)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.745	541



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 HỢP NHẤT

Năm 2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		26.304.036.681	8.187.192.100
	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		8.686.362.812	6.125.053.642
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(30.859.315.809)	(8.610.385.329)
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		26.745.674.852	33.433.914.588
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.604.739.234	39.799.004.691
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		1.540.582.205	2.891.927.661
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		(2.417.068.890)	(911.480.585)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		19.453.749.433	61.428.228.736
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		17.003.153.113	6.059.563.038
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(11.279.467.217)	1.155.064.018
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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 HỢP NHẤT

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		34.661.204.755	(14.164.051.501)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		49.051.184.329	63.215.235.830
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>83.712.389.084</u>	<u>49.051.184.329</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 HỢP NHẤT

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) 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 Kế hoạch và Đầu tư 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: 167 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 209 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 kinh doanh 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 hợp nhất

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 của Công ty tăng 18,117 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 221,28%) 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 công 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 11,391 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 91,36%) 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.
- Lãi từ công ty liên doanh, liên kết tăng 9,003 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 367,3%) chủ yếu đến từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Miền Đông.
- 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 7,923 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 36,43%) 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 hợp nhất (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 21,23 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 38.(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 Công ty**

**Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Phước	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

(\*) 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. Theo đó, tại ngày 10/07/2025, Công ty góp vốn với số tiền 500.000.000 VND thời đạt được tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ kiểm soát là 100% Công ty TNHH MTV C32 Land.

**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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

*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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, giá trị của 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* gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

*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 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 hợp nhất 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 khế 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 Công ty 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 hợp nhất 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 lại.

##### *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 hợp nhất 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 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 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 hợp nhất 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 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

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 tài chính 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ 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.

*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 hóa, 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) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

### b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

## 2.28 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

## 2.29 . 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 cá 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 hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.30 . 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.

### 2.31 . 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	63.385.481.966	18.502.744.095
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	30.000.000.000
	<b>83.712.389.084</b>	<b>49.051.184.329</b>

(\*) 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 21).

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(\*) 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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	ACV	526.025.500	404.043.900	(121.981.600)	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen <sup>(1)</sup>	HSG	388.388.000	315.000.000	(73.388.000)	-	-	-
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP <sup>(1)</sup>	KBC	3.005.359.500	2.828.000.000	(177.359.500)	-	-	-
		<b>50.385.142.928</b>	<b>46.150.650.400</b>	<b>(5.167.503.610)</b>	<b>54.981.548.758</b>	<b>52.765.731.000</b>	<b>(4.314.271.212)</b>

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 (tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/12/2025).

c) Đầu tư góp vốn vào các Công ty liên kết

	31/12/2025			01/01/2025				
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
<b>Đầu tư vào các công ty liên kết</b>								
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	58.501.206.471	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	43.960.463.431
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	97.944.638.833	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	101.346.755.422
				<b>156.445.845.304</b>				<b>145.307.218.853</b>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41.

d) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào các đơn vị khác</b>						
- 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)
	<b>22.700.887.800</b>		<b>(14.016.793.800)</b>	<b>22.700.887.800</b>		<b>(716.723.145)</b>

(\*) 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 chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này 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.

Đầu tư vào các đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- 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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>24.085.869.759</b>	<b>(24.085.779.500)</b>	<b>37.361.862.029</b>	<b>(24.115.779.500)</b>
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	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>78.651.529.375</b>	<b>(4.399.740.937)</b>	<b>73.428.225.774</b>	<b>(10.004.908.854)</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Bàn thạch Bình Dương	9.475.304.739	-	-	-
Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Bến Cát	10.581.905.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	10.010.490.976	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đồng Hồ	-	-	26.750.015.407	(4.635.414.714)
Phải thu các khách hàng khác	48.583.828.660	(4.399.740.937)	46.678.210.367	(5.369.494.140)
	<b>102.737.399.134</b>	<b>(28.485.520.437)</b>	<b>110.790.087.803</b>	<b>(34.120.688.354)</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>87.079.104</b>	-	<b>282.664.886</b>	-
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	-	-	-
<b>Bên khác</b>	<b>18.071.424.593</b>	<b>(67.199.140)</b>	<b>17.253.117.885</b>	-
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 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	3.637.381.194	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	7.571.284.270	(67.199.140)	4.563.727.609	-
	<b>18.158.503.697</b>	<b>(67.199.140)</b>	<b>17.535.782.771</b>	-

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	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	-
	<b>10.676.442.247</b>	<b>(116.698.879)</b>	<b>9.627.802.181</b>	-

7 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>b) Dài hạn</b>				
Tạm ứng <sup>(1)</sup>	38.393.618.000	-	104.584.126.257	-
Phải thu về Ủy thác đầu tư <sup>(2)</sup>	50.039.188.055	-	-	-
	<b>88.432.806.055</b>	<b>-</b>	<b>104.584.126.257</b>	<b>-</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
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	(116.698.879)	233.397.757	-
	<b>815.418.576</b>	<b>(116.698.879)</b>	<b>1.887.138.349</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Đây là các khoản Công ty Cổ phần Khoáng sản xây dựng Tiến Phước - là Công ty con của Công ty đã thực hiện tạm ứng cho Ông Phạm Tấn Lộc - Giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản xây dựng Tiến Phước để thực hiện các thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng, thu mua đất ở khu vực quy hoạch khoáng sản đá xây dựng và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc xin cấp Giấy phép để thực hiện các dự án mỏ đá tại xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai). Số dư khoản tạm ứng cho Ông Phạm Tấn Lộc tại thời điểm 31/12/2025 và 01/01/2025 là 38.153.618.000 VND.

<sup>(2)</sup> 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 ngày 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
			<b>50.039.188.055</b>

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				
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>28.758.627.893</b>	<b>273.107.456</b>	<b>45.233.672.218</b>	<b>11.112.983.864</b>
- 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
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>67.199.140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Hoàng Trung Quân	67.199.140	-	-	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>233.397.757</b>	<b>116.698.878</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	116.698.878	-	-
	<b>29.059.224.790</b>	<b>389.806.334</b>	<b>45.233.672.218</b>	<b>11.112.983.864</b>

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 <sup>(1)</sup>	11.953.613.690	(6.161.776.442)	8.604.870.469	(6.161.776.443)
Thành phẩm <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	33.534.130.650	-	-	-
	<b>120.778.763.562</b>	<b>(9.181.281.919)</b>	<b>94.713.135.959</b>	<b>(9.112.929.054)</b>

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng	Giá gốc VND	Dự phòng
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 liên kế 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	-
	<u>11.953.613.690</u>	<u>(6.161.776.442)</u>	<u>8.604.870.469</u>	<u>(6.161.776.443)</u>

(2) Trong đó bao gồm 47,59 tỷ VND là giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m<sup>2</sup> (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 38.(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 DỒ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Xưởng Bê tông Thạnh Phước - Giai đoạn 2	1.657.577.059	1.657.577.180
- Các công trình khác	3.085.699.869	818.444.394
	<u>4.743.276.928</u>	<u>2.476.021.574</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
<b>Nguyên giá</b>					
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>77.069.183.338</b>	<b>135.218.781.244</b>	<b>36.249.112.263</b>	<b>1.409.304.907</b>	<b>249.946.381.752</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>51.363.781.552</b>	<b>90.138.494.166</b>	<b>31.960.166.709</b>	<b>1.374.260.490</b>	<b>174.836.702.917</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
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	<b>25.705.401.786</b>	<b>45.080.287.078</b>	<b>4.288.945.554</b>	<b>35.044.417</b>	<b>75.109.678.835</b>

Trong đó:

- 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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>95.939.125.904</b>	<b>1.142.992.000</b>	<b>97.082.117.904</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>46.012.651.449</b>	<b>1.139.227.138</b>	<b>47.151.878.587</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	51.580.582.199	75.532.857	51.656.115.056
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>49.926.474.455</b>	<b>3.764.862</b>	<b>49.930.239.317</b>

Trong đó:

- 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
<b>Nguyên giá</b>				
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.565.777.357</b>	<b>9.999.412.111</b>	<b>957.092.617</b>	<b>15.522.282.085</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
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
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.262.927.814</b>	<b>5.080.926.840</b>	<b>957.092.617</b>	<b>7.300.947.271</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	3.401.038.307	2.875.936.840	-	6.276.975.147
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.302.849.543</b>	<b>4.918.485.271</b>	<b>-</b>	<b>8.221.334.814</b>

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 cuối năm 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 trong 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
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
	<b>604.094.992</b>	<b>743.960.234</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
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	414.053.647	472.193.305
	<b>58.371.585.423</b>	<b>60.233.611.354</b>

(\*) 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 m<sup>2</sup> tại phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 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 khoản chi phí tiền thuê đất 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 m<sup>2</sup>; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m<sup>2</sup> cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối kỳ kế toán 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 21).

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 gới Hợp Nhân	2.028.779.250	2.028.779.250	2.697.949.800	2.697.949.800
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	-	-
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
Phải trả các đối tượng khác	7.255.280.275	7.255.280.275	8.592.484.509	8.592.484.509
	<b>14.272.160.543</b>	<b>14.272.160.543</b>	<b>16.393.684.185</b>	<b>16.393.684.185</b>

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Dĩ An	-	9.920.160.010
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Dầu Tiếng	-	2.154.363.969
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	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
	<b>16.767.749.054</b>	<b>22.097.308.706</b>

**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 thuê 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	-	-
	<b>3.544.342.596</b>	<b>179.113.963</b>	<b>26.126.993.909</b>	<b>23.719.140.795</b>	<b>1.495.447.443</b>	<b>538.071.924</b>

(\*) 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 38.(2)).

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nâng cấp hạ tầng Kỹ thuật Đô thị Bến Súc (Tuyến đường N1, N2, N3, N4)	-	-
+ 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
	<b>24.368.552.833</b>	<b>23.394.920.649</b>

**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
	<b>3.744.276.782</b>	<b>5.922.113.029</b>

**20 . 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
	<b>681.158.758</b>	<b>765.181.966</b>

**21 . 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
<b>Bên khác</b>						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	-	-	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
	<b>168.877.577.957</b>	<b>168.877.577.957</b>	<b>500.584.630.378</b>	<b>474.097.707.839</b>	<b>195.364.500.496</b>	<b>195.364.500.496</b>

**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;
  - + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nhưng không quá ngày 30/06/2026;
  - + Thời hạn cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho mỗi lần rút vốn;
  - + 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
  - + Thời hạn cấp hạn mức: Tối đa 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 29/10/2026.
  - + 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 m<sup>2</sup> 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/HĐTG/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 m<sup>2</sup> 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.

**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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	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	165.275.266.700	1.967.905.689	535.932.188.524
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	8.129.411.124	(352.641)	8.129.058.483
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360.000.000)	-	(360.000.000)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	(977.486.341)	-	(977.486.341)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	885.860.546	22.153.175	908.013.721
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>150.301.450.000</b>	<b>2.190.000.000</b>	<b>(20.100.000)</b>	<b>216.217.666.135</b>	<b>172.953.052.029</b>	<b>1.989.706.223</b>	<b>543.631.774.387</b>
Số dư đầu năm nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	172.953.052.029	1.989.706.223	543.631.774.387
Tăng vốn trong năm nay <sup>(1)</sup>	150.291.450.000	-	-	(100.000.000.000)	(50.291.450.000)	-	-
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	26.301.183.745	(237.252)	26.300.946.493
Trích Quỹ đầu tư phát triển <sup>(2)</sup>	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(283.104.633)	-	(283.104.633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(141.552.317)	-	(141.552.317)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(360.000.000)	-	(360.000.000)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	(127.498.218)	-	(127.498.218)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(187.594.350)	104.905	(187.489.445)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>300.592.900.000</b>	<b>2.190.000.000</b>	<b>(20.100.000)</b>	<b>117.066.980.035</b>	<b>147.013.722.356</b>	<b>1.989.573.876</b>	<b>568.833.076.267</b>

<sup>(1)</sup> Căn cứ Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ 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.

Tại 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.

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2025 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-ĐHĐCĐ 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
	<b>100,00</b>	<b>300.592.900.000</b>	<b>100,00</b>	<b>150.301.450.000</b>

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 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 <sup>2</sup> )	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Cống 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

e) 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 Vân 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
	<b>2.294.654.191</b>	<b>2.294.654.191</b>

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
	<b>546.832.908.554</b>	<b>626.849.791.749</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>485.886.828</b>	<b>41.130.631.863</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)

**25 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	17.882.400
	-	<b>17.882.400</b>

**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
	<b>469.326.515.716</b>	<b>568.825.076.403</b>
	<b>244.544.580</b>	<b>34.319.434.761</b>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)

**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	1.543.498.497
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	6.762.874.892	-
	<b>17.492.398.923</b>	<b>6.883.858.346</b>

**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	14.153.303.053	691.655.570
	<b>23.860.287.513</b>	<b>12.468.642.388</b>

**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 vận chuyển	30.896.222.115	25.883.714.289
Chi phí khác bằng tiền	1.110.281.246	1.242.839.354
	<b>32.784.038.709</b>	<b>27.339.534.420</b>

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41)

- 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
Thuế, phí, lệ phí	26.827.565	30.538.131
Chi phí dự phòng	(5.451.269.898)	4.627.040.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	953.299.634	1.410.299.605
Chi phí khác bằng tiền	4.400.717.910	3.234.716.307
	<b>13.825.148.913</b>	<b>21.748.960.137</b>

**Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 41)

	-	<b>24.000.000</b>
--	---	-------------------

**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
	<b>11.899.420.001</b>	<b>2.751.025.519</b>

**Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan**  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 41)

	<b>152.640.322</b>	<b>1.459.278.741</b>
--	--------------------	----------------------

**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	315.835.000
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	362.184.932	32.445.170
	<b>21.578.314.060</b>	<b>348.280.170</b>

(\*) 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 38.(2).



**33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	41.021.957	37.931.769
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>41.021.957</b>	<b>37.931.769</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.090.188	5.730.865
	<b>3.090.188</b>	<b>5.730.865</b>

**34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	26.301.183.745	8.129.411.124
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	26.301.183.745	8.129.411.124
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.070.434	15.029.145
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.745</b>	<b>541</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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	70.978.645.660	101.252.377.840
Chi phí khác bằng tiền	6.650.701.492	6.235.204.788
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(5.451.269.898)	4.627.040.216
	<b>328.228.347.153</b>	<b>377.429.631.060</b>

### 36 . 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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
	<u>46.150.650.400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.150.650.400</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	52.765.731.000	-	-	52.765.731.000
	<u>52.765.731.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52.765.731.000</u>

#### 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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.385.481.966	-	-	83.385.481.966
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.811.622.065	88.432.806.055	-	173.244.428.120
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	<b>211.197.104.031</b>	<b>88.432.806.055</b>	<b>-</b>	<b>299.629.910.086</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.502.744.095	-	-	48.502.744.095
Phải thu khách hàng, phải thu khác	86.297.201.630	104.584.126.257	-	190.881.327.887
Các khoản cho vay	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
	<b>134.799.945.725</b>	<b>104.584.126.257</b>	<b>16.000.000.000</b>	<b>255.384.071.982</b>

**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 hạn 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
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
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
	<b>237.749.490.654</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>237.749.490.654</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
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
	<b>214.588.295.820</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>214.588.295.820</b>

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.

**37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN  
TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	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

**38 . 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> (trong đó có 32,3 m<sup>2</sup> đất ở thuộc hành lang an toàn đường bộ và 72,8 m<sup>2</sup> 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-ĐTXD 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 m<sup>2</sup> có thời hạn sử dụng đất là lâu dài, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với diện tích 16.295,9 m<sup>2</sup> đến ngày 18/05/2054, thực hiện quản lý 32,3 m<sup>2</sup> đất ở thuộc hành lang an toàn đường bộ và 72,8 m<sup>2</sup> 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 kỳ này 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.

**39 . 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 hợp nhất này.

11104  
HI NH  
NG T  
NG KI  
A/  
4 PH

**40 . 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
<b>Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>12.069.923.034</b>	<b>58.354.049.838</b>	<b>7.082.419.966</b>	<b>77.506.392.838</b>
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	153.667.472.822	320.872.156.862
Tài sản không phân bổ				517.607.439.818
<b>Tổng tài sản</b>	<b>84.316.944.178</b>	<b>82.887.739.862</b>	<b>153.667.472.822</b>	<b>838.479.596.680</b>
Nợ phải trả bộ phận	36.647.661.932	13.206.062.741	9.645.845.039	59.499.569.712
Nợ phải trả không phân bổ				210.146.950.701
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>36.647.661.932</b>	<b>13.206.062.741</b>	<b>9.645.845.039</b>	<b>269.646.520.413</b>

**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.

41 . 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 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 Đông 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 Đình Corp (KHADICO)	Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đình Văn Trọng
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	Công ty do em ruột của Ông Đình 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 Đình 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
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>485.886.828</b>	<b>41.130.631.863</b>
- 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
<b>Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>244.544.580</b>	<b>34.319.434.761</b>
- 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
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	<b>5.650.728.006</b>
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	5.650.728.006
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	-	<b>24.000.000</b>
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	24.000.000
<b>Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán</b>	<b>152.640.322</b>	<b>1.459.278.741</b>
- 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

41 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO):

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		<b>3.450.911.898</b>	<b>2.542.492.139</b>
- 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 Bảy	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.

**42 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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



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

Số/ No: 21/2026-CBTT

**CỘNG HOÀ 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](mailto:info@c32.vn)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh sau kiểm toán và so với cùng kỳ năm 2024/ *Audited Consolidated 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](http://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](http://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 174/CTY-TC ngày 31/03/2026/ *Explanatory Letter No. 174/CTY-TC dated March 31, 2026.*

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



**Lữ Minh Quân**

**3-2 INVESTMENT AND  
CONSTRUCTION JOINT STOCK  
COMPANY**

Số: 174/CTY-TC

BM7.5-13A/20  
**SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM**  
**Independence – Freedom – Happiness**

Ho Chi Minh City, March 31, 2026

**Subject:** Explanation of the Variance in Profit in the Consolidated Financial Statements for the year of 2025 Compared to the Same Period of the Previous Year.

To: - State Securities Commission of Vietnam.  
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

Company's name: 3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

Stock code: C32

Head office address: No. 45A, Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam. Điện thoại: 0274.3759446 Fax: 0274.3755605

*Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 11, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure in the securities market;*

*Based on the Consolidated Financial Statements for the year 2025 of 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company.*

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company hereby provide an explanation for the variance in profit after tax for the fourth quarter of 2025 compared to the corresponding period in 2024 as follows:

<b>Profit after tax</b>	<b>After audit</b>	<b>Before audit</b>	<b>% change</b>
<b>Consolidated Financial Statements</b>	26.300.946.493	39.443.338.299	-49,97%

<b>Profit after tax</b>	<b>Year 2025</b>	<b>Year 2024</b>	<b>% change</b>
<b>Consolidated Financial Statements</b>	26.300.946.493	8.129.058.483	68,75%

**Causes:**

The 2025 audited consolidated financial statements recorded a decrease in profit of 13,14 billion VND (equivalent to -49,97%), mainly due to fluctuations in the parent company's standalone financial results. The primary reason is that the parent company recognized an additional provision for its investment in Dong Phu – Binh Duong BOT Joint Stock Company amounting to 13,3 billion VND, in accordance with the qualified opinion issued by State Audit Office Region XII under Notice No. 34/TB-KVXII dated September 12, 2025.

The 2025 consolidated financial statements recorded an increase in profit of 18,08 billion VND compared to 2024 (equivalent to +68,75%), mainly driven

by changes in the parent company's business performance and profit contributions from associates, specifically:

- Net revenue from sales and service provision decreased by 79,99 billion VND (equivalent to a decrease of 12,76%), while cost of goods sold decreased by 99,49 billion VND (equivalent to a decrease of 17,49%), resulting in an increase in gross profit from sales and services of 19,5 billion VND (equivalent to an increase of 33,62%) compared to 2024. This was mainly due to cost reduction measures, particularly outsourcing labor costs in culvert product manufacturing, leading to lower production costs and higher gross profit, with gross profit from finished goods increasing by 18,164 billion VND compared to the previous year.

- Share of profit from joint ventures and associates increased by 9,003 billion VND (+367,3%), mainly attributable to the investment in Mien Dong Joint Stock Company.

- Administrative expenses decreased by 7,92 billion VND (equivalent to a decrease of 36,44%) compared to 2024, mainly due to the reversal of provisions for receivables during the year.

- Other income increased by 9,148 billion VND (equivalent to an increase of 332,54%) as the Company carried out restructuring of its subsidiaries to streamline operations and improve efficiency, resulting in reassessment of asset utilization and liquidation of fully depreciated and obsolete assets.

These are the primary factors affecting the Company's operating results, leading to the variance in profit after tax in the consolidated financial statements for the fourth quarter of 2025 compared to the same period in 2024.

Sincerely!

**Recipients::**

- As above;
- Filed at: Administration/Finance/4



*Nguyễn Thế Phi*



## **CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

### **3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COM**

For the fiscal year ended as at 31/12/2025

(audited)

A member of  HLB International

**CONTENTS**

	<b>Page</b>
Report of the Board of Management	02 - 03
Independent Auditor's Report	04 - 05
Audited Consolidated Financial Statements	06 - 52
Consolidated Statement of Financial Position	06 - 08
Consolidated Statement of Income	09
Consolidated Statement of Cash flows	10 - 11
Notes to the Consolidated Financial Statements	12 - 52

### 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

## REPORT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company (“the Company”) presents its report and the Company’s Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31/12/2025.

### THE COMPANY

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company (renamed from 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company) is an enterprise which was equitized from a State-owned enterprise – Construction Investment Company 3-2 under the Decision No. 1214/QĐ-UBND dated 21 April 2008 of the People’s Committee of Binh Duong province.

The Company has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 3700146225 issued by Binh Duong Province Department of Planning and Investment for the first time on 24 December 2008 and 16th re-registered on 11 February 2026.

The Company’s head office is located at: No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City.

### BOARD OF MANAGEMENT, BOARD OF MANAGEMENT AND BOARD OF SUPERVISION

Members of The Board of Directors during the fiscal year and to the reporting date are:

Mr. Tu Vinh Trung	Chairman	
Mrs. Bui Thu Huyen	Member	
Mr. Nguyen Viet Duc	Member	
Mr. Nguyen Van Sang	Member	
Mr. Dinh Van Trong	Member	Appointed on 06/11/2025
Mr. Vo Van Lanh	Member	Resigned on 06/11/2025

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

Mr. Nguyen The Phi	General Director	Appointed on 28/01/2026
Mr. Dinh Van Trong	General Director	Resigned on 28/01/2026
Mr. Nguyen Van Sang	Vice General Director	Appointed on 15/01/2025

The members of the Audit Committee are:

Mr. Nguyen Viet Duc	Head of Control Department	
Mrs. Bui Thu Huyen	Member	
Mr. Nguyen Van Sang	Member	Resigned on 15/01/2025

### 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

#### LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Corporation during the year and until 10/02/2026 was Mr. Dinh Van Trong – General Director; from 11/02/2026 until the preparation of these consolidated financial statements, it has been Mr. Nguyen The Phi – General Director.

#### AUDITORS

The auditors of the AASC Auditing Firm Company Limited have taken the audit of Consolidated Financial Statements for the Company.

#### STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The Board of Management is responsible for the Consolidated Financial Statements which give a true and fair view of the financial position of the Company, its operating results and its cash flows for the year. In preparing those Consolidated Financial Statements, the Board of Management is required to:

- Establish and maintain of an internal control system which is determined necessary by The Board of Management and Those charged with governance to ensure the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements do not contain any material misstatement caused by errors or frauds;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on the basis of compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of Consolidated Financial Statements;
- Prepare the Consolidated Financial Statements on going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.

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

The Board of Management confirms that the Consolidated Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2025, its operation results and cash flows in the year 2025 of the Company in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

#### Other commitments

The Board of Management pledges that the Company complies with Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 on detailing and guiding the implementation of a number of articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligations of information disclosure in accordance with the regulations of the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 issued by the Ministry of Finance guiding the disclosure of information on Securities Market and the Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 96/2020/TT-BTC.

On behalf of The Board of Management

Nguyen The Phi

General Director

Ho Chi Minh City, 27 March 2026



## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: Shareholders, Board of Directors and Board of Management  
3-2 Investment and Construction Joint Stock Company**

We have audited the accompanying Consolidated Financial Statements of 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company prepared on 27 March 2026, as set out on pages 06 to 52, including: Consolidated statement of financial position as at 31/12/2025, Consolidated Statement of Income, Consolidated Statement of Cash flows for the fiscal year ended then and Notes to Consolidated Financial Statements.

### The Board of Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation of Consolidated Financial Statements that give a true and fair view in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with standards, ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Consolidated Financial Statements are free from material misstatement.

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

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

### Auditor's opinion

In our opinion, the Consolidated Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company as at 31 December 2025, its operating results and its cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of Financial Statements.

**Emphasis of matter**

We draw the readers attention to Note 38.(2) – the Notes to the Consolidated Financial Statements, which presents information regarding the approved additional mining license fees for the remaining reserves (reserves left for protective pillars and safety belts in the mine design) at the Tân Đông Hiệp construction stone mine, pursuant to Decision No. 1527/QĐ-UBND dated 05/06/2025 of the People’s Committee of Bình Dương Province (now the People’s Committee of Ho Chi Minh City) and Payment Notice No. 793/TB-CCTKV.XVI dated 27/06/2025 of Tax Sub-department XVI, with a total amount of VND 19,669,316,603 payable by the Company, which has been recognized in this year’s operating results. On 01/08/2025, the Company issued Official Letter No. 488/CTY-BĐT to relevant authorities requesting consideration, inspection, and review of the calculation of additional mining license fees at the aforementioned Tân Đông Hiệp stone mine in accordance with the current regulations.

This Emphasis of Matter does not modify our unmodified opinion expressed above.

**Branch of AASC Auditing Firm Company Limited**



**Tran Trung Hieu**

Director

Certificate of registration to audit practice

No: 2202-2023-002-1

Ho Chi Minh, 27 March 2026

**Dao Trung Thanh**

Auditor

Certificate of registration to audit practice

No: 4700-2024-002-1



## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Code	ASSETS	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>388,540,736,004</b>	<b>293,450,125,677</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>3</b>	<b>83,712,389,084</b>	<b>49,051,184,329</b>
111	1. Cash		63,712,389,084	19,051,184,329
112	2. Cash equivalents		20,000,000,000	30,000,000,000
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>	<b>4</b>	<b>88,217,639,318</b>	<b>50,667,277,546</b>
121	1. Trading securities		50,385,142,928	54,981,548,758
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(5,167,503,610)	(4,314,271,212)
123	3. Held-to-maturity investments		43,000,000,000	-
<b>130</b>	<b>III. Short-term accounts receivable</b>		<b>102,902,926,622</b>	<b>103,832,984,401</b>
131	1. Short-term trade receivables	5	102,737,399,134	110,790,087,803
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	18,158,503,697	17,535,782,771
136	3. Other short-term receivables	7	10,676,442,247	9,627,802,181
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(28,669,418,456)	(34,120,688,354)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>	<b>9</b>	<b>111,597,481,643</b>	<b>85,600,206,905</b>
141	1. Inventories		120,778,763,562	94,713,135,959
149	2. Provision for devaluation of inventories		(9,181,281,919)	(9,112,929,054)
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>2,110,299,337</b>	<b>4,298,472,496</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	14	604,094,992	743,960,234
152	2. Deductible VAT		10,756,902	10,169,666
153	3. Taxes and other receivables from State budget	17	1,495,447,443	3,544,342,596

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

*As at 31 December 2025*

*(continued)*

Code ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>200 B. LONG-TERM ASSETS</b>		<b>449,938,860,676</b>	<b>495,142,314,123</b>
<b>210 I. Long-term receivables</b>		<b>88,432,806,055</b>	<b>104,584,126,257</b>
216 1. Other long-term receivables	7	88,432,806,055	104,584,126,257
<b>220 II. Fixed assets</b>		<b>125,039,918,152</b>	<b>138,280,196,283</b>
221 1. Tangible fixed assets	11	75,109,678,835	86,624,081,227
222 - <i>Historical costs</i>		249,946,381,752	257,676,943,045
223 - <i>Accumulated depreciation</i>		(174,836,702,917)	(171,052,861,818)
227 2. Intangible fixed assets	12	49,930,239,317	51,656,115,056
228 - <i>Historical costs</i>		97,082,117,904	97,082,117,904
229 - <i>Accumulated depreciation</i>		(47,151,878,587)	(45,426,002,848)
<b>230 III. Investment properties</b>	<b>13</b>	<b>8,221,334,814</b>	<b>6,276,975,147</b>
231 - Historical costs		15,522,282,085	12,897,169,473
232 - Accumulated depreciation		(7,300,947,271)	(6,620,194,326)
<b>240 IV. Long-term unfinished asset</b>	<b>10</b>	<b>4,743,276,928</b>	<b>2,476,021,574</b>
242 1. Construction in progress		4,743,276,928	2,476,021,574
<b>250 V. Long-term investments</b>	<b>4</b>	<b>165,129,939,304</b>	<b>183,291,383,508</b>
252 1. Investments in joint ventures and associates		156,445,845,304	145,307,218,853
253 2. Investments in equity of other entities		22,700,887,800	22,700,887,800
254 3. Provision for devaluation of long-term investments		(14,016,793,800)	(716,723,145)
255 4. Held to maturity investments		-	16,000,000,000
<b>260 VI. Other long-term assets</b>		<b>58,371,585,423</b>	<b>60,233,611,354</b>
261 1. Long-term prepaid expenses	14	58,371,585,423	60,233,611,354
<b>270 TOTAL ASSETS</b>		<b>838,479,596,680</b>	<b>788,592,439,800</b>

## CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>269,646,520,413</b>	<b>244,960,665,413</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>269,605,498,456</b>	<b>244,922,733,644</b>
311	1. Short-term trade payables	15	14,272,160,543	16,393,684,185
312	2. Short-term advances from customers		16,767,749,054	22,097,308,706
313	3. Taxes and other payables to State budget	17	538,071,924	179,113,963
314	4. Payables to employees		6,986,452,343	7,276,105,942
315	5. Short-term accrued expenses	18	24,368,552,833	23,394,920,649
318	6. Short-term unrealised revenue		-	16,727,247
319	7. Other short-term payments	19	3,744,276,782	5,922,113,029
320	8. Short-term loans and finance lease liabilities	21	195,364,500,496	168,877,577,957
321	9. Provisions for short-term payables	20	681,158,758	765,181,966
322	10. Bonus and welfare fund		6,882,575,723	-
<b>330</b>	<b>II. Long-term liabilities</b>		<b>41,021,957</b>	<b>37,931,769</b>
341	1. Deferred tax payables	33.a	41,021,957	37,931,769
<b>400</b>	<b>D. OWNER'S EQUITY</b>		<b>568,833,076,267</b>	<b>543,631,774,387</b>
<b>410</b>	<b>I. Owner's equity</b>	<b>22</b>	<b>568,833,076,267</b>	<b>543,631,774,387</b>
411	1. Contributed capital		300,592,900,000	150,301,450,000
411a	Ordinary shares with voting rights		300,592,900,000	150,301,450,000
412	2. Share Premium		2,190,000,000	2,190,000,000
415	3. Treasury shares		(20,100,000)	(20,100,000)
418	4. Development investment funds		117,066,980,035	216,217,666,135
421	5. Retained earnings		147,013,722,356	172,953,052,029
421a	Retained earnings accumulated to previous year		120,712,538,611	164,823,640,905
421b	Retained earnings of the current year		26,301,183,745	8,129,411,124
429	6. Non controlling interest		1,989,573,876	1,989,706,223
<b>440</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>838,479,596,680</b>	<b>788,592,439,800</b>



Nguyen Thi Ngoc Ly  
Preparer



Nguyen Thi Ngoc Ly  
Person in charge of accounting



Nguyen The Phi  
General Director

Ho Chi Minh City, 27 March 2026

**CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME**

Year 2025

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
01	1. Revenue from sales of goods and rendering of services	24	546,832,908,554	626,849,791,749
02	2. Revenue deductions	25	-	17,882,400
10	3. Net revenue from sales of goods and rendering of services		546,832,908,554	626,831,909,349
11	4. Cost of goods sold	26	469,326,515,716	568,825,076,403
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		77,506,392,838	58,006,832,946
21	6. Financial income	27	17,492,398,923	6,883,858,346
22	7. Financial expense	28	23,860,287,513	12,468,642,388
23	<i>In which: Interest expenses</i>		9,148,245,953	11,741,536,199
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates		11,453,614,114	2,450,892,404
25	9. Selling expenses	29	32,784,038,709	27,339,534,420
26	10. General administrative expenses	30	13,825,148,913	21,748,960,137
30	11. Net profit from operating activities		35,982,930,740	5,784,446,751
31	12. Other income	31	11,899,420,001	2,751,025,519
32	13. Other expense	32	21,578,314,060	348,280,170
40	14. Other profit		(9,678,894,059)	2,402,745,349
50	15. Total profit before tax		26,304,036,681	8,187,192,100
51	16. Current corporate income tax expenses		-	52,402,752
52	17. Deferred corporate income tax expenses	33.b	3,090,188	5,730,865
60	18. Profit after corporate income tax		<u>26,300,946,493</u>	<u>8,129,058,483</u>
61	19. Profit after tax attributable to shareholders of the parent		26,301,183,745	8,129,411,124
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interests		(237,252)	(352,641)
70	21. Basic earnings per share		1,745	541

Nguyen Thi Ngoc Ly  
Preparer

Nguyen Thi Ngoc Ly  
Person in charge of accounting

Nguyen The Phi  
General Director

Ho Chi Minh City, 27 March 2026

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Year 2025  
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	1. Profit before tax		26,304,036,681	8,187,192,100
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		13,466,345,215	15,990,517,976
03	- Provisions		8,686,362,812	6,125,053,642
05	- Gains / losses from investment activities		(30,859,315,809)	(8,610,385,329)
06	- Interest expense		9,148,245,953	11,741,536,199
08	3. Operating profit before changes in working capital		26,745,674,852	33,433,914,588
09	- Increase or decrease in receivables		24,604,739,234	39,799,004,691
10	- Increase or decrease in inventories		(26,065,627,603)	9,273,800,715
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(8,561,337,057)	(6,165,322,038)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		1,540,582,205	2,891,927,661
13	- Increase or decrease in trading securities		4,596,405,830	(5,080,312,392)
14	- Interest paid		(9,189,619,138)	(11,813,303,904)
16	- Other receipts from operating activities		8,200,000,000	-
17	- Other payments on operating activities		(2,417,068,890)	(911,480,585)
20	Net cash flow from operating activities		19,453,749,433	61,428,228,736
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	1. Purchase of fixed assets and other long-term assets		(5,222,327,966)	(6,443,931,631)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		3,939,707,636	269,432,611
23	3. Loans and purchase of debt instruments from other entities		(53,000,000,000)	-
24	4. Collection of loans and resale of debt instrument of other entities		26,000,000,000	1,270,000,000
27	5. Interest and dividend received		17,003,153,113	6,059,563,038
30	Net cash flow from investing activities		(11,279,467,217)	1,155,064,018
	<b>III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
33	1. Proceeds from borrowings		500,584,630,378	593,514,032,105
34	2. Repayment of principal		(474,097,707,839)	(670,261,376,360)
40	Net cash flow from financing activities		26,486,922,539	(76,747,344,255)

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS**

*Year 2025  
 (Indirect method)*

Code	ITEMS	Note	Year 2025	Year 2024
			VND	VND
50	Net cash flows in the year		34,661,204,755	(14,164,051,501)
60	Cash and cash equivalents at beginning of the year		49,051,184,329	63,215,235,830
70	Cash and cash equivalents at end of the year	3	<u>83,712,389,084</u>	<u>49,051,184,329</u>



Handwritten signatures in blue ink over a red circular stamp. The stamp contains the text: "M.S.D.N: 3700146225-C.T.C.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2", and "LAI THIỆU-TP. HO CHI MINH".

Nguyen Thi Ngoc Ly  
 Preparer

Nguyen Thi Ngoc Ly  
 Person in charge of accounting

Nguyen The Phi  
 General Director  
 Ho Chi Minh City, 27 March 2026

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Year 2025

### 1 . GENERAL INFORMATION

#### Forms of Ownership

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company (renamed from 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company) is an enterprise which was equitized from a State-owned enterprise – Construction Investment Company 3-2 under the Decision No. 1214/QĐ-UBND dated 21 April 2008 of the People’s Committee of Binh Duong province.

The Company has been operating in accordance with the Business Registration Certificate No. 3700146225 issued by Binh Duong Province Department of Planning and Investment for the first time on 24 December 2008 and 16th re-registered on 11 February 2026.

The Company’s head office is located at: No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City.

The Company's Charter capital: VND 300,592,900,000; the actual contributed capital as at 31 December 2025 was VND 300,592,900,000; equivalent to 30,059,290 shares with the price of VND 10,000 per share.

Total employees of the Company as at 31 December 2025 was 167 (as at 01 January 2025: 209)

#### Business section

Manufacturing, construction, trading, real estate business, and services.

#### Business field

The Company’s business fields are:

- Manufacturing stone, concrete and bricks;
- Constructing works;
- Trading construction materials;
- Trading real estate;
- Leasing cars, construction tools.

#### The Company’s operation in the year that affects the Consolidated Financial Statements

The Company’s total accounting profit before tax in 2025 increased by VND 18.117 billion (equivalent to an increase of 221.28%) compared to 2024. The primary reasons are as follows:

- Revenue from sale of goods and rendering of services decreased by VND 79,999 billion (equivalent to a decrease of 12.76%), while cost of goods sold decreased by VND 99,499 billion (equivalent to a decrease of 17.49%), resulting in an increase in gross profit from sale of goods and rendering of services of VND 19.5 billion (equivalent to an increase of 33.62%) compared to 2024. This was mainly due to the decrease in the production cost of box culvert products in 2025, which led to an increase of VND 18.164 billion in gross profit from the sale of semi-finished products compared to the previous year.

- Financial income in 2025 increased by VND 10.608 billion (equivalent to an increase of 154.10%) compared to 2024, mainly due to dividends received from investments and profits from entrusted investment contracts during the year.

- Financial expenses increased by VND 11.378 billion (equivalent to an increase of 91.36%) compared to 2024, mainly due to the Company recognizing an additional provision for its investment in Dong Phu – Binh Duong BOT Road Joint Stock Company amounting to VND 13.3 billion during the year.

- Profit from joint ventures and associates increased by VND 9.4 billion (equivalent to an increase of 383.6%), mainly arising from the investment in Mien Dong Joint Stock Company.

- Selling expenses increased by VND 5.4 billion (equivalent to an increase of 19.91%) compared to 2024, mainly due to higher transportation costs.

- General and administrative expenses decreased by VND 7.923 billion (equivalent to a decrease of 36.43%) compared to 2024, mainly due to the reversal of provisions for receivables during the year.

**The Company's operation in the year that affects the Consolidated Financial Statements (continued)**

- Other income increased by VND 9.148 billion (equivalent to an increase of 332.54%) as the Company carried out restructuring at its plants during the year to streamline operations and improve production efficiency. This led to the revaluation of asset useful lives and the disposal of fully depreciated or obsolete assets, resulting in a significant increase in income from the disposal of assets and tools and equipment.

- Other expenses increased by VND 21.22 billion as the Company recognized additional expenses for the mineral exploitation license fee at the Tan Dong Hiep construction stone mine, totaling VND 19,669,316,603 (for details, see Note 32 and Note 38.(2)).

The combination of the main factors mentioned above resulted in a significant increase in the Company's total accounting profit before tax this year compared to the previous year.

**Structure of the Group**

**The Company's subsidiaries consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31/12/2025 include:**

Name of company	Head office	Proportion of ownership	Proportion of voting rights	Principal activities
Tien Phuoc Construction Mineral JSC	Binh Phuoc Province Ho Chi Minh City	94.90%	94.90%	Mining and processing of stones
C32 Land One Member Company Limited		100.00%	100.00%	Architectural activities and technical consultancy

(\*) On 24/03/2025, the Board of Directors approved Resolution No. 11/NQ-HĐQT on the capital contribution to establish C32 Land One-Member Limited Liability Company with a charter capital of VND 12,370,000,000, of which VND 11,870,000,000 was contributed in the form of land use rights and VND 500,000,000 in cash. Based on this policy, the Company completed the procedures to establish the enterprise with a registered charter capital of VND 12,370,000,000 and contributed cash of VND 500,000,000. Pursuant to Board of Directors Resolution No. 21/NQ-HĐQT dated 11/07/2025, the Company adjusted the charter capital of C32 Land One Member Company Limited downward to VND 500,000,000. Accordingly, as of 10/07/2025, the Company contributed VND 500,000,000 and achieved 100% ownership and control of C32 Land One Member Company Limited.

**2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY**

**2.1 . Accounting period and accounting currency**

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.  
The Company maintains its accounting records in VND.

**2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies**

*Applicable Accounting Policies*

The Company applies Corporate Accounting System issued under the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by Ministry of Finance amending and supplementing some articles of the Circular No. 200/2014/TT-BTC and the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 by the Ministry of Finance guiding the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements.

*Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System*

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

### 2.3 . Basis for preparation of consolidated financial statements

Consolidated Financial Statements are prepared based on consolidating Separate Financial Statements of the Company and Financial Statements of its subsidiaries under its control (subsidiaries) prepared for the fiscal year ended as at 31/12/2025. Control right is achieved when the Company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities.

Financial statements of subsidiaries are used consistent accounting policies of the Company. If necessary, adjustments are made to the Financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company and its subsidiaries.

Balance, main incomes and expenses, including unrealized profits from intra-group transactions are eliminated in full from Consolidated financial statements.

Non – controlling interest Non – controlling interest

Non – controlling interest is the benefits in profits or losses, and in the net assets of subsidiaries not held by the Company.

### 2.4 . Accounting estimates

The preparation of Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and legal regulations relating to financial reporting requires the Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets and disclosures of contingent liabilities and assets at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the accounting year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Consolidated Financial Statements include:

- Provision for bad debts;
- Provision for devaluation of inventory;
- Provision for payables;
- Estimated allocation of prepaid expenses;
- Estimated useful life of fixed assets;
- Classification and provision of financial investments;
- Gross profit margin for construction contract;
- Estimated income tax.

Such estimates and assumptions are continually evaluated. They are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that may have a financial impact on the Company's Consolidated Financial Statements and that are assessed by the Board of Management to be reasonable under the circumstances.

### 2.5 . Financial Instruments

#### *Initial recognition*

#### Financial assets

Financial assets of the Company include cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

#### Financial liabilities

Financial liabilities of the Company include loans, trade payables, other payables and accrued expenses. At initial recognition and financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

105  
NH  
TY  
KIÉ  
A  
101

*Subsequent measurement after initial recognition*

Financial assets and financial liabilities are not revalued according to fair value at the end of the year because the Circular No. 210/2009/TT-BTC and prevailing statutory regulations require to present Financial statements and Notes to financial instruments but not provide any relevant instruction for assessment and recognition of fair value of financial assets and financial liabilities.

**2.6 . Cash and cash equivalents**

Cash includes cash on hand, demand deposits.

Cash equivalents are short-term investments with the maturity of not over than 3 months from the date of investment, that are highly liquid and readily convertible into known amount of cash and that are subject to an insignificant risk of conversion into cash.

**2.7 . Financial investments**

*Trading securities* are initially recognized at original cost which includes purchase prices plus any directly attributable transaction costs such as brokerage, transaction fee, cost of information provision, taxes, bank's fees and charges. After initial recognition, trading securities are measured at original cost less provision for diminution in value of trading securities. Upon the liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method.

Investments held to maturity comprise bonds held to maturity to earn profits periodically.

In the Consolidated Financial Statements, investments in associates are accounted for using equity method. Under this method, the investments are initially recognised at cost and adjusted thereafter for the post acquisition change in the Company's share in net assets of the associate after acquisition date. Goodwill incurred from the investment in the associates is reflected in the carrying amount of the investment in the associate. The Company will not allocate such goodwill but assess annually to determine whether the goodwill is under impaired loss or not.

For the adjustment of the value of investments in associates from the date of investment to the beginning of the reporting year, the Company shall:

- For the adjustment to the income statement of previous years: make an adjustment to the undistributed profit after tax according to net adjusted accumulated amount to the beginning of the reporting year.
- For the adjustment due to the difference in revaluation of assets and the difference in foreign exchange rates, recorded in the balance sheet of the previous years: determine the adjustment to the corresponding items on the Statement of Financial Position balance sheet according to net accumulated adjusted amount.

Financial Statements of associates are prepared in the same period with the Company's Consolidated financial statements and use the consistent accounting policies with the Company's policies. Adjustment shall be made if necessary to ensure the consistence with the Company's accounting policies.

*Investments in other entities* comprise investments in equity instruments of other entities without having control, joint control, or significant influence on the investee. These investments are initially stated at original cost. After initial recognition, these investments are measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Provision for devaluation of investments is made at the end of the year as follows:

- Investments in trading securities: provision shall be made on the basis of the excess of original cost of the investments recorded in the accounting book over their market value at the provision date.
- Long-term investments (other than trading securities) without significant influence on the investee: if the investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, provisions shall be made on the basis of the market value of the shares; if the fair value of the investment is not determined at the reporting date, provision shall be made based on the Financial Statements at the provision date of the investee.
- Investments held to maturity: provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

## **2.8 . Receivables**

The receivables shall be recorded in details in terms of due date, entities receivable, types of currency and other factors according to requirements for management of the Company. The receivables shall be classified into short-term receivables or long-term receivables on the Consolidated Financial statements according to their remaining terms at the reporting date.

The provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and for receivables that are not due but difficult to be recovered. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be based on the due date stipulated in the initial sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the case where the debts are not due but the debtor is in bankruptcy, in dissolution, or missing and making fleeing or estimating the possible losses.

## **2.9 . Inventories**

Inventories are initially recognized at original cost including purchase price, processing cost and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the reporting date, inventories are stated at the lower of cost and net realizable value.

Net realizable value is estimated based on the selling price of the inventory minus the estimated costs for completing the products and the estimated costs needed for their consumption.

The cost of inventory is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by perpetual method.

Method for valuation of work in process at the end of the year:

- The value of work in progress is recorded for each construction project which is incomplete or revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.
- The value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product.

Provision for devaluation of inventories made at the end of the year is based on the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

## **2.10 . Construction contract**

Construction contract is a contract agreed for construction of an asset or combined assets closely relevant or mutually dependent on their design, technology, function or basic using purpose.

When the outcome of the construction contracts is reliably estimated and customer confirmed and the contractors are paid according to the volume of work completed, revenue and costs associated with the construction contract are recognized in accordance with the percentage of completion method, based on the customer's acceptance of completed work.

When the results of the contract implementation cannot be reliably estimated, contract revenue is recognized only to the extent that contract costs incurred are expected to be reliably recoverable, contract costs are only recognized as actually incurred.

#### **2.11 . Fixed assets**

Fixed assets (tangible and intangible) are initially stated at the historical cost. During the using time, fixed assets (tangible and intangible) are recorded at cost, accumulated depreciation (amortization) and carrying amount.

##### *Subsequent measurement after initial recognition*

If these costs aument future economic benefits obtained from the use of tangible fixed assets are extended to their initial standards conditions, these costs are capitalized as an incremental in their historical cost.

Other costs incurred after tangible fixed assets have been put into operation such as repair, maintenance and overhaul costs are recognized in the Statement of Income in the year in which the costs are incurred.

Fixed assets are depreciated (amortised) using the straight-line method over their estimated useful life as follows:

- Buildings	05 - 22 years
- Machinery, equipment	05 - 18 years
- Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 04 years
- Land use rights	30 - 47 years
- Managerment software	03 - 05 years

#### **2.12 . Invesment properties**

Investment property is recognised at historical cost.

Investment properties held for operating lease are recorded at historical cost, accumulated depreciation and carrying amount. Investment properties are depreciated using the straight-line method with expected useful life as follows:

- Buildings, structures	15 - 19 years
- Infrastructure	06 years
- Land use rights	15 - 47 years

An item of owner-occupied property or inventories only becomes an investment property when it using purposes has been changed, evidenced by commencement of stopping using that item and starting to operate leasing for the third party or completing the construction period. The investment property is transferred to owner-occupied property or inventories only where it undergoes a change in use, evidenced by commencement of starting using the assets by owner or development with a view to sale. The transferring from investment property to owner-occupied property or inventories will not change the original cost and carrying amount of asset as at the date of transfer.

#### **2.13 . Construction in progress**

Construction in progress includes fixed assets which is being purchased and constructed as at the balance sheet date and is recognised in historical cost. This includes costs of construction, installation of equipment and other direct costs.

#### **2.14 . Operating lease**

Operating leases is fixed asset leasing in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor. Payments made under operating leases are charged to Statement of Income on a straight-line basis over the period of the lease.

#### **2.15 . Prepaid expenses**

The expenses incurred but related to operating results of several fiscal years are recorded as prepaid expenses and are allocated to the operating results in the following fiscal years.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each fiscal year should be based on the nature of those expenses to select a reasonable allocation method and criteria.

Types of prepaid expenses include:

- Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the consolidated statement of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.
- Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million VND and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 03 months to 84 months.
- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within its useful life.

#### **2.16 . Payables**

The payables shall be recorded in details in terms of due date, entities payable, types of currency and other factors according to the requirements for management of the Company. The payables shall be classified into short-term payables or long-term payables on the Consolidated Financial Statements according to their remaining terms at the reporting date.

#### **2.17 . Borrowings**

Borrowings shall be recorded in details in terms of lending entities, loan agreement and terms of borrowings. In case of borrowings denominated in foreign currency, they shall be recorded in details in terms of types of currency.

#### **2.18 . Borrowing costs**

Borrowing costs are recognized into operating costs in the year, except for which directly attributable to the construction or production of unfinished asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs". Beside, regarding loans serving the construction of fixed assets, investment properties, and the interests shall be capitalized even if the construction duration is under 12 months.

#### **2.19 . Accrued expenses**

Accrued expenses include payables to goods or services received from the suppliers or provided for the customers during the reporting period, but the payments for such goods or services have not been made and other payables such as annual accrued construction expenses, local supporting expenses and quarry rehabilitation, etc. which are recorded as operating expenses of the reporting year.

The recording of accrued expenses as operating expenses during the year shall be carried out under the matching principle between revenues and expenses during the year. Accrued expenses are settled with actual expenses incurred. The difference between accrued and actual expenses is reverted.

#### **2.20 . Provision for payables**

Provision for payables only record when meet all following conditions:

- Enterprises have current debt obligation (legal obligation or jointly liable obligation) due to result from a fact happened;
- Decrease in economic benefits may happen leading to the requirement for payment of debt obligation;
- Giving a confident estimation on value of such debt obligation.

Value recorded of a provision payable is the most reasonably estimated the amount which will be paid for current debt obligation at the end of the year.

Only expenses related to the provision for payable set up initially shall be offset by that provision for payable.

Warranty provisions for construction works are made for completed and accepted projects in accordance with commitments to customers, but not exceeding 5% of the contract value. This rate is estimated based on historical data on warranty expenses in previous years and the weighted average of all possible outcomes with their corresponding probabilities.

Provisions for payables are recorded as operating expenses of the accounting year. In case provision made for the previous accounting year but not used up exceeds the one made for the current accounting year, the difference is recorded as a decrease in operating expenses. The excess of the provision for payables relating to construction warranty is recorded as other income in the fiscal year.

#### **2.21 . Unearned revenues**

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many fiscal year relating to asset leasing.

Unearned revenues are transferred to revenue from sale of goods and service provisions or financial income according to the amount which is determined in accordance with each accounting year.

#### **2.22 . Owner's equity**

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

Share premium shall record the difference between the par value, direct costs related to the issuing shares and issue price of shares (including the case of re-issuing stock fund) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and direct costs related to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and direct costs related to the issuance of shares).

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law 2019 (January 1, 2021) are shares issued by the Company and bought-back by itself, but these are not cancelled and may be re-issued subsequently in accordance with the Law on Securities. Treasury shares bought after January 1, 2021 will be cancelled and adjusted to reduce equity.

Retained earnings are used to present the Company's operating results (profit, loss) after corporate income tax and profits appropriation or loss handling of the Company.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after the announcement of dividend payment from the Board of Directors and announcement of cut-off date for dividend payment of Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

#### **2.23 . Revenue**

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured regardless of when payment is being made. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates, and sales returns. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

##### *Revenue from sales of goods*

- The majority of risks and benefits associated with the right to own the products or goods have been transferred to the buyer;
- The Company no longer holds the right to manage the goods as the goods owner, or the right to control the goods;

*Revenue from rendering of services:*

- The percentage of completion of the transaction at the Balance sheet date can be measured reliably;

*Revenue from construction contract*

- Revenue from construction contracts comprises the initial contract price; variations arising during the contract term; bonuses; other amounts received or receivable for costs incurred that are not recoverable from the customer, amounts receivable from the customer for losses arising from the customer's acts or omissions, and other amounts if they are probable and can be reliably measured. The accounting policy for recognizing revenue from construction contracts is presented in Note No. 2.10.

*Financial income*

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

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

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

**2.24 . Revenue deductions**

Revenue deductions from sales of goods and rendering of service arising in the year is sales return.

Sales return incurred in the same year of sales of goods and rendering of services are recorded as a decrease in revenue in the incurring year. In case goods and services are sold in the previous years, but until the next year they are incurred as deductible items, the Company records the decrease in revenue under the following principles: If it is incurred prior to the issuance of Consolidated Financial Statements, it is then recorded as a decrease in revenue on the Consolidated Financial Statements of the reporting year (the previous year); and if it is incurred after the issuance of Consolidated Financial Statements, it is recorded as a decrease in revenue of incurring year (the next year).

**2.25 . Cost of goods sold and services rendered**

Cost of goods sold and services rendered are cost of finished goods, merchandises, materials sold or services rendered during the year, and recorded on the basis of matching with revenue and on a prudence basis. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, labour cost and fixed manufacturing overheads not allocated to the value of inventory, provision for devaluation of inventory, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned, etc. is recognized fully and promptly into cost of goods sold in the year even when products and goods have not been determined as sold.

*Cost of construction contract*

Construction contract costs are recognized based on the volume of work completed for construction projects and the estimated gross profit margin, in accordance with the principle of prudence and matching with revenue. The Board of Management and relevant departments are responsible for monitoring, updating, and periodically adjusting the gross profit margin.

In case of total contract costs exceed total contract revenue, the estimated loss is recognized as an expense.

#### 2.26 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Borrowing costs;
- Losses from the disposal and transfer of short-term securities, transaction cost of selling securities;
- Provision for diminution in value of trading securities price; provision for losses from investment in other entities, etc.

The above items are recorded by the total amount arising in the year without offsetting against financial income.

#### 2.27 . Corporate income tax

##### a) Current corporate income tax expenses

Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

Deferred income tax liability are determined based on prevailing corporate income tax rate, tax rates and tax laws enacted at the end of fiscal year.

##### b) Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during the year and current corporate income tax rate.

Deferred corporate income tax expenses are determined based on deductible temporary differences, the taxable temporary differences and corporate income tax rate.

Current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses are not offset against each other.

##### c) Current corporate income tax rate

The fiscal year ended as at 31 December 2025, the Company and Subsidiary applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

#### 2.28 . Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the Company's common shareholders (after adjusting for appropriations to the Bonus and Welfare Fund and the Executive Board Bonus Fund) by the weighted average number of common shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share is calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to the Company's common shareholders (after adjusting for appropriations to the Bonus and Welfare Fund, the Executive Board Bonus Fund, and dividends on convertible preferred shares) by the weighted average number of common shares that would be outstanding if all potential dilutive common shares were converted into common shares.

#### 2.29 . Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and associates;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises that the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting power or have significant influence on these enterprises.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Consolidated Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

**2.30 . Other accounting principals and methods**

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in providing an individual or group of related products or services (business segment), or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment). Each segment is subject to risks and returns that are different from other ones.

Segment information should be prepared in conformity with the accounting policies adopted for preparing and presenting the financial statements of the Company in order to help users of financial statements better understand and make more informed judgements about the Company as a whole.

**2.31 . Other accounting principles and methods**

The characteristics of the Investment Trust Contracts arising at the Company are as follows:

- Purpose: Individuals receive advances to carry out the acquisition of land use rights as designated by the Company;
- Land use right certificates of individuals, which are acquired using advances from the Company's entrusted funds, will be handed over to the Company for management. Individuals are not allowed to transfer, gift, or inherit these rights without the Company's approval. When requested by the Company, individuals must immediately transfer back the land use rights (entrusted to them for investment by the Company) to the Company or to parties designated by the Company.
- All profits arising from the transfer transactions belong entirely to the Company.

**3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	326,907,118	548,440,234
Demand deposits	63,385,481,966	18,502,744,095
Cash equivalents <sup>(*)</sup>	20,000,000,000	30,000,000,000
	<u>83,712,389,084</u>	<u>49,051,184,329</u>

<sup>(\*)</sup> As at 31/12/2025, cash equivalents are 03-month term deposits valued at VND 20,000,000,000 deposited in commercial banks with interest rate from 4.5% per annum to 4.75% per annum.

As at 31/12/2025, cash equivalents amounting to VND 15,000,000,000 were used as collateral for short-term bank loans (See details in Note 21).

**4 . FINANCIAL INVESTMENTS**

**a) Held to maturity investments**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Short-term</b>				
Term deposits <sup>(*)</sup>	43,000,000,000	-	-	-
<b>Long-term</b>	-	-	16,000,000,000	-
Bonds	-	-	16,000,000,000	-
	<u>43,000,000,000</u>	<u>-</u>	<u>16,000,000,000</u>	<u>-</u>

<sup>(\*)</sup> As at 31/12/2025, investments held to maturity are 06-month term deposits valued at VND 43,000,000,000, deposited at commercial banks with interest rate from 6.3% per annum to 6.6% per annum.

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Consolidated Financial Statements  
for the fiscal year ended as at 31/12/2025

4 . FINANCIAL INVESTMENT

b) Trading securities

	Code	31/12/2025			01/01/2025		
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>Can Don Hydro Power JSC</i> <sup>(1)</sup>	<i>SJD</i>	16,829,375,620	14,398,440,000	(2,430,935,620)	21,066,251,620	18,279,900,000	(2,786,351,620)
<i>Petrolimex Gas Corporation - JSC</i> <sup>(1)</sup>	<i>PGC</i>	3,633,686,670	2,133,170,000	(1,500,516,670)	4,089,615,570	2,811,375,000	(1,278,240,570)
<i>Viet Nam Medicinal Materials JSC</i>	<i>DVM</i>	-	-	-	155,676,802	102,960,000	(52,716,802)
<i>VNSTEEL - Vingal Industrial Calvanizing JSC</i> <sup>(2)</sup>	<i>VGL</i>	15,822,791,067	16,321,236,500	-	15,822,791,067	17,432,106,000	-
<i>Vietnam Engine and Agricultural Machinery Corporation</i> <sup>(2)</sup>	<i>VEA</i>	5,159,922,220	4,296,600,000	(863,322,220)	7,002,762,220	6,805,800,000	(196,962,220)
<i>Tan Cang Stevedoring JSC</i> <sup>(2)</sup>	<i>TCW</i>	5,019,594,351	5,454,160,000	-	6,844,451,479	7,333,590,000	-
<i>Airports Corporation of Vietnam - JSC</i> <sup>(2)</sup>	<i>ACV</i>	526,025,500	404,043,900	(121,981,600)	-	-	-
<i>Hoa Sen Group - JSC</i> <sup>(1)</sup>	<i>HSG</i>	388,388,000	315,000,000	(73,388,000)	-	-	-
<i>Kinh Bac City Development Corporation - JSC</i> <sup>(1)</sup>	<i>KBC</i>	3,005,359,500	2,828,000,000	(177,359,500)	-	-	-
		<b>50,385,142,928</b>	<b>46,150,650,400</b>	<b>(5,167,503,610)</b>	<b>54,981,548,758</b>	<b>52,765,731,000</b>	<b>(4,314,271,212)</b>

<sup>(1)</sup> The fair value of trading securities is determined based on the closing prices list on the HNX and HOSE on 31/12/2024 and 31/12/2025.

<sup>(2)</sup> Listed trading securities on the UPCOM exchange fluctuate frequently according to market value, and their value can be reliably determined. Their fair value is the closing price on the market at the end of the financial reporting year (as at 31/12/2024 and 31/12/2025).

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Consolidated Financial Statements  
for the fiscal year ended as at 31/12/2025

4 . FINANCIAL INVESTMENT

c) Investments in Associates

	31/12/2025			01/01/2025				
	Place	Rate of interest	Rate of voting rights	Book value under the equity method	Place	Rate of interest	Rate of voting rights	Book value under the equity method
				VND				VND
<b>Investments in Associates</b>								
- Mien Dong JSC	Dong Nai Province	33.76%	33.76%	58,501,206,471	Dong Nai Province	33.76%	33.76%	43,960,463,431
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	Long An Province	42.50%	42.50%	97,944,638,833	Long An Province	42.50%	42.50%	101,346,755,422
				<b>156,445,845,304</b>				<b>145,307,218,853</b>

Materiality transactions between the Corporation and the Associates in the year: Note No. 41.

d) Investments in equity of other entities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Investments in equity of other entities</b>						
- Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation Transfer JSC	22,500,000,000		(13,815,906,000)	22,500,000,000		(515,835,345)
- Binh Duong General Consulting and Construction JSC	200,887,800		(200,887,800)	200,887,800		(200,887,800)
	<b>22,700,887,800</b>		<b>(14,016,793,800)</b>	<b>22,700,887,800</b>		<b>(716,723,145)</b>

(\*) Based on the qualification noted by the State Audit Office of Vietnam – Region XII in Notification No. 34/TB-KVXII dated 12/09/2025, the Company recognized a provision for its investment in Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation Transfer JSC (\*) amounting to VND 13,815,906,000, corresponding to the Company's proportion of contributed capital in this entity.

The Company has not determined the fair value of financial investments since Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System has not provided any detailed guidance on the determination of the fair value.

Investments in equity of other entities

Name of entities	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
- Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation Transfer JSC (*)	Dong Nai Province	10.00%	10.00%	BOT transportation infrastructure business
- Binh Duong General Consulting and Construction JSC	Ho Chi Minh City	3.52%	3.52%	Management consulting and specialized design activities

**5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>24,085,869,759</b>	<b>(24,085,779,500)</b>	<b>37,361,862,029</b>	<b>(24,115,779,500)</b>
Mien Dong JSC	24,085,779,500	(24,085,779,500)	36,615,150,384	(24,115,779,500)
Thu Duc Long An Centrifugal Concrete JSC	-	-	496,714,680	-
Phuc Tai Cooperative	-	-	249,996,965	-
Thai Son An Security Services Co., Ltd	90,259	-	-	-
<b>Other parties</b>	<b>78,651,529,375</b>	<b>(4,399,740,937)</b>	<b>73,428,225,774</b>	<b>(10,004,908,854)</b>
Ban Thach Binh Duong Co., Ltd	9,475,304,739	-	-	-
Ben Cat Area Construction Investment Project Management Board	10,581,905,000	-	-	-
Construction No. 5 JSC	10,010,490,976	-	-	-
Dai Dong Ho Trading Service Investment JSC	-	-	26,750,015,407	(4,635,414,714)
Others	48,583,828,660	(4,399,740,937)	46,678,210,367	(5,369,494,140)
	<b>102,737,399,134</b>	<b>(28,485,520,437)</b>	<b>110,790,087,803</b>	<b>(34,120,688,354)</b>

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/12/2025		01/01/2015	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>Related parties</b>	<b>87,079,104</b>	-	<b>282,664,886</b>	-
Mien Dong JSC	-	-	275,797,985	-
Phuc Tai Cooperative	-	-	6,866,901	-
HPC Mechanical Construction Trading Co.,Ltd	87,079,104	-	-	-
<b>Other parties</b>	<b>18,071,424,593</b>	<b>(67,199,140)</b>	<b>17,253,117,885</b>	-
Vo Anh Kiet Construction Trading Co., Ltd	2,726,707,760	-	2,725,934,368	-
Nguyen Truong Construction and Trading Co., Ltd	3,355,161,845	-	2,075,647,594	-
Anh Think Cons Co., Ltd (formerly Duc Anh Phat Construction Design Trading Service Co., Ltd)	780,889,524	-	7,887,808,314	-
B.M.T Investment Construction JSC	3,637,381,194	-	-	-
Others	7,571,284,270	(67,199,140)	4,563,727,609	-
	<b>18,158,503,697</b>	<b>(67,199,140)</b>	<b>17,535,782,771</b>	-

7 . OTHER RECEIVABLES

a)		31/12/2025		01/01/2015	
		Value	Provision	Value	Provision
		VND	VND	VND	VND
<b>Short-term</b>					
Receivables from interest of deposits, bonds	373,013,698	-	349,230,260	-	
Late payment interest receivables	815,418,576	(116,698,879)	1,887,138,349	-	
Receivables from social insurance	11,392,364	-	17,547,907	-	
Advances	8,897,940,519	-	1,451,900,000	-	
Deposits	564,733,725	-	5,227,618,043	-	
Others	13,943,365	-	694,367,622	-	
	<b>10,676,442,247</b>	<b>(116,698,879)</b>	<b>9,627,802,181</b>	-	

7 . OTHER RECEIVABLES (cont)

	31/12/2025		01/01/2015	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Long-term</b>				
Advances <sup>(1)</sup>	38,393,618,000	-	104,584,126,257	-
Receivables from entrusted investment <sup>(2)</sup>	50,039,188,055	-	-	-
	<u>88,432,806,055</u>	<u>-</u>	<u>104,584,126,257</u>	<u>-</u>
<b>c) In which: Other receivables from related parties</b>				
Mien Dong JSC	582,020,819	-	1,653,740,592	-
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	233,397,757	(116,698,879)	233,397,757	-
	<u>815,418,576</u>	<u>(116,698,879)</u>	<u>1,887,138,349</u>	<u>-</u>

<sup>(1)</sup> These amounts represent advances made by Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, a subsidiary of the Company, to Mr. Pham Tan Loc – Director of Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, for the purpose of carrying out compensation and site clearance procedures, land acquisition in the area planned for construction stone mineral exploitation, and other procedures related to obtaining mining licenses for stone quarry projects located in Tan Lap Commune, Dong Phu District, Binh Phuoc Province (now Dong Phu Commune, Dong Nai Province). The outstanding balance of the advances to Mr. Pham Tan Loc as at 31 December 2025 and 01 January 2025 amounted to VND 38,153,618,000.

<sup>(2)</sup> These amounts represent entrusted investment funds provided to individuals, as designated by the Company, for the purpose of acquiring land use rights in Phu Giao Commune and Thuong Tan Commune, Ho Chi Minh City, in accordance with and to implement the Company's approved investment plans. Detailed information relating to the entrusted investment arrangements is as follows:

Recipients of the Investment Trust	Contract	Region of investment trust recipients	31/12/2025
			VND
Mr. Lu Minh Quan	Contract No. 08/02/INVTR dated 28/02/2012	Long Nguyen Commune, Ben Cat District, Binh Duong Province (now Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City)	4,419,100,000
Mr. Pham Tuan Loc	Contract No. 14/1/INVTR dated 31/01/2020	Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province (now Tan Uyen Ward, Ho Chi Minh City)	26,119,548,055
Mr. Tran Van Binh	Contract No. 06/3/INVTR dated 28/03/2015	Tan Lap Commune, Phu Giao District, Binh Duong Province (now Phu Giao Commune, Ho Chi Minh City)	5,380,540,000
Mr. Ho Que Phuong	Contract No. 15/2025/CIC3 9-HQP dated 19/06/2025	Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province (now Tan Uyen Ward, Ho Chi Minh City)	14,120,000,000
			<u>50,039,188,055</u>

8 . DOUBTFUL DEBTS

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
Total value of receivables, overdue lendings or not due but irrecoverable debts				
<b>Short-term trade receivables</b>	<b>28,758,627,893</b>	<b>273,107,456</b>	<b>45,233,672,218</b>	<b>11,112,983,864</b>
- Mien Dong JSC	24,085,779,500	-	24,115,779,500	-
- Dai Dong Ho Trading Service Investment JSC	-	-	15,451,382,380	10,815,967,666
- Construction Investment No. 14 JSC	-	-	2,087,609,955	-
- Thien Bao Thanh Construction Co., Ltd	1,328,429,946	-	1,328,429,946	-
- Others	3,344,418,447	273,107,456	2,250,470,437	297,016,198
<b>Short-term prepayments to suppliers</b>	<b>67,199,140</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Hoang Trung Quan Mechanical Construction JSC	67,199,140	-	-	-
<b>Other short-term receivables</b>	<b>233,397,757</b>	<b>116,698,878</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Thu Duc Long An Centrifugal Concrete JSC	233,397,757	116,698,878	-	-
	<b>29,059,224,790</b>	<b>389,806,334</b>	<b>45,233,672,218</b>	<b>11,112,983,864</b>

9 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw material	7,029,499,186	-	14,496,454,910	(219,182,204)
Tools, supplies	-	-	1,997,682,333	-
Work in process <sup>(1)</sup>	11,953,613,690	(6,161,776,442)	8,604,870,469	(6,161,776,443)
Finished goods <sup>(2)</sup>	68,260,361,485	(3,019,505,477)	69,356,646,145	(2,731,970,407)
Goods	1,158,551	-	257,482,102	-
Real estate inventories <sup>(3)</sup>	33,534,130,650	-	-	-
	<b>120,778,763,562</b>	<b>(9,181,281,919)</b>	<b>94,713,135,959</b>	<b>(9,112,929,054)</b>

(1) Details of work in progress

	31/12/2025		01/01/2025	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
To Vinh Dien Road upgrading and expansion project	-	-	2,038,532,977	-
Construction of structural works, basic finishing and MEP for adjacent social housing units under the Hoa Phu Social Housing Investment Project	2,087,456,312	-	-	-
Lai Thieu PKV-28 Road construction project	3,106,679,188	-	-	-
Investment in drainage system, sidewalks, greenery and street lighting on Nguyen Thi Tuoi Road	-	-	271,017,050	-
Construction of Ho Chi Minh City Cadre Training Center	6,161,776,442	(6,161,776,442)	6,161,776,442	(6,161,776,443)
Other projects and works	597,701,748	-	133,544,000	-
	<u>11,953,613,690</u>	<u>(6,161,776,442)</u>	<u>8,604,870,469</u>	<u>(6,161,776,443)</u>

(2) This includes VND 47.59 billion representing the completed investment value of the Nguyen Van Tiet Residential Area Project corresponding to the total area of unsold lots of 5,475.31 m<sup>2</sup> (see further information in Note 38.(1))

(3) Real estate inventories represent the value of four commercial townhouse units G9a1.180, G9a1.181, G9a1.182 and G9a1.183 under the Ngan Ha (Uni Galaxy) Commercial Street Housing Project, commercially known as 'Artisan Park', located in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province (now Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City).

## 10 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thanh Phuoc Concrete factory construction - Phase 2	1,657,577,059	1,657,577,180
- Others	3,085,699,869	818,444,394
	<u>4,743,276,928</u>	<u>2,476,021,574</u>

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, structures	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Historical cost</b>					
Beginning balance	78,110,730,481	138,987,622,084	39,169,285,573	1,409,304,907	257,676,943,045
- Completed construction investment	-	329,960,000	-	-	329,960,000
- Liquidation, disposal	(1,041,547,143)	(4,000,600,840)	(2,920,173,310)	-	(7,962,321,293)
- Others decrease	-	(98,200,000)	-	-	(98,200,000)
<b>Ending balance</b>	<b>77,069,183,338</b>	<b>135,218,781,244</b>	<b>36,249,112,263</b>	<b>1,409,304,907</b>	<b>249,946,381,752</b>
<b>Accumulated depreciation</b>					
Beginning balance	49,512,848,184	87,842,109,944	32,360,445,700	1,337,457,990	171,052,861,818
- Depreciation in the year	2,457,670,510	5,584,040,234	2,519,894,319	36,802,500	10,598,407,563
- Liquidation, disposal	(606,737,142)	(3,189,456,012)	(2,920,173,310)	-	(6,716,366,464)
- Others decrease	-	(98,200,000)	-	-	(98,200,000)
<b>Ending balance</b>	<b>51,363,781,552</b>	<b>90,138,494,166</b>	<b>31,960,166,709</b>	<b>1,374,260,490</b>	<b>174,836,702,917</b>
<b>Net carrying amount</b>					
Beginning balance	28,597,882,297	51,145,512,140	6,808,839,873	71,846,917	86,624,081,227
<b>Ending balance</b>	<b>25,705,401,786</b>	<b>45,080,287,078</b>	<b>4,288,945,554</b>	<b>35,044,417</b>	<b>75,109,678,835</b>

*In which:*

- The carrying amount of tangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 4,008,188,037.
- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 43,528,966,444.

**12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS**

	Land use rights VND	Computer software VND	Cộng VND
<b>Historical cost</b>			
Beginning balance	95,939,125,904	1,142,992,000	97,082,117,904
<b>Ending balance</b>	<b>95,939,125,904</b>	<b>1,142,992,000</b>	<b>97,082,117,904</b>
<b>Accumulated amortization</b>			
Beginning balance	44,358,543,705	1,067,459,143	45,426,002,848
- Amortization during the year	1,654,107,744	71,767,995	1,725,875,739
<b>Ending balance</b>	<b>46,012,651,449</b>	<b>1,139,227,138</b>	<b>47,151,878,587</b>
<b>Net carrying amount</b>			
Beginning balance	51,580,582,199	75,532,857	51,656,115,056
<b>Ending balance</b>	<b>49,926,474,455</b>	<b>3,764,862</b>	<b>49,930,239,317</b>

In which:

- The carrying amount of intangible fixed assets pledged as collaterals for borrowings at the end of the year VND 47,480,063,421.
- Cost of fully amortized intangible fixed assets but still in use at the end of the year: VND 25,895,885,735.

**13 . INVESTMENT PROPERTIES**

**Investment properties for lease**

	Land use rights VND	Buildings and structures VND	Infrastructure VND	Total VND
<b>Historical cost</b>				
Beginning balance	4,565,777,357	7,374,299,499	957,092,617	12,897,169,473
- Capital construction in progress	-	2,625,112,612	-	2,625,112,612
<b>Ending balance</b>	<b>4,565,777,357</b>	<b>9,999,412,111</b>	<b>957,092,617</b>	<b>15,522,282,085</b>
<b>Accumulated depreciation</b>				
Beginning balance	1,164,739,050	4,498,362,659	957,092,617	6,620,194,326
- Depreciation during the year	98,188,764	582,564,181	-	680,752,945
<b>Ending balance</b>	<b>1,262,927,814</b>	<b>5,080,926,840</b>	<b>957,092,617</b>	<b>7,300,947,271</b>
<b>Net carrying amount</b>				
Beginning balance	3,401,038,307	2,875,936,840	-	6,276,975,147
<b>Ending balance</b>	<b>3,302,849,543</b>	<b>4,918,485,271</b>	<b>-</b>	<b>8,221,334,814</b>

In which:

- Carrying amount of investment properties pledged as collaterals for borrowings at the end of the year: VND 6,755,205,914.
- Cost of fully depreciated investment properties but still held to earn rental: VND 957,092,617;
- During the year, rental income from investment properties is VND 3,040,878,801 (Year 2024 was VND 1,940,727,300).
- Future periodic rental income is presented in Note No. 23.

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 31/12/2025. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the end of fiscal year.

**14 . PREPAID EXPENSES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Short-term</b>		
Dispatched tools and supplies	251,856,128	203,776,525
Repair cost	329,289,366	505,817,926
Others	22,949,498	34,365,783
	<b>604,094,992</b>	<b>743,960,234</b>
<b>b) Long-term</b>		
Dispatched tools and supplies	1,973,679,264	2,838,522,909
Thanh Phuoc Land use right <sup>(*)</sup>	41,462,157,751	42,488,025,571
- <i>Cost of land use right transfer</i>	<del>36,403,830,991</del>	<del>37,304,544,331</del>
- <i>One-time land lease payment</i>	<del>5,058,326,760</del>	<del>5,183,481,240</del>
Land lease cost <sup>(**)</sup>	12,608,745,816	12,944,900,304
Overhaul cost	1,912,948,945	1,489,969,265
Others	414,053,647	472,193,305
	<b>58,371,585,423</b>	<b>60,233,611,354</b>

<sup>(\*)</sup> The value of the land use rights for implementing the Thanh Phuoc Concrete Plant Project relates to the land parcel acquired with an area of 45,161.7 m<sup>2</sup> located in Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City under Land Use Rights Certificate No. CD 621056 dated 15/07/2016 (subsequently reissued as Land Use Rights Certificate No. DA 931879 dated 04/05/2022). The acquisition value amounted to VND 44.885 billion, and the one-off land rental payment amounted to VND 6.195 billion. The land-use term extends to 03/06/2066 pursuant to Decision No. 2583/QĐ-UBND dated 30/09/2016 of the People's Committee of Binh Duong Province, which approved the conversion by 3-2 Construction Investment Joint Stock Company (now 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company) from the annual land rental payment scheme to a one-off land rental payment for the entire lease term.

<sup>(\*\*)</sup> Detailed information regarding land lease expenses at Note No. 23b.

As at 31/12/2025, prepaid land lease expenses relating to land plot No. 650, map sheet No. 12, Thuận Giao Ward, Ho Chi Minh City with an area of 1,236.2 m<sup>2</sup>, and land plot No. 1146, map sheet No. 91, Thuận Giao Ward, Ho Chi Minh City with an area of 816.1 m<sup>2</sup>, both having a lease term up to 13/08/2068. The carrying amount as at the end of the reporting period is VND 7,030,227,591 (as at 01/01/2025: VND 7,194,998,547), which has been pledged as collateral for borrowings from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Nam Binh Duong Branch (See details in Note 21).

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Other parties</i>				
Hop Nhan Mechanical Construction and Transportation Trading JSC	2,028,779,250	2,028,779,250	2,697,949,800	2,697,949,800
Hoa Phat Production Construction Transport Co., Ltd	2,654,581,894	2,654,581,894	-	-
Gamula Land Co., Ltd	1,772,544,116	1,772,544,116	-	-
Quang Tien Steel JSC	560,975,008	560,975,008	1,597,418,636	1,597,418,636
Hoa Phat Construction Investment Transport Co., Ltd	-	-	1,083,374,916	1,083,374,916
Hoa Phat Construction Business	-	-	1,070,421,954	1,070,421,954
Phat Tan Phat Trading and Service Company Limited	-	-	1,352,034,370	1,352,034,370
Others	7,255,280,275	7,255,280,275	8,592,484,509	8,592,484,509
	<b>14,272,160,543</b>	<b>14,272,160,543</b>	<b>16,393,684,185</b>	<b>16,393,684,185</b>

**3-2 Investment and Construction Joint Stock Company**

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

**Consolidated Financial Statements**

for the fiscal year ended as at 31/12/2025

**16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMER!**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Other parties</b>		
- Di An City Construction Investment Project Management	-	9,920,160,010
- Dau Tieng District Construction Investment Project	-	2,154,363,969
- Phuoc Truong Construction Consulting Company Limited	5,483,538,000	-
- Mr. Bien Thanh Nhan	3,496,416,000	3,496,416,000
- Others	7,787,795,054	6,526,368,727
	<u>16,767,749,054</u>	<u>22,097,308,706</u>

**17 . TAX AND OTHER PAYABLES TO THE STATE BUDGET**

	Receivable at the opening year	Payable at the opening year	Payable arise in the year	Amount paid in the year	Receivable at the closing year	Payable at the closing year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	2,372,331,822	-	4,500,432,338	2,451,537,185	323,436,669	-
Corporate income tax	1,172,010,774	-	-	-	1,172,010,774	-
Personal income tax	-	179,113,963	1,826,221,742	1,467,263,781	-	538,071,924
Property tax and land rental	-	-	89,623,179	89,623,179	-	-
Other taxes	-	-	41,400,047	41,400,047	-	-
Fees, charges and other payables (*)	-	-	19,669,316,603	19,669,316,603	-	-
	<u>3,544,342,596</u>	<u>179,113,963</u>	<u>26,126,993,909</u>	<u>23,719,140,795</u>	<u>1,495,447,443</u>	<u>538,071,924</u>

(\*) This amount represents the additional mineral exploitation right fee payable by the Company for the Tan Dong Hiep construction stone quarry in accordance with Decision No. 1527/QĐ-UBND dated 05/06/2025 issued by the People's Committee of Binh Duong province (now the People's Committee of Ho Chi Minh City) and Payment Notice No. 793/TB-CCTKV.XVI dated 27/06/2025 issued by Sub-department of Taxation – Region XVI (for further details, please refer to Note 38.(2)).

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

**18 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Accrued expenses for construction	24,217,400,055	23,341,684,832
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion project of Nguyen Truong To Secondary School</i>	-	12,286,708,429
+ <i>New construction project of D4 and N4 roads (access road to Thuan Giao 2 Primary School)</i>	175,000,000	4,008,396,213
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion project of Nguyen Van Cu Secondary School</i>	-	3,792,643,345
+ <i>Upgrading and expansion project of N7 Road in Lot F Residential Area</i>	1,888,463,506	2,504,315,912
+ <i>Project for the investment in drainage systems, sidewalks, landscaping and street lighting on Nguyen Thi Tuoi Street</i>	3,819,083,656	-
+ <i>Renovation and repair project of sidewalks on Vo Thi Sau Street</i>	4,233,101,764	-
+ <i>Upgrading project of Phu An Road</i>	9,117,038,246	-
+ <i>Upgrading and expansion project of To Vinh Dien Road</i>	1,539,961,858	-
+ <i>Le Hong Phong Road construction project</i>	2,784,206,735	-
+ <i>Other projects</i>	660,544,290	749,620,933
- Other accrued expenses	151,152,778	53,235,817
	<b><u>24,368,552,833</u></b>	<b><u>23,394,920,649</u></b>

**19 . OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trade union fee	73,843,460	80,571,640
- Short-term deposits, collateral received	-	1,133,097,137
- Dividend, profit payables	27,342,075	27,342,075
- Payment obligation for construction project retention money held for contractors and subcontractors.	3,409,948,524	4,324,009,904
- Interest payables	159,446,612	200,819,797
- Other payables	73,696,111	156,272,476
	<b><u>3,744,276,782</u></b>	<b><u>5,922,113,029</u></b>

**20 . PROVISION FOR PAYABLES**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Provision for construction warranty	681,158,758	765,181,966
	<b><u>681,158,758</u></b>	<b><u>765,181,966</u></b>

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Consolidated Financial Statements  
for the fiscal year ended as at 31/12/2025

21 . SHORT-TERM BORROWINGS

	01/01/2025		During the year		31/12/2025	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Other patries</b>						
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Nam Binh Duong Branch <sup>(1)</sup>	165,564,678,939	165,564,678,939	390,298,903,563	417,058,983,844	138,804,598,658	138,804,598,658
- Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - South Binh Duong Branch	3,312,899,018	3,312,899,018	-	3,312,899,018	-	-
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Tan Binh Branch <sup>(2)</sup>	-	-	110,257,484,599	53,711,334,651	56,546,149,948	56,546,149,948
- Corporate credit card	-	-	28,242,216	14,490,326	13,751,890	13,751,890
	<b>168,877,577,957</b>	<b>168,877,577,957</b>	<b>500,584,630,378</b>	<b>474,097,707,839</b>	<b>195,364,500,496</b>	<b>195,364,500,496</b>

**Detailed information on short-term borrowings is as follows:**

- (1) Credit contract No. 0041/2025/87982/HDTD dated 30/06/2025, with the detailed term as follows:
- + Credit line: VND 420,000,000,000;
  - + Borrowing purpose: Supplementing working capital and issuing guarantees to serve the Company's production and business activities;
  - + Credit term: 12 months from the signing date of the contract, but not exceeding 30/06/2026;
  - + Contract term: Determined under each specific credit contract for each drawdown;
  - + Interest rate: Determined at the time of disbursement in accordance with each specific credit contract and in compliance with BIDV's interest rate policy from time to time;
  - + Method of security:
    - Brick production line and pipe production line;
    - The land use rights and land-attached assets at Lot No. 104, map sheet No. 121 in Thuan Giao ward, Ho Chi Minh City, with a total land area of 10,018.3 m<sup>2</sup> and the construction works including Factory No. 1, Factory No. 2 and centrifugal concrete factory, under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 072/2015/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 59.6 billion;
    - The land use rights for Lot No. 399, map sheet No. 57 in Long Nguyen ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 36,347.5 m<sup>2</sup>, under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 0154/2016/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 43 billion;
    - The land-use rights over Land Plot No. 776, Map Sheet No. 111, located in Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 3,841 m<sup>2</sup>, are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 560/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a collateral value of VND 78 billion.
    - The land-use rights over Land Plot No. 650, Map Sheet No. 12, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 1,236.2 m<sup>2</sup>, and the land-use rights over Land Plot No. 1146, Map Sheet No. 91, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 816.1 m<sup>2</sup>, are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 559/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with collateral values of VND 8.6 billion and VND 3.32 billion, respectively.
    - The land-use rights over Land Plot No. 927, Map Sheet No. 121, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 2,682 m<sup>2</sup>, are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 558/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a collateral value of VND 8.4 billion.
  - + Outstanding balance: VND 138,804,598,658.
- (2) Credit line contract No. 0050/2024/87982/HDTD dated 01/07/2024, with the detailed terms as follows:
- + Credit line: VND 200,000,000,000 (two hundred billion Vietnamese dong).
  - + Borrowing purpose: Supplementing working capital to serve the production and business activities of construction materials such as concrete pipes, non-fired bricks, bricks and other construction materials during the period 2025 – 2026;
  - + Contract term: Up to 12 months from the signing date of the contract until 29/10/2026;
  - + Interest rate: In-term interest rate: 5.0% per annum (subject to adjustment under each specific debt acknowledgment);
  - + Method of security:
    - The land use rights and land-attached assets: At Lot No. 438, Map Sheet No. 181, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 415.6 m<sup>2</sup>, under Real Estate Mortgage Contract No. 6360-LCL-202502123 dated 25/06/2025, with a secured asset value of VND 30,477,000,000.
    - Pledge of time deposit contract: Time deposit contract No. 27062025/HBTG/NHNOTANBINH-DTXD32 issued by Agribank Tan Binh Branch dated 27/06/2025 (Pledge Contract No. 6360-LCL-2025002205 dated 19/08/2025).
    - The land use rights and land-attached assets: At Lot No. 127, Map Sheet No. 4, Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City (formerly Thanh Phuoc Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province), with a total area of 45,167.7 m<sup>2</sup>, under Mortgage Contract No. 6360-LCL-202502325 dated 10/11/2025, with a secured asset value of VND 110,886,000,000.
  - + Outstanding principal balance at the end of the year: VND 56,546,149,948.
- Borrowings from banks are secured by mortgage and pledge contracts with the lenders and have been fully registered as secured transactions.

**3-2 Investment and Construction Joint Stock Company**

No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

**Consolidated Financial Statements**

For the fiscal year ended as at 31/12/2025

**22 . OWNER'S EQUITY**
**a) Changes in owner's equity**

	Contributed legal capital	Share capital surplus	Treasury stocks	Investment and development funds	Undistributed earnings	Non controlling interest	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of the previous year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	216,217,666,135	165,275,266,700	1,967,905,689	535,932,188,524
Profit/loss for the previous year	-	-	-	-	8,129,411,124	(352,641)	8,129,058,483
Apropriation for remuneration of the BOD, Audit Committee and Corporate Governance in the previous year	-	-	-	-	(360,000,000)	-	(360,000,000)
Adjustment of the Company's interest in associates due to the impact of profit distribution	-	-	-	-	(977,486,341)	-	(977,486,341)
Other adjustments	-	-	-	-	885,860,546	22,153,175	908,013,721
<b>Ending balance of the previous year</b>	<b>150,301,450,000</b>	<b>2,190,000,000</b>	<b>(20,100,000)</b>	<b>216,217,666,135</b>	<b>172,953,052,029</b>	<b>1,989,706,223</b>	<b>543,631,774,387</b>
Beginning balance of the current year	150,301,450,000	2,190,000,000	(20,100,000)	216,217,666,135	172,953,052,029	1,989,706,223	543,631,774,387
Increase in capital in this year <sup>(1)</sup>	150,291,450,000	-	-	(100,000,000,000)	(50,291,450,000)	-	-
Profit of the current year	-	-	-	-	26,301,183,745	(237,252)	26,300,946,493
Development and investment fund appropriation <sup>(2)</sup>	-	-	-	849,313,900	(849,313,900)	-	-
Bonus and welfare fund appropriation <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(283,104,633)	-	(283,104,633)
Appropriation for bonus fund of the Executive Board <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(141,552,317)	-	(141,552,317)
Apropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and in charge of Corporate Governance <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(360,000,000)	-	(360,000,000)
Adjustment of the Company's interest in associates due to the impact of profit distribution	-	-	-	-	(127,498,218)	-	(127,498,218)
Other adjustments	-	-	-	-	(187,594,350)	104,905	(187,489,445)
<b>Ending balance of the current year</b>	<b>300,592,900,000</b>	<b>2,190,000,000</b>	<b>(20,100,000)</b>	<b>117,066,980,035</b>	<b>147,013,722,356</b>	<b>1,989,573,876</b>	<b>568,833,076,267</b>

(1) Based on Resolution No. 02/NQ-DHĐCĐ dated 06/11/2025 of the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders, the Company's Shareholders' Meeting approved a plan to issue shares to increase charter capital from the owner's equity. The detailed information is as follows:

- + Number of shares to be issued: 15,029,145 shares;
- + Maximum total issuance value at par value: VND 150,291,450,000;
- + Issuance purpose: Issuance of shares to increase share capital from owners' equity in order to enhance the Company's financial capacity and scale of operations;
- Sources of issuance: Development investment fund and undistributed after-tax profit, implemented in the following order:
  - + The value of the Development Investment Fund as at 31/12/2024 based on the audited separate financial statements for 2024: VND 100,000,000,000;
  - + The value of undistributed after-tax profit as at 31/12/2024 based on the audited consolidated financial statements for 2024: VND 50,291,450,000;
- Issuing parties: existing shareholders listed on the register as of the record date. The record date for allocation of rights: 29/12/2025.

As at 31/12/2025, the Company has completed the share capital increase from equity. The details are as follows:

	Unit	Before the issuance	Additional issuance	After the issuance
Number of voting shares	Share	15,029,145	15,029,145	30,058,290
Shareholder's contributed capital	VND	150,291,450,000	150,291,450,000	300,582,900,000

On 21/01/2026, the Company received Decision No. 108/QĐ-SGDHCM dated 21/01/2026 from the Ho Chi Minh City Stock Exchange approving the amendment to the listing registration for an additional 15,029,145 shares. The effective date of the listing change is 23/01/2026. The Company has completed the amendment of the Enterprise Registration Certificate.

(2) Pursuant to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHĐCĐ dated 22/04/2025 and the Resolution of the 2025 Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 02/NQ-DHĐCĐ dated 06/11/2025, the Company announced the distribution of 2024 profits and the appropriation to funds as follows:

	Amount VND
Development and investment fund appropriation	849,313,900
Bonus and welfare fund appropriation	283,104,633
Appropriation for bonus fund of the Executive Board	141,552,317
Appropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and Corporate Governance	360,000,000
Appropriation from profit after tax to increase owners' equity	50,291,450,000

**b) Details of owner's invested capital**

	Rate (%)	31/12/2025 VND	Rate (%)	01/01/2025 VND
- Mrs. Bui Thu Huyen	24.35	73,206,440,000	24.02	36,103,220,000
- Mrs. Pham Thi Thu Thuy	10.98	33,000,000,000	10.06	15,120,000,000
- Phuc Tai Cooperative	4.69	14,102,160,000	7.90	11,879,080,000
- Mr. Tu Vinh Trung	9.98	29,994,540,000	0.00	-
- Others	49.99	150,279,760,000	58.01	87,189,150,000
- Treasury stock	0.01	10,000,000	0.01	10,000,000
	<b>100.00</b>	<b>300,592,900,000</b>	<b>100.00</b>	<b>150,301,450,000</b>

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

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Owner's invested capital		
- At the beginning of year	150,301,450,000	150,301,450,000
- Increase in the year	150,291,450,000	-
- At the end of year	<u>300,592,900,000</u>	<u>150,301,450,000</u>
Distributed dividends and profit		
- Distributed dividends on last year profit	27,342,075	27,342,075
- Estimate-distributed dividends on this year profit	<u>27,342,075</u>	<u>27,342,075</u>

**d) Share**

	31/12/2025	01/01/2025
Quantity of Authorized issuing shares	30,059,290	15,030,145
Quantity of issued shares	30,059,290	15,030,145
- Common stocks	30,059,290	15,030,145
Quantity of repurchased shares (treasury shares)	1,000	1,000
- Common stocks	1,000	1,000
Quantity of circulation shares	30,058,290	15,029,145
- Common stocks	30,058,290	15,029,145
Par value per share: VND 10,000/share		

**e) Company's reserves**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Investment and development fund	117,066,980,035	216,217,666,135
	<u>117,066,980,035</u>	<u>216,217,666,135</u>

**23 . OFF STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ITEMS AND OPERATING LEASE COMMITMENT**

**a) Operating asset for leasing**

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31/12/2025, the total future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are presented by maturity as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Under 1 year	3,465,081,818	2,517,090,911
- From 1 year to 5 years	7,508,485,455	6,084,981,818

**b) Lease asset**

The Company lessee warehouse under operating lease contracts. As at 31/12/2025, total future lease payables under non-cancellable operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Under 1 year	-	480,000,000
- From 1 year to 5 years	-	400,000,000

The Company has leased land from the government for its manufacturing and business operations. According to these lease agreements, the Company is obligated to pay the entire land lease fee in advance for the entire lease term, as stipulated by current government regulations. Details of the leased land parcels are as follows:

No.	Location of land plot	Area (m <sup>2</sup> )	Rental time (year)
1	<b>Concrete Pipe Factory</b> Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City	45,161.7	Until 2066
2	<b>Long Nguyen Concrete Workshop</b> Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	34,409.3	Until 2058
3	<b>Thuan An brick factory</b> Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2,198.6	Until 2054
4	<b>Construction stone factory</b> Tan Dong Hiep Ward, Ho Chi Minh City	2,151.3	Until 2062
5	<b>Binh Chuan factory and warehouse</b> Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2,052.3	Until 2068
6	<b>Long-term crop land</b> Thuong Tan Commune, Ho Chi Minh City	1,352.4	Until 2070

c) **Bad debts written off**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tien Phat Iron and Steel Construction Company Limited	660,504,913	660,504,913
Van Hai Construction Company Limited	484,735,894	484,735,894
Le Phuc Vinh Company Limited	363,348,930	363,348,930
Hoang Minh Tam Trading Construction Company Limited	211,738,124	211,738,124
Others	574,326,330	574,326,330
	<b>2,294,654,191</b>	<b>2,294,654,191</b>

24 . **TOTAL REVENUE FROM SALE OF GOODS AND RENDERING OF SERVICES**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Revenue from sale of goods	195,322,853,251	236,072,953,018
Revenue from finished goods	238,113,477,301	244,912,610,783
Revenue from rendering of services	350,230,597	1,289,640,913
Revenue from real estate rental	3,040,878,801	1,940,727,300
Revenue from construction contracts	109,610,853,868	142,185,676,879
Others	394,614,736	448,182,856
	<b>546,832,908,554</b>	<b>626,849,791,749</b>
<b>In which: Revenue from related parties</b>	<b>485,886,828</b>	<b>41,130,631,863</b>

(Detailed as in Note No. 41)

25 . DEDUCTIBLE ITEMS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Sales return	-	17,882,400
	<u>-</u>	<u>17,882,400</u>

26 . COSTS OF GOODS SOLD

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Cost of goods sold	189,891,461,881	229,158,138,921
Costs of finished goods sold	179,691,074,598	204,654,882,131
Cost of services rendered	892,350,796	1,202,212,767
Costs of real estate rental	875,136,045	549,155,993
Cost of construction activities	97,540,930,834	131,980,276,233
Others	367,208,697	354,631,657
Provision for devaluation of inventories	68,352,865	925,778,701
	<u>469,326,515,716</u>	<u>568,825,076,403</u>

In which: Purchase from related parties

(Detailed as in Note No. 41)

<u>244,544,580</u>	<u>34,319,434,761</u>
--------------------	-----------------------

27 . FINANCIAL INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest income, interest from bonds	2,136,609,579	1,543,498,497
Interest from securities trading	465,462,372	918,127,349
Dividends, profits earned	8,127,452,080	4,422,232,500
Profit from entrusted investment contracts	6,762,874,892	-
	<u>17,492,398,923</u>	<u>6,883,858,346</u>

28 . FINANCIAL EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Interest expenses	9,148,245,953	11,741,536,199
Loss from securities trading	547,433,987	13,460,964
Expenses on sales of securities	11,304,520	21,989,655
Provision for diminution in value of trading securities and	14,153,303,053	691,655,570
	<u>23,860,287,513</u>	<u>12,468,642,388</u>

29 . SELLING EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Labour expenses	676,070,696	34,802,972
Depreciation expense	101,464,652	178,177,805
Transportation expenses	30,896,222,115	25,883,714,289
Other expenses in cash	1,110,281,246	1,242,839,354
	<u>32,784,038,709</u>	<u>27,339,534,420</u>

In which: Purchase from related parties

(Detailed as in Note No. 41)

<u>-</u>	<u>5,650,728,006</u>
----------	----------------------

30 . GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	150,272,874	113,977,554
Labour expenses	11,885,397,491	10,425,169,266
Depreciation expenses	1,859,903,337	1,907,219,058
Tax, Charge and Fee	26,827,565	30,538,131
Provision expenses	(5,451,269,898)	4,627,040,216
Expenses of outsourcing services	953,299,634	1,410,299,605
Other expenses in cash	4,400,717,910	3,234,716,307
	<b>13,825,148,913</b>	<b>21,748,960,137</b>
<b>In which: Purchase from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 41)</i>	<b>-</b>	<b>24,000,000</b>

31 . OTHER INCOME

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	2,693,752,807	193,761,928
Gain from liquidation of tools	3,207,295,553	204,678,183
Gain from debt settlement	-	126,933,596
Collected fines	246,148,000	1,466,730,741
Reversal of provision for constructions under warranty	291,060,891	527,056,753
Late payment interest income	3,395,684,007	-
Interest income from refunded deposits	1,677,224,043	-
Others	388,254,700	231,864,318
	<b>11,899,420,001</b>	<b>2,751,025,519</b>
<b>In which: Other income from related parties</b> <i>(Detailed as in Note No. 41)</i>	<b>152,640,322</b>	<b>1,459,278,741</b>

32 . OTHER EXPENSE

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Expenses from the disposal of materials and scrap	1,546,112,525	-
Fines	700,000	315,835,000
Additional mineral exploitation right fee for Tan Dong Hiep construction stone quarry <sup>(*)</sup>	19,669,316,603	-
Others	362,184,932	32,445,170
	<b>21,578,314,060</b>	<b>348,280,170</b>

<sup>(\*)</sup> For detailed information regarding the additional costs of mining license fees at the Tan Dong Hiep construction stone mine, see Note 38.(2)

**33 . DEFERRED TAX**

**a) Deferred income tax liabilities**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Corporate income tax rate used to determine deferred income tax liabilities	20%	20%
- Deferred income tax liabilities arising from deductible temporary difference	41,021,957	37,931,769
<b>Deferred income tax payable</b>	<b>41,021,957</b>	<b>37,931,769</b>

**b) Deferred income tax expenses**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Deferred CIT expense relating to taxable temporary difference	3,090,188	5,730,865
	<b>3,090,188</b>	<b>5,730,865</b>

**34 . BASIC EARNINGS PER SHARE**

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the Company are calculated as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Profit after tax	26,301,183,745	8,129,411,124
Profit distributed to common shares	26,301,183,745	8,129,411,124
Average number of outstanding common shares in circulation in	15,070,434	15,029,145
<b>Basic earnings per share</b>	<b>1,745</b>	<b>541</b>

The Company has not planned to make any distribution to Bonus and welfare fund, bonus for the Executive Board from the Retained Earnings at the date of preparing Financial Statements.

As at 31/12/2025, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

**35 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS**

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Raw materials	195,342,924,780	204,385,972,937
Labour	47,702,308,872	44,938,517,303
Depreciation and amortisation	13,005,036,247	15,990,517,976
Expenses from external services	70,978,645,660	101,252,377,840
Other expenses by cash	6,650,701,492	6,235,204,788
Provision for doubtful debt	(5,451,269,898)	4,627,040,216
	<b>328,228,347,153</b>	<b>377,429,631,060</b>

36 . FINANCIAL INSTRUMENTS

**Financial risk management**

Financial risks that the Company may face risks including: market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance between risk and risk control.

**Market risk**

The Company may face with the market-risk such as: changes in prices and interest rates.

**Price Risk**

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term investments in securities due to the uncertainty of future prices of the securities. As regards, long-term securities held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plan to sell these investments.

	Under 1 year	From 1 to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Short term investments	46,150,650,400	-	-	46,150,650,400
	<u>46,150,650,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,150,650,400</u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
Short term investments	52,765,731,000	-	-	52,765,731,000
	<u>52,765,731,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,765,731,000</u>

**Interest rate risk**

The Company bears the risk of interest rates due to fluctuation in fair value of future cash flow of a financial instrument according to changes in market interest rates if the Company has time or demand deposits, loans and debts subject to floating interest rates. The Company manages interest rate risk by analyzing the market competition situation to obtain any interest profitable for its operation purpose.

**Credit Risk**

Credit risk is risk in which the potential loss may be incurred if a counterpart fails to perform its obligations under contractual terms or financial instruments. The Company has credit risk from operating activities (mainly for trade receivables) and financial activities (including bank deposits, loans and other financial instruments).

	Under 1 year VND	From 1 to 5 years VND	Over 5 years VND	Total VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Cash and cash equivalents	83,385,481,966	-	-	83,385,481,966
Trade and other receivables	84,811,622,065	88,432,806,055	-	173,244,428,120
Loans	43,000,000,000	-	-	43,000,000,000
	<u>211,197,104,031</u>	<u>88,432,806,055</u>	<u>-</u>	<u>299,629,910,086</u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
Cash and cash equivalents	48,502,744,095	-	-	48,502,744,095
Trade and other receivables	86,297,201,630	104,584,126,257	-	190,881,327,887
Loans	-	-	16,000,000,000	16,000,000,000
	<u>134,799,945,725</u>	<u>104,584,126,257</u>	<u>16,000,000,000</u>	<u>255,384,071,982</u>

**Liquidity Risk**

Liquidity risk is the risk that the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to the lack of funds. Liquidity risk of the Company is mainly from different maturity of its financial assets and liabilities.

Due date for payment of financial liabilities based on expected payment under the contracts (based on cash flow of the original debts) as follows:

	Under 1 year VND	From 1 to 5 years VND	Over 5 years VND	Total VND
<b>As at 31/12/2025</b>				
Borrowings and debts	195,364,500,496	-	-	195,364,500,496
Trade and other payables	18,016,437,325	-	-	18,016,437,325
Accrued expenses	24,368,552,833	-	-	24,368,552,833
	<u>237,749,490,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>237,749,490,654</u>
<b>As at 01/01/2025</b>				
Borrowings and debts	168,877,577,957	-	-	168,877,577,957
Trade and other payables	22,315,797,214	-	-	22,315,797,214
Accrued expenses	23,394,920,649	-	-	23,394,920,649
	<u>214,588,295,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,588,295,820</u>

The Company believes that risk level of loan repayment is low. The Company has the ability to pay debts matured from cash flows from its operating activities and cash received from matured financial assets.

37 . ADDITIONAL INFORMATIONS FOR THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
a) <b>Proceeds from borrowings during the year</b>		
Proceeds from ordinary contracts;	500,584,630,378	593,514,032,105
b) <b>Actual repayments on principal during the year</b>		
Repayment on principal from ordinary contracts;	474,097,707,839	670,261,376,360

38 . OTHER INFORMATION

**(1) Detailed information related to the request for an extension of land use for the Nguyen Van Tiet Residential Area Project:**

- On 18/05/2004, the People's Committee ("PC") of Binh Duong province issued Decision No. 3614/QD-CT on land allocation and the issuance of Land Use Rights Certificate No. T 704144 to Construction Investment Company 3-2 (later equitized as Construction Investment Joint Stock Company 3-2 and now renamed 3-2 Construction and Investment Joint Stock Company), with a land area of 44,163.4 m<sup>2</sup>, for the purpose of developing residential infrastructure.
- On 17/05/2022, the People's Committee of Binh Duong province issued Decision No. 1163/QD-UBND on land revocation and approval for the Company to adjust the land use purpose and land type locations for the implementation of the Nguyen Van Tiet Residential Area project, with a total area of 22,690.7 m<sup>2</sup> (including 32.3 m<sup>2</sup> of residential land and 72.8 m<sup>2</sup> of traffic land within the road safety corridor), with a land use term until 18/05/2024. The Company has been granted the Land Use Rights Certificates for the entire residential land area and the land designated for educational and training facilities as mentioned above.
- On 01/02/2024, the Company issued Official Letter No. 100/Cty-DTXD to the Department of Natural Resources and Environment ("DoNRE") of Binh Duong province, requesting an extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project by an additional 50 years in order to continue project implementation and construct a kindergarten. On 24/07/2024, the DoNRE of Binh Duong province issued Official Letter No. 3408/STNMT-CCQLDD to the People's Committee of Binh Duong province, recommending that the People's Committee consider extending the land use term for the aforementioned project for the Company.
- On 18/12/2024, the People's Committee of Binh Duong province issued Decision No. 3718/QD-UBND approving the extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project. Accordingly, the residential land area of 6,289.7 m<sup>2</sup> is granted land use with an indefinite term, the land use term for an area of 16,295.9 m<sup>2</sup> is extended until 18/05/2054, and the areas of 32.3 m<sup>2</sup> of residential land and 72.8 m<sup>2</sup> of traffic land within the road safety corridor are managed in accordance with prevailing regulations.
- On 24/03/2025, the Company had the land use term updated on the Land Use Right Certificates of the Nguyen Van Tiet Residential Area Project by the Land Registration Office of Binh Duong Province



**(2) Detailed information related to the additional cost of mineral exploitation rights at Tan Dong Hiep construction stone quarry:**

- On 05/06/2025, the People's Committee of Binh Duong Province (now the People's Committee of Ho Chi Minh City) issued Decision No. 1527/QĐ-UBND approving the additional payment of mineral exploitation rights fees in respect of the remaining reserves (including protective pillar reserves and safety buffer zones in the mining design) at the Tan Dong Hiep construction stone quarry, with a total additional amount payable by the Company and recognized in profit or loss for the period of VND 19,669,316,603. On 27/06/2025, the Sub-Department of Taxation Region XVI also issued Payment Notice No. 793/TB-CCTKV.XVI regarding the additional payment of the above mineral exploitation rights fees, with a payment deadline of 90 days from the date of issuance of the notice.
- On 01/08/2025, the Company submitted Official Letter No. 488/CTY-BĐT to the relevant authorities regarding the additional calculation of mineral exploitation rights fees at the Tan Dong Hiep stone quarry. Accordingly, the Company requested the Department of Agriculture and Environment to review, inspect and reassess the mineral reserves subject to additional exploitation rights fees at the Tan Dong Hiep quarry, and to submit to the People's Committee of Ho Chi Minh City for amendment of Decision No. 1527/QĐ-UBND dated 05/06/2025 in accordance with prevailing regulations. Pending the completion of the review by the Department of Agriculture and Environment and the issuance of an official response or conclusion, or until the Company's petitions are resolved by the competent authorities, the Company has proceeded to make payment to the State budget to ensure compliance with applicable laws and regulations.

**39 . SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR**

There have been no significant events occurring after the fiscal year, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated Financial statements.

**40 . SEGMENT REPORTING**

**Under business fields**

	Construction sector	Manufacturing sector	Other sectors	Total for the entire Company
	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sales to external customers	109,610,853,868	238,113,477,301	199,108,577,385	546,832,908,554
<b>Profit from operating activities</b>	<b>12,069,923,034</b>	<b>58,354,049,838</b>	<b>7,082,419,966</b>	<b>77,506,392,838</b>
The total cost to acquire fixed assets	-	2,597,215,354	2,625,112,612	5,222,327,966
Segment assets	84,316,944,178	82,887,739,862	153,667,472,822	320,872,156,862
Unallocated assets	-	-	-	517,607,439,818
<b>Total assets</b>	<b>84,316,944,178</b>	<b>82,887,739,862</b>	<b>153,667,472,822</b>	<b>838,479,596,680</b>
Segment liabilities	36,647,661,932	13,206,062,741	9,645,845,039	59,499,569,712
Unallocated liabilities	-	-	-	210,146,950,701
<b>Total liabilities</b>	<b>36,647,661,932</b>	<b>13,206,062,741</b>	<b>9,645,845,039</b>	<b>269,646,520,413</b>

**Under geographical areas**

The Company's business activities are primarily conducted within the territory of Vietnam; therefore, the Company does not present segment reporting by geographical

**41 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES**

List and relation between related parties and the Company are as follows:

<b>Related parties</b>	<b>Relation</b>
Phuc Tai Cooperative	Major shareholder (*)
Mrs. Pham Thi Thu Thuy	Major shareholder
Mien Dong Joint Stock Company	Associate
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	Associate
BOT Dong Phu - Binh Duong Joint Stock Company	Investee
Binh Duong General Construction and Consultation JSC	Investee
Indochina Saigon Co., Ltd (INDOCHINA)	A company headed by Mr. Tu Vinh Trung - the Chairman, is the Director
Vietnam Creative Startup Investment Management JSC (ICM)	A company headed by Mr. Nguyen Viet Duc - member of the BoD, is the General Director
Khang Dinh Corporation (KHADICO)	A company has same General Director is Mr. Dinh Van Trong
HPC Mechanical – Construction – Trading Co., Ltd	A company headed by the younger brother of Mr. Dinh Van Trong – the General Director, is the Director
Thai Son An Security Services Co., Ltd	A company headed by the brother-in-law of Mr. Dinh Van Trong – the General Director, is the Director

Members of the Board of Directors, Board of Management and Audit Committee

(\*) No longer a major shareholder as from 17/12/2025.

In addition to the information with related parties presented in the above Notes, the Company has the transactions with related parties as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
<b>Revenue from sales of goods and rendering of services</b>	<b>485,886,828</b>	<b>41,130,631,863</b>
- Mien Dong Joint Stock Company	-	36,429,134,168
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	444,097,068	3,074,613,757
- Phuc Tai Cooperative	41,789,760	1,626,883,938
<b>Purchasing material, goods, services</b>	<b>244,544,580</b>	<b>34,319,434,761</b>
- Phuc Tai Cooperative	240,000,000	5,153,860,416
- Mien Dong Joint Stock Company	4,544,580	29,165,574,345
<b>Selling expenses</b>	-	<b>5,650,728,006</b>
- Phuc Tai Cooperative	-	5,650,728,006
<b>General and administrative expenses</b>	-	<b>24,000,000</b>
- Phuc Tai Cooperative	-	24,000,000
<b>Other income - Late payment interest</b>	<b>152,640,322</b>	<b>1,459,278,741</b>
- Mien Dong Joint Stock Company	152,640,322	1,258,061,284
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	-	201,217,457

**41 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES (CONTINUED)**

	<u>Position</u>	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
<b>Remuneration to the key management personnel</b>		<b>3,450,911,898</b>	<b>2,542,492,139</b>
- Mr. Tu Vinh Trung	Chairman <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	104,000,000	32,000,000
- Mr. Nguyen Le Van	Chairman - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	16,000,000
- Mr. Vo Van Lanh	Member of the BoD - cum - General Director <i>(Resigned General Director on 02/12/2024, Resigned as Member of BOD on 06/11/2025)</i>	121,628,000	921,515,732
- Mrs. Bui Thu Huyen	Member of the BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	88,000,000	32,000,000
- Mr. Nguyen Viet Duc	Member of the BoD - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	88,000,000	32,000,000
- Mr. Nguyen Van Sang	Member of the BoD - cum - Deputy General Director <i>(Appointed Member of BoD on 26/04/2024, Appointed Deputy General Director on 15/01/2025)</i>	720,439,364	32,000,000
- Mr. Trinh Tien Bay	Member of the BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	8,000,000
- Mr. Bui Tien Duc	Member of the BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	16,000,000
- Mr. Dinh Van Trong	General Director <i>(Appointed on 02/12/2024; Resigned on 28/01/2026)</i>	1,624,156,000	73,365,391
- Mr. Tran Van Binh	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>(Resigned Member of the BoD on 26/04/2024, Resigned Deputy General Director on 26/11/2024)</i>	-	652,722,634
- Mrs. Nguyen Thi Cam Van	Chief Accountant <i>(Resigned on 30/10/2025)</i>	468,090,000	48,827,615
- Mr. Nguyen Xuan Hieu	Chief Accountant <i>(Resigned on 26/11/2024)</i>	-	474,917,065
- Mr. Lu Minh Quan	The Company's manager	236,598,534	203,143,702



In addition to the above related parties transactions, other related parties did not have any transactions during the year and have no balance at the end of the fiscal year with the Company.

**42 . COMPARATIVE FIGURES**

The comparative figures are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2024, which was audited by AASC Auditing Firm Co., Ltd.



**Nguyen Thi Ngoc Ly**  
Preparer



**Nguyen Thi Ngoc Ly**  
Person in charge of accounting



**Nguyen The Phi**  
General Director  
*Ho Chi Minh City, 27 March 2026*