

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

Số/ No: 28/2026-CBTT

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

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2026
Ho Chi Minh City, month 4 day 29 year 2026*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi/ To:

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

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

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

- E-mail: info@c32.vn

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

Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026 và giải trình kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm 2025/ *Separate Financial Statements for Q1 2026 and Explanatory Report on Business Results Compared with the Same Period of 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn: www.c32.vn - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2026/ *This information was disclosed on the Company's website on April 29, 2026 at the following link: www.c32.vn → Investor Relations → Financial Statements → 2026.*

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:*

- Báo cáo tình hình tài chính/ *Statement of Financial Position;*
- 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 231/CTY-TC ngày 29/04/2026/ *Explanatory Letter No. 231/CTY-TC dated April 29, 2026.*

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



Lữ Minh Quân

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

Số: **231**/CTY-TCTp.HCM, ngày **29** tháng 04 năm 2026

V/v giải trình biến động lợi nhuận
báo cáo tài chính riêng quý 1 năm
2026 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Mã chứng khoán: C32

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

Điện thoại: 0274.3759446

Fax: 0274.3755605

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

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây dựng 3-2.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây dựng 3-2 xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Quý 1/2026	Quý 1/2025	% chênh lệch
Báo cáo riêng	2.260.536.980	5.756.824.547	-155%

Nguyên nhân:

❖ Báo cáo tài chính riêng Quý 1/2026 có sự biến động lợi nhuận giảm so với quý 1/2025 do các nguyên nhân chính sau: Mặc dù doanh thu Quý 1/2026 tăng 24,3 tỷ đồng tương ứng 25% so với quý 1/2025 nhưng tăng ở các lĩnh vực có tỷ lệ lãi gộp thấp, trong khi biến động giá đầu vào tăng, làm chi phí giá vốn tăng 23,1 tỷ tương ứng 27% nên đã làm lợi nhuận sau thuế giảm 155% tương ứng giảm 3,45 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, quý 1/2026 doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng tăng 32 tỷ đồng đây là hoạt động có tỉ lệ lãi gộp thấp, doanh thu

hoạt động xây dựng giảm 5,3 tỷ đồng, tương ứng 5%. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh so với cùng kỳ 417%, do trong quý 1 2025 công ty có nhận khoản cổ tức 3,8 tỷ đồng từ Công ty cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức Long An.

Trên đây là nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4



Nguyễn Thế Phi

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

MST: 3700146225



INVESTMENT AND CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ**

QUÝ 1 CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

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

Lái Thiêu, tháng 04/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		345.929.703.917	387.504.468.710
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	46.089.787.360	83.044.878.692
111	1. Tiền		46.089.787.360	63.044.878.692
	- Tiền mặt tại quỹ		401.473.729	326.907.118
	- Tiền gửi ngân hàng		45.688.313.631	62.717.971.574
	- Tiền đang chuyển		-	-
112	4. Các khoản tương đương tiền			20.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	91.727.604.618	88.217.639.318
121	1. Chứng khoán kinh doanh		54.954.767.988	50.385.142.928
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.227.163.370)	(5.167.503.610)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		43.000.000.000	43.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		79.446.832.947	102.544.926.622
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	86.482.442.695	102.737.399.134
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	11.808.192.896	17.800.503.697
133	2. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	2. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	-
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	9.102.410.966	10.676.442.247
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(27.946.213.610)	(28.669.418.456)
140	IV. Hàng tồn kho	09	121.189.279.414	111.597.481.643
141	1. Hàng tồn kho		130.370.561.333	120.778.763.562
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.181.281.919)	(9.181.281.919)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.476.199.578	2.099.542.435
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	724.168.408	604.094.992
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
163	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	6.752.031.170	1.495.447.443

001
CÔNG
CỔ
ĐẦU TƯ
TÀI TH

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		424.170.830.148	429.446.976.672
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.039.188.055	50.039.188.055
215	1. Phải thu dài hạn khác	07	50.039.188.055	50.039.188.055
220	II. Tài sản cố định		120.269.527.533	125.039.918.152
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	72.606.580.014	75.109.678.835
222	- Nguyên giá		249.774.685.056	249.946.381.752
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(177.168.105.042)	(174.836.702.917)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.662.947.519	49.930.239.317
228	- Nguyên giá		95.232.117.904	97.082.117.904
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.569.170.385)	(47.151.878.587)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	8.017.662.999	8.221.334.814
241	- Nguyên giá		15.522.282.085	15.522.282.085
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.504.619.086)	(7.300.947.271)
250	V Tài sản dở dang dài hạn	10	5.429.622.090	4.653.276.928
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.429.622.090	4.653.276.928
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	04	183.136.140.667	183.136.140.667
261	1. Đầu tư vào công ty con		37.750.000.000	37.750.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		136.907.156.453	136.907.156.453
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
264	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.221.903.586)	(14.221.903.586)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
270	VII Tài sản dài hạn khác		57.278.688.804	58.357.118.056
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	57.278.688.804	58.357.118.056
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		770.100.534.065	816.951.445.382

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		220.494.050.159	269.605.498.456
310	I. Nợ ngắn hạn		220.494.050.159	269.605.498.456
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.971.704.261	14.272.160.543
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	18.933.930.635	16.767.749.054
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17		
314	- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		93.434.491	538.071.924
315	4. Phải trả người lao động		1.730.656.167	6.986.452.343
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	5.290.596.766	24.368.552.833
319	5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		-	-
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.395.659.512	3.744.276.782
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	173.126.398.121	195.364.500.496
322	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	518.237.568	681.158.758
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.433.432.638	6.882.575.723
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		549.606.483.906	547.345.946.926
410	I. Vốn chủ sở hữu		549.606.483.906	547.345.946.926
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.592.900.000	300.592.900.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.592.900.000	300.592.900.000
412	2. Thặng dư vốn		2.190.000.000	2.190.000.000
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(20.100.000)	(20.100.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		117.066.980.035	117.066.980.035
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		129.776.703.871	127.516.166.891
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		127.516.166.891	112.665.504.537
420b	LNST chưa phân phối kỳ nay		2.260.536.980	14.850.662.354
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		770.100.534.065	816.951.445.382



Phan Huy Thuận
Người lập



Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 1 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
11	4. Giá vốn hàng bán	26	86.757.260.146	63.638.159.442	86.757.260.146	63.638.159.442
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.130.269.151	10.929.817.559	12.130.269.151	10.929.817.559
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	901.270.927	4.661.007.015	901.270.927	4.661.007.015
22	7. Chi phí tài chính	28	3.623.024.767	1.572.005.309	3.623.024.767	1.572.005.309
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.563.365.007	2.312.881.767	2.563.365.007	2.312.881.767
25	8. Chi phí bán hàng	29	4.742.419.379	6.129.078.813	4.742.419.379	6.129.078.813
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	3.698.059.262	5.659.583.468	3.698.059.262	5.659.583.468
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		968.036.670	2.230.156.984	968.036.670	2.230.156.984
31	11. Thu nhập khác	31	1.685.366.710	3.878.616.681	1.685.366.710	3.878.616.681
32	12. Chi phí khác	32	392.866.400	351.949.118	392.866.400	351.949.118
40	13. Lợi nhuận khác		1.292.500.310	3.526.667.563	1.292.500.310	3.526.667.563
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.260.536.980	5.756.824.547	2.260.536.980	5.756.824.547
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-

60 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

2.260.536.980

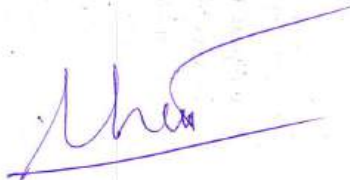
5.756.824.547

2.260.536.980

5.756.824.547



Phan Huy Thuận
Người lập



Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý I năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.260.536.980	5.756.824.547
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.124.062.434	3.283.486.362
03	- Các khoản dự phòng		173.533.724	(476.092.505)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.969.731.631)	(4.761.007.015)
06	- Chi phí đi vay		2.563.365.007	2.312.881.767
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		5.151.766.514	6.116.093.156
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		17.322.592.032	40.454.782.148
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(9.591.797.771)	(38.621.006.736)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(21.583.225.015)	(7.784.438.230)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		958.355.836	504.158.846
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(4.569.625.060)	1.150.517.703
14	- Chi phí đi vay đã trả		(2.554.722.394)	(2.328.252.499)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		6.306.956.680	100.165.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.630.502.765)	(251.398)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.190.201.943)	(408.232.010)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(776.345.612)	(2.624.408.419)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			100.000.000
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		249.558.598	4.535.659.026
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(526.787.014)	2.011.250.607
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		93.869.991.779	72.590.636.708
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(116.108.094.154)	(87.602.365.916)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.238.102.375)	(15.011.729.208)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý 1 năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(36.955.091.332)	(13.408.710.611)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83.044.878.692	49.013.903.388
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>46.089.787.360</u>	<u>35.605.192.777</u>

Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 300.592.900.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 03 năm 2026 là: 169 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 161 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC (có hiệu lực từ 01/01/2026) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp mới, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

- 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 kỳ.
- 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 kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ 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 tại sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Các khoản vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". 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 kỳ 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 kỳ báo cáo.

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

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ 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 kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.28 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 . Thông tin bộ phận

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

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

2.30 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	401.473.729	326.907.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.688.313.631	62.717.971.574
Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾	-	20.000.000.000
	46.089.787.360	83.044.878.692

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/03/2026, 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	31/03/2026			01/01/2026		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thủy điện Cần Đơn ⁽¹⁾	SJD	16.829.375.620	14.398.440.000	(2.430.935.620)	16.829.375.620	14.398.440.000	(2.430.935.620)
Tổng Công ty Gas Petrolimex - CTCP ⁽¹⁾	PGC	3.633.686.670	2.196.610.000	(1.437.076.670)	3.633.686.670	2.133.170.000	(1.500.516.670)
Công ty Cổ phần Dược liệu Việt Nam	DVM	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vinal - VNSTEEL ⁽²⁾	VGL	15.822.791.067	16.150.333.500	-	15.822.791.067	16.321.236.500	-
Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	VEA	5.552.314.220	4.542.400.000	(1.009.914.220)	5.159.922.220	4.296.600.000	(863.322.220)
Công ty cổ phần Kho vận Tân Cảng ⁽²⁾	TCW	5.019.589.851	5.523.200.000	-	5.019.594.351	5.454.160.000	-
Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	ACV	526.025.500	372.773.700	(153.251.800)	526.025.500	404.043.900	(121.981.600)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen ⁽¹⁾	HSG	1.203.202.000	1.039.500.000	(163.702.000)	388.388.000	315.000.000	(73.388.000)
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ⁽¹⁾	KBC	3.005.364.000	2.552.000.000	(453.364.000)	3.005.359.500	2.828.000.000	(177.359.500)
Công ty cổ phần Chứng khoán VIX	VIX	971.971.000	666.000.000	(305.971.000)	-	-	-
Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	888.948.060	817.500.000	(71.448.060)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	1.501.500.000	1.300.000.000	(201.500.000)	-	-	-
		54.954.767.988	49.558.757.200	(6.227.163.370)	50.385.142.928	46.150.650.400	(5.167.503.610)

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 31/03/2026.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UPCOM, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính riêng (tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 31/03/2026)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/03/2026			01/01/2026		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		37.750.000.000		(205.109.786)	37.750.000.000		(205.109.786)
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiên Phước		37.250.000.000		(194.075.123)	37.250.000.000		(194.075.123)
- Công ty TNHH Một thành viên C32 Land ⁽¹⁾		500.000.000		(11.034.663)	500.000.000		(11.034.663)
Đầu tư vào Công ty liên kết		136.907.156.453	147.770.360.000	-	136.907.156.453	93.402.020.000	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông ⁽²⁾	MDG	42.218.832.208	147.770.360.000	-	42.218.832.208	93.402.020.000	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An		94.688.324.245		-	94.688.324.245		-
Đầu tư vào đơn vị khác		22.700.887.800		(14.016.793.800)	22.700.887.800		(14.016.793.800)
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương ^(*)		22.500.000.000		(13.815.906.000)	22.500.000.000		(13.815.906.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương		200.887.800		(200.887.800)	200.887.800		(200.887.800)
		197.358.044.253	147.770.360.000	(14.221.903.586)	197.358.044.253	93.402.020.000	(14.221.903.586)

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

⁽²⁾ Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 31/03/2026.

^(*) 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 còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

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

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.869.759	(24.085.779.500)
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	-	-	90.259	-
Bên khác	62.396.663.195	(3.676.536.091)	78.651.529.375	(4.399.740.937)
- Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Dĩ An	11.747.873.073	-	9.666.809.670	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bàn thạch Bình Dương	602.582	-	9.475.304.739	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	7.595.170.622	-	10.010.490.976	-
- Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Bến Cát	2.467.505.000	-	10.581.905.000	-
- Các khách hàng khác	40.585.511.918	(3.676.536.091)	38.917.018.990	(4.399.740.937)
	86.482.442.695	(27.762.315.591)	102.737.399.134	(28.485.520.437)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	10.070.622	-	87.079.104	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	-	-	-
- Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	10.070.622	-	87.079.104	-
Bên khác	11.798.122.274	(67.199.140)	17.713.424.593	-
- 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	-	780.889.524	-
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt	3.337.880.635	-	2.726.707.760	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường	1.183.999.948	-	3.355.161.845	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	-	-	3.637.381.194	-
- Trả trước cho người bán khác	6.495.352.167	(67.199.140)	7.213.284.270	-
	11.808.192.896	(67.199.140)	17.800.503.697	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi	1.024.726.027	-	373.013.698	-
Phải thu về lãi chậm thanh toán	815.418.576	(116.698.879)	815.418.576	(116.698.879)
Phải thu về bảo hiểm xã hội	2.854.489	-	11.392.364	-
Tạm ứng	2.977.687.771	-	8.897.940.519	-
Ký cược, ký quỹ	564.820.298	-	564.733.725	-
Phải thu khác	3.716.903.805	-	13.943.365	-
	9.102.410.966	(116.698.879)	10.676.442.247	(116.698.879)
b) Dài hạn				
Tạm ứng	-	-	-	-
Phải thu về Ủy thác đầu tư (*)	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Miền Đông	582.020.819	-	582.020.819	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	-	233.397.757	-
	815.418.576	-	815.418.576	-

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

Đối tượng nhận Ủy thác đầu tư	Hợp đồng	Khu vực nhận ủy thác đầu tư	Số dư tại 31/03/2026 VND
Ông Lữ Minh Quân	Hợp đồng số 08/02/HĐUT ngày 28/02/2012	Xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh)	4.419.100.000
Ông Phạm Tấn Lộc	Hợp đồng số 14/1/HĐUT ngày 31/01/2020	Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh)	26.119.548.055
Ông Trần Văn Bình	Hợp đồng số 06/3/HĐUT ngày 28/03/2015	Xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh)	5.380.540.000
Ông Hồ Quế Phương	Hợp đồng số 15/2025/CIC39-HQP ngày 19/06/2025	Xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh)	14.120.000.000
			50.039.188.055

8 . NỢ XẤU

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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	28.246.810.507	300.596.897	29.059.224.790	389.806.334
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	27.946.213.610	183.898.019	28.758.627.893	273.107.456
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	-	24.085.779.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đông Hồ	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14	-	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
- Các khoản khác	2.532.004.164	183.898.019	3.344.418.447	273.107.456
Trả trước cho người bán ngắn hạn	67.199.140	-	67.199.140	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Hoàng Trung Quân	67.199.140	-	67.199.140	-
Phải thu ngắn hạn khác	233.397.757	116.698.878	233.397.757	116.698.878
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tậm Thủ Đức - Lọng An	233.397.757	116.698.878	233.397.757	116.698.878
	28.246.810.507	300.596.897	29.059.224.790	389.806.334

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.977.389.221	-	7.029.499.186	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.442)
Thành phẩm ⁽²⁾	72.202.896.181	(3.019.505.477)	68.260.361.485	(3.019.505.477)
Hàng hoá	1.158.551	-	1.158.551	-
Hàng hóa bất động sản ⁽³⁾	33.534.130.650	-	33.534.130.650	-
	130.370.561.333	(9.181.281.919)	120.778.763.562	(9.181.281.919)

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công trình nâng cấp, mở rộng đường Tô Vĩnh Diện	2.455.584.405	-	-	-
Công trình Thi công kết cấu, hoàn thiện thô, cơ điện các căn nhà ở xã hội liền kề thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú	1.576.531.549	-	2.087.456.312	-
Công trình Xây dựng đường Lái Thiêu PKV-28	3.106.679.188	-	3.106.679.188	-
Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	-	-	-	-
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	(6.161.776.442)
Các dự án, công trình khác	1.354.415.146	-	597.701.748	-
	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.442)

(2) Trong đó bao gồm 48,92 tỷ VND là giá trị đầu tư của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 37.(1)).

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

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án thi công Bể xử lý nước thải sản xuất - Xưởng Bê tông Thạnh Phước	1.657.577.180	1.657.577.180
- Các công trình khác	3.772.044.910	2.995.699.748
	<u>5.429.622.090</u>	<u>4.653.276.928</u>

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	77.069.183.338	135.218.781.244	36.249.112.263	1.409.304.907	249.946.381.752
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					-
- Thanh lý, nhượng bán	(171.696.696)				(171.696.696)
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	76.897.486.642	135.218.781.244	36.249.112.263	1.409.304.907	249.774.685.056
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	51.363.781.552	90.138.494.166	31.960.166.709	1.374.260.490	174.836.702.917
- Khấu hao trong kỳ	585.456.810	1.347.244.644	561.196.742	9.200.625	2.503.098.821
- Thanh lý, nhượng bán	(171.696.696)				(171.696.696)
- Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	51.777.541.666	91.485.738.810	32.521.363.451	1.383.461.115	177.168.105.042
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	25.705.401.786	45.080.287.078	4.288.945.554	35.044.417	75.109.678.835
Tại ngày cuối kỳ	25.119.944.976	43.733.042.434	3.727.748.812	25.843.792	72.606.580.014

- Giá trị còn lại cuối kỳ 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 43.528.966.444 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
- Thanh lý tài sản	(1.850.000.000)	-	(1.850.000.000)
Số dư cuối kỳ	94.089.125.904	1.142.992.000	95.232.117.904
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	46.012.651.449	1.139.227.138	47.151.878.587
- Khấu hao trong kỳ	413.526.936	3.764.862	417.291.798
Số dư cuối kỳ	46.426.178.385	1.142.992.000	47.569.170.385
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	49.926.474.455	3.764.862	49.930.239.317
Tại ngày cuối kỳ	47.662.947.519	-	47.662.947.519

- Giá trị còn lại cuối kỳ 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.895.885.735 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4.565.777.357	9.999.412.111	957.092.617	15.522.282.085
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.565.777.357	9.999.412.111	957.092.617	15.522.282.085
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	1.262.927.814	5.080.926.840	957.092.617	7.300.947.271
- Khấu hao trong kỳ	23.294.781	180.377.034	-	203.671.815
Số dư cuối kỳ	1.286.222.595	5.261.303.874	957.092.617	7.504.619.086
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	3.302.849.543	4.918.485.271	-	8.221.334.814
Tại ngày cuối kỳ	3.279.554.762	4.738.108.237	-	8.017.662.999

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6.755.205.914 VND.
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 957.092.617 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 381.810.000 VND
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trọng tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/03/2026. 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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	123.823.548	251.856.128
Chi phí sửa chữa	269.171.282	329.289.366
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	331.173.578	22.949.498
	<u>724.168.408</u>	<u>604.094.992</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.266.584.336	1.973.679.264
Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	41.205.690.796	41.462.157.751
- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	36.178.652.656	36.403.830.991
- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	5.027.038.140	5.058.326.760
Chi phí tiền thuê đất (**)	12.524.707.194	12.608.745.816
Chi phí sửa chữa	878.284.666	1.912.948.945
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.403.421.812	399.586.280
	<u>57.278.688.804</u>	<u>58.357.118.056</u>

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

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

Tại ngày 31/03/2026, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.236,2 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m² cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối năm là 7.030.227.591 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.194.998.547 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	1.957.676.250	1.957.676.250	2.028.779.250	2.028.779.250
- Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến			560.975.008	560.975.008
- Công ty TNHH Vận tải Đầu tư Xây dựng Hòa Phát	1.508.359.561	1.508.359.561	-	-
- Hộ kinh doanh Cơ sở Xây dựng Hòa Phát			-	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Phát Tấn Phát			-	-
- 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	1.772.544.116	1.772.544.116
- Phải trả người bán khác	-4.733.124.334	4.733.124.334	7.255.280.275	7.255.280.275
	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	18.933.930.635	16.767.749.054
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Di An	-	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Dầu Tiếng	-	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Bến Cát	5.483.538.000	5.483.538.000
- Ông Biện Thanh Nhân	3.496.416.000	3.496.416.000
- Người mua trả tiền trước khác	9.953.976.635	7.787.795.054
	18.933.930.635	16.767.749.054

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	323.436.669		1.635.969.945	3.620.613.782	5.580.020.396	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.172.010.774	-	-	-	1.172.010.774	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	538.071.924	433.300.628	877.938.061	-	93.434.491
Tiền thuê đất	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	-	2.000.000	2.000.000	-	-
	<u>1.495.447.443</u>	<u>538.071.924</u>	<u>2.071.270.573</u>	<u>4.500.551.843</u>	<u>6.752.031.170</u>	<u>93.434.491</u>

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

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



18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trích trước chi phí công trình xây lắp		24.217.400.055
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ		-
+ Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2)	57.482.316	175.000.000
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ		-
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F	513.640.956	1.888.463.506
+ Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	1.528.959.927	3.819.083.656
+ Công trình cải tạo, sửa chữa vỉa hè Đường Võ Thị Sáu	1.837.800.209	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	23.906.094	2.784.206.735
+ Các Công trình khác		660.544.290
+ Chi phí phải trả khác	1.328.807.264	151.152.778
	5.290.596.766	24.368.552.833

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	81.168.860	73.843.460
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- 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	3.047.221.231	3.409.948.524
- Phải trả lãi vay	168.089.225	159.446.612
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.071.838.121	73.696.111
	4.395.659.512	3.744.276.782

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2026		Trong kỳ		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương ⁽¹⁾	138.804.598.658	138.804.598.658	63.180.515.730	90.635.213.759	111.349.900.629	111.349.900.629
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình ⁽²⁾	56.546.149.948	56.546.149.948	30.671.758.855	25.441.411.311	61.776.497.492	61.776.497.492
- Thẻ tín dụng doanh nghiệp	13.751.890	13.751.890	17.717.194	31.469.084	-	-
	195.364.500.496	195.364.500.496	93.869.991.779	116.108.094.154	173.126.398.121	173.126.398.121



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

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0041/2025/87982/HĐTD ngày 30/06/2025, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 420.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - + Lãi suất cho vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể phù hợp với chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 10.018,3 m² và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 36.347,5 m² theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 3.841 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 1.236,2 m² và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 816,1 m² theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 2.682 m² theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối 111.349.900.629 VND.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0050/2024/87982/HĐTD ngày 01/07/2024, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng chẵn).
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng như công bê tông, gạch không nung, gạch và vật liệu xây dựng khác kỳ 2025 - 2026.
 - + Lãi suất cho vay: Lãi suất trong hạn: 5,0%/năm (có thể điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ).
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 181, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 415,6 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 6360-LCL-202502123 ngày 25/06/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 30.477.000.000 VND.
 - Cầm cố Hợp đồng tiền gửi: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 27062025/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 m² theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202502325 ngày 10/11/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 110.886.000.000 VND.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối 61.776.497.492 VND.

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

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	518.237.568	681.158.758
	518.237.568	681.158.758

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Tăng vốn trong kỳ trước	150.291.450.000	-	-	(100.000.000.000)	(50.291.450.000)	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	14.850.662.354	14.850.662.354
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (2)	-	-	-	-	(283.104.633)	(283.104.633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành Công ty	-	-	-	-	(141.552.317)	(141.552.317)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	127.516.166.891	547.345.946.926
Số dư đầu kỳ nay	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	127.516.166.891	547.345.946.926
Tăng vốn trong năm nay ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ nay	-	-	-	-	2.260.536.980	2.260.536.980
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ nay	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	129.776.703.871	549.606.483.906

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Ngày 31/03/2026 VND	Tỷ lệ (%)	Ngày 01/01/2026 VND
- Bà Bùi Thu Huyền	24,35	73.206.440.000	24,35	73.206.440.000
- Bà Phạm Thị Thu Thủy	10,98	33.000.000.000	10,98	33.000.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	4,62	13.881.160.000	4,69	14.102.160.000
- Ông Từ Vĩnh Trung	9,98	29.994.540.000	9,98	29.994.540.000
- Các cổ đông khác	50,07	150.500.760.000	49,99	150.279.760.000
- Cổ phiếu quỹ	0,00	10.000.000	0,00	10.000.000
	100,00	300.592.900.000	100,00	300.592.900.000

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

	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.592.900.000	300.592.900.000
- Vốn góp đầu kỳ	300.592.900.000	300.592.900.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	<u>300.592.900.000</u>	<u>300.592.900.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	27.342.075	27.342.075
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>27.342.075</u>	<u>27.342.075</u>

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.059.290	30.059.290
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.059.290	30.059.290
- Cổ phiếu phổ thông	30.059.290	30.059.290
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	30.058.290
- Cổ phiếu phổ thông	30.058.290	30.058.290
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	117.066.980.035	117.066.980.035
	<u>117.066.980.035</u>	<u>117.066.980.035</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 31/03/2026, 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:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.465.081.818	3.465.081.818
- Trên 1 năm đến 5 năm	7.508.485.455	7.508.485.455

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, 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:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	-
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	-

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

TT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Công Bê Tông phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh	45.161,7	Đến năm 2066
2	Xưởng Bê Tông Long Nguyên phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh	34.409,3	Đến năm 2058
3	Xí nghiệp gạch Thuận An phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2.198,6	Đến năm 2054
4	Xí nghiệp đá xây dựng phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh	2.151,3	Đến năm 2062
5	Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2.052,3	Đến năm 2068
6	Đất trồng cây lâu năm xã Thường Tân, thành phố Hồ Chí Minh	1.352,4	Đến năm 2070

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Sắt thép Tiên Phát	660.504.913	660.504.913
- Công ty TNHH Xây dựng Văn Hải	484.735.894	484.735.894
- Công ty TNHH Lê Phúc Vinh	363.348.930	363.348.930
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàng Minh Tâm	211.738.124	211.738.124
- Các đối tượng khác	574.326.330	574.326.330
	2.294.654.191	2.294.654.191

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa	50.744.108.798	18.231.789.082
Doanh thu bán thành phẩm	38.708.403.994	41.875.810.595
Doanh thu cung cấp dịch vụ	165.875.927	347.501.606
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	939.281.820	435.363.641
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.329.858.758	13.677.512.077
Doanh thu khác	-	-
	98.887.529.297	74.567.977.001
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)	214.778.736	41.789.760

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Hàng bán bị trả lại	-	-
	-	-

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	49.628.760.026	17.629.956.822
Giá vốn của thành phẩm đã bán	29.746.905.296	32.679.306.752
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	267.080.919
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	249.826.113	137.240.743
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.131.768.711	12.924.574.206
	86.757.260.146	63.638.159.442

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan

Tổng giá trị mua vào:

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

-	124.240.091
---	--------------------

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	901.270.927	512.344.718
Lãi kinh doanh chứng khoán		312.042.297
Cổ tức, lợi nhuận được chia		3.836.620.000
Lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư		-
	901.270.927	4.661.007.015

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Lãi tiền vay	2.563.365.007	2.312.881.767
Lỗ kinh doanh chứng khoán		-
Chi phí bán chứng khoán		1.855.925
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.059.659.760	(742.732.383)
	3.623.024.767	1.572.005.309

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí nhân công	37.960.454	135.443.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	41.538.273
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.814.215.876	4.729.906.467
Chi phí khác bằng tiền	890.243.049	1.222.190.103
	4.742.419.379	6.129.078.813

Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)

-	5.650.728.006
---	----------------------



30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	63.868.832	13.564.153
Chi phí nhân công	2.687.114.096	2.963.822.315
Chi phí khấu hao tài sản cố định	446.916.234	480.687.228
(Hoàn nhập) dự phòng/ Chi phí dự phòng	(723.204.846)	871.081.582
Thuế, phí, và lệ phí	2.000.000	8.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	257.505.604	309.975.112
Chi phí khác bằng tiền	963.859.342	1.012.453.078
	3.698.059.262	5.659.583.468
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	36.750.000	24.000.000

31 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.439.630.440	100.000.000
Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu	18.000.000	-
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	14.644.000
Thu nhập từ hoàn nhập bảo hành công trình	162.921.190	291.060.891
Thu nhập lãi chậm thanh toán	14.342.000	3.283.828.421
Thu nhập từ lãi tiền ký quỹ được hoàn trả	-	-
Thu nhập khác	50.473.080	25.447.005
	1.685.366.710	3.714.980.317
Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>	-	152.640.322

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	-	188.310.748
Chi phí khác	392.866.400	2.006
	392.866.400	188.312.754

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.260.536.980	5.756.824.547
Các khoản điều chỉnh tăng	495.584.924	66.054.960
- Chi phí không hợp lệ	495.584.924	66.054.960
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ⁽¹⁾	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.836.620.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(3.836.620.000)
- Kết chuyển chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP từ năm trước chuyển sang ⁽¹⁾	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.756.121.904	1.986.259.507
Chuyển lỗ các năm trước ⁽²⁾	(2.756.121.904)	(1.986.259.507)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ nay	-	-
Thuế TNDN (phải thu) đầu kỳ	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN (phải thu) cuối năm	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế VND	Lỗ tính thuế đã sử dụng VND	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau VND
2023	Chưa thanh tra	15.107.031.340	2.756.121.904	12.350.909.436

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

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.896.498.392	36.173.595.702
Chi phí nhân công	8.767.524.190	10.486.972.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.920.390.619	3.079.208.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.559.062.100	12.469.709.467
Chi phí khác bằng tiền	1.637.016.575	3.586.023.469
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(723.204.846)	871.081.582
	67.057.287.030	66.666.591.212

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/03/2026				
Đầu tư ngắn hạn	49.558.757.200	-	-	49.558.757.200
	49.558.757.200	-	-	49.558.757.200
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.688.313.631	-	-	45.688.313.631
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.705.839.191	50.039.188.055	-	117.745.027.246
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	156.394.152.822	50.039.188.055	-	206.433.340.877
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	82.717.971.574	-	-	82.717.971.574
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84.744.422.925	50.039.188.055	-	134.783.610.980
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	210.462.394.499	50.039.188.055	-	260.501.582.554

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/03/2026				
Vay và nợ	173.126.398.121	-	-	173.126.398.121
Phải trả người bán, phải trả khác	14.367.363.773	-	-	14.367.363.773
Chi phí phải trả	5.290.596.766	-	-	5.290.596.766
	192.784.358.660	-	-	192.784.358.660
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	195.364.500.496	-	-	195.364.500.496
Phải trả người bán, phải trả khác	18.016.437.325	-	-	18.016.437.325
Chi phí phải trả	24.368.552.833	-	-	24.368.552.833
	237.749.490.654	-	-	237.749.490.654



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

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

	Quý I năm 2026 VND	Quý I Năm 2025 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	93.869.991.779	72.590.636.708
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	116.108.094.154	87.602.365.916

37 THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

- Ngày 05/06/2025, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) đã ban hành Quyết định số 1527/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với phần trữ lượng còn lại (phần trữ lượng chừa trữ bảo vệ, đại an toàn trong thiết kế khai thác) tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền Công ty phải nộp bổ sung và đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm nay là 19.669.316.603 VND. Ngày 27/06/2025, Chi cục thuế khu vực XVI cũng đã ban hành Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI về việc nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản nêu trên và thời hạn nộp tiền chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của Chi cục thuế khu vực XVI.

- Ngày 01/08/2025, Công ty đã có Văn bản số 488/CTY-BĐT gửi các Cơ quan ban ngành kiến nghị về việc tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá Tân Đông Hiệp, Công ty đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, kiểm tra, rà soát tính toán lại trữ lượng khoáng sản phải tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác tại mỏ đá Tân Đông Hiệp để trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh lại Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 cho phù hợp với các quy định hiện hành. Trong thời gian chờ Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thành việc kiểm tra, rà soát các nội dung và có văn bản phúc đáp, kết luận hoặc đến khi các kiến nghị của Công ty được các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết, Công ty đã thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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



38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.329.858.758	38.708.403.994	51.849.266.545	98.887.529.297	-	98.887.529.297
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.198.090.047	8.961.498.698	1.970.680.406	12.130.269.151	-	12.130.269.151
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	776.345.162	-	776.345.162	-	776.345.162
Tài sản bộ phận	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	318.371.133.502	-	318.371.133.502
Tài sản không phân bổ				-	-	451.729.400.563
Tổng tài sản	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	318.371.133.502	-	770.100.534.065
Nợ phải trả của các bộ phận	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	59.107.784.752	-	59.107.784.752
Nợ phải trả không phân bổ				-	-	161.386.265.407
Tổng nợ phải trả	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	59.107.784.752	-	220.494.050.159

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.

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Công ty con
Công ty Cổ phần Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty TNHH 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 Định 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	

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	<u>Quý 1 năm 2026</u>	<u>Quý 1 Năm 2025</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	214.778.736	41.789.760
- Công ty Cổ phần Miền Đông	214.778.736	
- Hợp tác xã Phúc Tài		41.789.760
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	-	124.240.091
- Hợp tác xã Phúc Tài		120.000.000
- Công ty Cổ phần Miền Đông		4.240.091
Chi phí bán hàng	-	5.650.728.006
- Hợp tác xã Phúc Tài		5.650.728.006
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	24.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài		24.000.000
Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán	-	152.640.322
- Công ty Cổ phần Miền Đông		152.640.322
Doanh thu hoạt động tài chính - Cổ tức được chia	-	3.836.620.000
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An		3.836.620.000

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Quý 1 năm 2026 VND	Quý 1 Năm 2025 VND
		1.774.832.881	1.163.734.881
- Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	123.000.000	68.000.000
- Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán <i>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	-	28.000.000
- Ông Võ Văn Lành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc <i>(Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 02/12/2024, Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 06/11/2025)</i>	50.833.000	100.128.000
- Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán <i>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc <i>(Bổ nhiệm ngày Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 15/01/2025)</i>	412.947.180	190.771.364
- Ông Nguyễn Thế Phi	Tổng Giám đốc <i>(Bổ nhiệm ngày 28/01/2026)</i>	330.352.000	-
- Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán <i>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)</i>	-	20.000.000
- Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc <i>(Bổ nhiệm ngày 02/12/2024, Miễn nhiệm ngày 28/01/2026)</i>	527.065.905	404.964.000
- Ông Trần Văn Bình	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc <i>(Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 26/11/2024)</i>	-	20.000.000
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Kế toán trưởng <i>(Miễn nhiệm ngày 30/10/2025)</i>	-	143.291.000
- Ông Lữ Minh Quân	Người phụ trách Quản trị Công ty	144.634.796	84.580.517

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

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập

Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026



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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

No: **231** /CTY-TC

Ho Chi Minh City, April **29**, 2026

Subject: Explanation of changes in profit in the separate financial statements for Quarter 1st year 2026 compared to the same period last year

To: - The State Securities Commission
- The Ho Chi Minh City Stock Exchange

Company 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.

Tel: 0274.3759446 **Fax:** 0274.3755605

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

Based on the audited separate financial statements for Quarter 1st year 2026 of Investment and Construction Joint Stock Company 3-2;

C32 Corporation would like to explain the fluctuation of compared to the Quarter 1st year 2026 compared to the same period last year as follows:

Profit after tax	Q1-2026	Q1-2025	% change
Interim separate financial statements	2.260.536.980	5.756.824.547	-155%

Reasons:

The profit reflected in the separate financial statements for Q1 2026 decreased compared to Q1 2025 mainly due to the following factors:

Although revenue in Q1 2026 increased by VND 24,3 billion, equivalent to 25% compared to Q1 2025, the increase was primarily attributable to business segments with low gross profit margins. Meanwhile, fluctuations in input prices led to an increase in cost of goods sold by VND 23,1 billion, equivalent to 27%,

thereby resulting in a decrease in profit after tax of 155%, equivalent to a reduction of VND 3,45 billion compared to the same period last year.

Specifically, in Q1 2026, revenue from construction materials trading increased by VND 32 billion, which is a segment with relatively low gross profit margins, while revenue from construction activities decreased by VND 5,3 billion, equivalent to 5%. In addition, financial income decreased significantly by 417% compared to the same period, due to the fact that in Q1 2025 the Company recorded dividend income of VND 3,8 billion received from Thu Duc Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company.

The above factors are the primary drivers affecting the Company's business performance, leading to the fluctuation in profit after tax in the financial statements for Q1 2026 compared to the same period in 2025.

Sincerely,

Respectfully!

Recipient :

- As above;
- Archive VT/TC/4

GENERAL DIRECTOR 



Nguyễn Thế Phi

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY



INVESTMENT AND CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

INTERIM SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 1-2026 of the fiscal year ending December 31, 2026

Lai Thieu Ward, April 2026



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

1st quarter of the financial year ending 31 December 2026

STATEMENT OF SAPARATE FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code	ASSETS	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. SHORT-TERM ASSETS		345.929.703.917	387.504.468.710
110	I. Cash and cash equivalents	03	46.089.787.360	83.044.878.692
111	1. Cash		46.089.787.360	63.044.878.692
	- Cash on hand		401.473.729	326.907.118
	- Cash in bank		45.688.313.631	62.717.971.574
112	4. Cash equivalents		-	20.000.000.000
120	II. Short-term investments	04	91.727.604.618	88.217.639.318
121	1. Trading securities		54.954.767.988	50.385.142.928
122	2. Provision for diminution in value of trading securities (*)		(6.227.163.370)	(5.167.503.610)
123	3. Held to maturity investments		43.000.000.000	43.000.000.000
130	III. Short-term accounts receivable		79.446.832.947	102.544.926.622
131	1. Short-term trade receivables	05	86.482.442.695	102.737.399.134
132	2. Short-term prepayments to suppliers		11.808.192.896	17.800.503.697
133	2. Short-term intra-company receivables		-	-
134	2. Receivables according to the progress of construction contracts		-	-
135	3. Other short-term receivables	07	9.102.410.966	10.676.442.247
136	4. Short-term provision for doubtful debts (*)		(27.946.213.610)	(28.669.418.456)
140	IV. Inventories	09	121.189.279.414	111.597.481.643
141	1. Inventories		130.370.561.333	120.778.763.562
142	2. Provision against devaluation of inventories (*)		(9.181.281.919)	(9.181.281.919)
160	V. Other current assets		7.476.199.578	2.099.542.435
161	1. Short-term prepaid expenses	14	724.168.408	604.094.992
162	1. Deductible VAT		-	-
163	2. Taxes and other receivables from State budget	17	6.752.031.170	1.495.447.443

First quarter of the financial year ending 31 December 2026

STATEMENT OF SEPARATE FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

ASSETS					
200	B. LONG-TERM ASSETS			424.170.830.148	429.446.976.672
210	I. Long-term receivables			50.039.188.055	50.039.188.055
215	1. Other long-term receivables	07		50.039.188.055	50.039.188.055
220	II. Fixed assets			120.269.527.533	125.039.918.152
221	1. Tangible fixed assets	11		72.606.580.014	75.109.678.835
222	- Historical costs			249.774.685.056	249.946.381.752
223	- Accumulated depreciation (*)			(177.168.105.042)	(174.836.702.917)
227	2. Intangible fixed assets	12		47.662.947.519	49.930.239.317
228	- Historical costs			95.232.117.904	97.082.117.904
229	- Accumulated depreciation (*)			(47.569.170.385)	(47.151.878.587)
240	IV. Investment properties	13		8.017.662.999	8.221.334.814
241	- Historical costs			15.522.282.085	15.522.282.085
242	- Accumulated depreciation (*)			(7.504.619.086)	(7.300.947.271)
250	V Long-term unfinished asset	10		5.429.622.090	4.653.276.928
252	1. Construction in progress			5.429.622.090	4.653.276.928
260	VI. Long-term investments	04		183.136.140.667	183.136.140.667
261	1. Investment in subsidiaries			37.750.000.000	37.750.000.000
262	2. Investments in joint ventures, associates			136.907.156.453	136.907.156.453
263	3. Investments in equity of other entities			22.700.887.800	22.700.887.800
264	4. Provision for diminution in value of long-term investments (*)			(14.221.903.586)	(14.221.903.586)
265	4. Held to maturity investments			-	-
270	VII Other long-term assets			57.278.688.804	58.357.118.056
271	1. Long-term prepaid expenses	14		57.278.688.804	58.357.118.056
280	TOTAL ASSETS			<u>770.100.534.065</u>	<u>816.951.445.382</u>

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

first quarter of the financial year ending 31 December 2026

STATEMENT OF SAPARATE FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

(continued)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		220.494.050.159	269.605.498.456
310	I. Current liabilities		220.494.050.159	269.605.498.456
311	1. Short-term trade payables	15	9.971.704.261	14.272.160.543
312	2. Short-term advances from customers		18.933.930.635	16.767.749.054
313	2. Taxes and other payables to State budget	17	-	-
314	- Value added tax		93.434.491	538.071.924
315	4. Payables to employees		1.730.656.167	6.986.452.343
316	5. Short-term accrued expenses	18	5.290.596.766	24.368.552.833
319	5. Short-term unearned revenues		-	-
320	6. Other short-term payments	19	4.395.659.512	3.744.276.782
321	7. Short-term loans and finance lease liabilities	20	173.126.398.121	195.364.500.496
322	8. Short-term provisions for payables	21	518.237.568	681.158.758
323	9. Bonus and welfare fund		6.433.432.638	6.882.575.723
400	D. OWNER'S EQUITY		549.606.483.906	547.345.946.926
410	I. Owner's equity	-	549.606.483.906	547.345.946.926
411	1. Contributed capital		300.592.900.000	300.592.900.000
411a	0 Ordinary shares with voting rights		300.592.900.000	300.592.900.000
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	117.066.980.035
420	5. Undistributed profit after tax		129.776.703.871	127.516.166.891
420a	Undistributed post-tax profits accumulated by the end of the previc		127.516.166.891	112.665.504.537
420b	Undistributed profit after tax for the current period		2.260.536.980	14.850.662.354
440	TOTAL CAPITAL		770.100.534.065	816.951.445.382





Phan Huy Thuan Preparer	Phan Huy Thuan Person in charge of accounting	Nguyen The Phi General Director Ho Chi Minh City, 29 April 2026
----------------------------	--	---

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

SEPARATE STATEMENT OF INCOME

Quarter 1-2026 of the fiscal year ending December 31, 2026

Code	ITEM	Note	1st Quarter of the Fiscal Year		Accumulated from the beginning of the year to the end of this accounting period	
			Year 2026	Year 2025	Year 2026	Year 2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Revenues from sales and services rendered	24	98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
02	2. Revenue deductions				-	-
10	3. Net revenues from sales and services rendered	0	98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
11	4. Cost of goods sold	25	86.757.260.146	63.638.159.442	86.757.260.146	63.638.159.442
20	5. Gross-revenues from sales and services rendered		12.130.269.151	10.929.817.559	12.130.269.151	10.929.817.559
21	6. Financial income	26	901.270.927	4.661.007.015	901.270.927	4.661.007.015
22	7. Financial expense	27	3.623.024.767	1.572.005.309	3.623.024.767	1.572.005.309
23	<i>In which: Interest expenses</i>		2.563.365.007	2.312.881.767	2.563.365.007	2.312.881.767
25	8. Selling expenses	28	4.742.419.379	6.129.078.813	4.742.419.379	6.129.078.813
26	9. General administrative expenses	29	3.698.059.262	5.659.583.468	3.698.059.262	5.659.583.468
30	10. Net profit from operating activities		968.036.670	2.230.156.984	968.036.670	2.230.156.984
31	11. Other income	30	1.685.366.710	3.878.616.681	1.685.366.710	3.878.616.681
32	12. Other expense	31	392.866.400	351.949.118	392.866.400	351.949.118
40	13. Other profit (loss)		1.292.500.310	3.526.667.563	1.292.500.310	3.526.667.563
50	14. Total profit before tax		2.260.536.980	5.756.824.547	2.260.536.980	5.756.824.547
51	15. Current corporate income tax expenses	32	-	-	-	-

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

52 16. Deferred corporate income tax expenses

<u>2.260.536.980</u>	<u>5.756.824.547</u>	<u>2.260.536.980</u>	<u>5.756.824.547</u>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Phan Huy Thuan
Preparer

26

Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting



Nguyen The Phi
General Director
Ho Chi Minh City, 29 April 2026

the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS

Quarter 1-2026 of the fiscal year ending December 31, 2026
(indirect method)

Code ITEM	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of this accounting period	
		Year 2026	Year 2025
		VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax	2.260.536.980	5.756.824.547
	2. Adjustments for		
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties	3.124.062.434	3.283.486.362
03	- Provisions	173.533.724	(476.092.505)
04	- Gains / losses of exchange rate differences from revaluation of accounts derive	-	-
05	- Gains / losses from investment	(2.969.731.631)	(4.761.007.015)
06	- Interest expense	2.563.365.007	2.312.881.767
07	- Other adjustments	-	-
08	3. Profit from operating activities before changes in working capital	5.151.766.514	6.116.093.156
09	- Increase/Decrease in receivables	17.322.592.032	40.454.782.148
10	- Increase/Decrease in inventory	(9.591.797.771)	(38.621.006.736)
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax payables)	(21.583.225.015)	(7.784.438.230)
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses	958.355.836	504.158.846
13	- Increase/Decrease in trading securities	(4.569.625.060)	1.150.517.703
14	- Interest expenses paid	(2.554.722.394)	(2.328.252.499)
15	- Corporate income tax paid	-	-
16	- Other receipts from operating activities	6.306.956.680	100.165.000
17	- Other expenses on operating activities	(5.630.502.765)	(251.398)
20	Net cash flows from operating activities	(14.190.201.943)	(408.232.010)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase of fixed assets and other long-term assets	(776.345.612)	(2.624.408.419)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	-	100.000.000
26	2. Proceeds from equity investment in other entities	-	-
27	3. Interest and dividend received	249.558.598	4.535.659.026
30	Net cash flows from investing activities	(526.787.014)	2.011.250.607
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	0. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	-	-
32	0. Repayment of contributions capital and repurchase of stock issued	-	-
33	1. Proceeds from borrowings	93.869.991.779	72.590.636.708
34	2. Repayment of principal	(116.108.094.154)	(87.602.365.916)
35	2. Repayment of financial principal	-	-
36	2. Dividends or profits paid to owners	-	-
40	Net cash flows from financing activities	(44.476.204.750)	(15.011.729.208)

the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

SEPARATE STATEMENT OF CASH FLOWS
Quarter 1-2026 of the fiscal year ending December 31, 2026
(indirect method)


Code ITEM	Note	Accumulated from the beginning of the year to the end of this accounting period	
		Year 2026	Year 2025
		VND	VND
50 Net cash flows within the year		(36.955.091.332)	(13.408.710.611)
60 Cash and cash equivalents at beginning of the year		83.044.878.692	49.013.903.388
61 Impact of foreign exchange fluctuation		-	-
70 Cash and cash equivalents at end of the year	03	46.089.787.360	35.605.192.777



Phan Huy Thuan
Preparer
Ho Chi Minh City, 29 April 2026



Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting



Nguyen The Phi
General Director

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 1-2026 of the fiscal year ending December 31, 2026

1 . GENERAL INFORMATION

Forms of ownership

CIC32 Corporation (renamed from 3-2 Investment and Construction JSC) is an enterprise equitized from the State-owned enterprise – 3-2 Construction Investment Company in accordance with Decision No. 1214/QĐ-UBND dated 21/04/2008 issued by 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: 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, par value is VND 10,000 per share.

The number of employees of the Company as at 31 March 2026 was 169 (as at 01 January 2026: 161).

Business field

Manufacturing, constructing, trading, real estate trading and servicing.

Business field

Main business activity of the Company is:

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

Corporate structure:

<u>The Company's member entities are as</u>	<u>Address</u>	<u>Main business activities</u>
Branch of 3-2 Investment And Construction JSC - Construction Stone Factory	Tan Dong Hiep Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing Construction Stone
Branch of 3-2 Investment And Construction JSC - Concrete Pipe Factory	Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing Concrete Pipes
Branch of 3-2 Investment And Construction JSC - Concrete Brick Factory	Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing Concrete Bricks
Branch of 3-2 Investment And Construction JSC - Construction Factory (*)	Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City	Construction of civil and traffic works
Business location of 3-2 Investment And Construction JSC - Long Nguyen Concrete Workshop	Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Trading of Concrete Pipes
Business location of 3-2 Investment And Construction JSC - Material Trading Center 279	Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City	Trading of Construction Materials

Information of subsidiaries, associates, joint ventures of the Company is provided in Note No 4.

(*) Pursuant to Decision No. 05/QĐ-HĐQT dated 09/06/2025, the Board of Directors established a Branch of 3-2 Investment And Construction JSC - Construction Factory

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 the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC (effective from 01 January 2026) providing guidance on the new corporate accounting regime, replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC.

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.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

2.3 . Basis for preparation of Separate Financial statements

Separate Financial statements are presented based on historical cost principle.

The Separate Financial Statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred, then recorded into accounting books of dependent accounting entities and at the offices of the Company.

The Users of this Separate Financial statements should study the separate financial statements combined with the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the fiscal year ended as at 31 December 2025 in order to gain enough information regarding the financial position, results of operations and cash flows of the Group.

2.4 . Financial Instruments

The preparation of Separate 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 Separate Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year.

The estimates and assumptions that have a material impact in the Separate 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;
- Estimate the percentage of completion of revenue;
- 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 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 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 borrowings, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

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 liquidation or transfer, cost of trading securities is determined using first in first out method or weighted average method

Investments held to maturity are term deposits held to maturity to earn profits periodically.

Investments in subsidiaries, associates are initially recognized at original cost. After initial recognition, value of these investments is measured at original cost less provision for devaluation of investments.

Investments in equity of 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.
- Investments in subsidiaries, associates: provision shall be made based on the Financial Statements of subsidiaries, associates 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 Separate financial statements according to their remaining terms

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.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

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 Tu Vinh Trung:

- 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 period 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 acquisition 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 the contractors are paid according to the planned progress, 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 and carrying amount.

Subsequent measurement after initial recognition

If these costs ament 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 Separate Statement of Income in the period in which the costs are incurred.

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

- Buildings, structures	05 - 22	years
- Machine, equipment	05 - 18	years
- Vehicle, 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 . Investment properties

Investment property is recognised at historical cost.

For investment property operating lease are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

In which, depreciation is provided on a straight-line basis with expected useful life as follows:

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - Buildings, structures | 15 - 19 years |
| - Infrastructures | 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 Separate 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 Separate Financial Statements according to their remaining terms at the

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

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 as operating expenses in the year, in which it is incurred excepting those which are directly attributable to the construction or production of a qualifying asset are capitalized as part of the cost of that asset in accordance with VAS No. 16 "Borrowing costs". Besides, regarding borrowings serving the construction of fixed assets and investment properties, the interests shall be capitalized even when 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:

- The Company has a present debt obligation (legal obligation or joint obligation) as a result of past events;
- It is probable that the decrease in economic benefits may lead to the requirement for debt settlement;
- Debt obligation can be estimated reliably

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 The Board of Management.

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

Provision for warranty obligation of construction project is 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 rendering of services with the amount corresponding to each fiscal year.

2.22 . Owner's equity

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

Share premium is recorded at the difference between the par value with costs directly attributable to the issuance of shares and issue price of shares (including the case of re-issuing treasury shares) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and costs directly attributable to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and costs directly attributable to the issuance of shares).

Treasury shares bought before the effective date of the Securities Law 2019 (01 January 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 01 January 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 from sales of goods and rendering of services

Revenue is recognized to extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measures 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 Separate Statement of Financial position date can be

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

Financial incomes include income from assets yielding interest, dividends and other financial gains by the company shall be recognised when the two conditions are satisfied:

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

Dividend income shall be recognised when the Company's right to receive dividend is established.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

2.24 . Revenue deductions

Revenue deductions from sales and service provisions arising in the Tu Vinh Trung include: sales return.

Sales return incurred in the same year of sale 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 Separate Financial Statements, it is then recorded as a decrease in revenue on the Separate Financial Statements of the reporting year (the previous year); and if it is incurred after the issuance of Separate 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 period, 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 period 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 Executive Board and relevant departments are responsible for monitoring, updating, and periodically adjusting the 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 consist of:

- Expenses or losses relating to financial investment activities;
- Expenses of capital borrowing;
- 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

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

2.27 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

Current corporate income tax expenses are determined based on taxable income during Tu Vinh Trung, and current corporate income tax rate.

Current corporate income tax rate:

The fiscal year ended as at 31/12/2026, the Company applies the corporate income tax rate of 20% for the operating activities which has taxable income.

2.28 . 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 affiliated companies;
- 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 due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

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

Segment information

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.

2.30 Other accounting principals and methods

Characteristics of Investment Entrustment Contracts arising at the Company

Purpose: Individuals receive advances to carry out the acquisition of land use rights as designated by the Company.

Land Use Right Certificates held in the name of the individuals who receive such advances, formed from the Company's entrusted funds, shall be handed over to the Company for management. Such individuals are not permitted to transfer, donate, or bequeath these land use rights without the Company's consent. Upon the Company's request, the individuals are required to promptly transfer the land use rights (which were acquired under the Company's investment entrustment) back to the Company or to entities designated by the Company.

All profits arising from the transfer transactions shall belong to the Company.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	401.473.729	326.907.118
Non term deposit	45.688.313.631	62.717.971.574
Cash equivalents	-	20.000.000.000
	<u>46.089.787.360</u>	<u>83.044.878.692</u>

4 . INVESTMENTS**a) Held to maturity investments**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Historical cost	Book value	Historical cost	Book value
	VND	VND	VND	VND
Short-term	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
- Term deposits	43.000.000.000	-	43.000.000.000	-
Long-term	-	-	-	-
- Bonds	-	-	-	-
	<u>43.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>43.000.000.000</u>	<u>-</u>

⁽¹⁾ At March 31, 2026, investments held to maturity consist of 6-month term deposits with a value of VND 43,000,000,000. These deposits are placed with commercial banks bearing interest rates ranging from 6.3% to 6.6% per annum.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

4 INVESTMENT

b) Trading securities

	Code	31/03/2026			01/01/2026		
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Can Don Hydro Power Joint Stock Company (1)	SJD	16.829.375.620	14.398.440.000	(2.430.935.620)	16.829.375.620	14.398.440.000	(2.430.935.620)
Petrolimex Gas Corporation (1)	PGC	3.633.686.670	2.196.610.000	(1.437.076.670)	3.633.686.670	2.133.170.000	(1.500.516.670)
Vietnam Medicinal Materials Joint Stock Company	DVM	-	-	-	-	-	-
Vingal Industrial Calvanizing Joint Stock Company - VNSTEEL (2)	VGL	15.822.791.067	16.150.333.500	-	15.822.791.067	16.321.236.500	-
Vietnam Engine and Agricultural Machinery Corporation (2)	VEA	5.552.314.220	4.542.400.000	(1.009.914.220)	5.159.922.220	4.296.600.000	(863.322.220)
Tan Cang Warehousing Joint Stock Company (2)	TCW	5.019.589.851	5.523.200.000	-	5.019.594.351	5.454.160.000	-
Airports Corporation of Viet Nam(2)	ACV	526.025.500	372.773.700	(153.251.800)	526.025.500	404.043.900	(121.981.600)
Hoa Sen Group (1)	HSG	1.203.202.000	1.039.500.000	(163.702.000)	388.388.000	315.000.000	(73.388.000)
Kinh Bac City Development Holding Corporation (1)	KBC	3.005.364.000	2.552.000.000	(453.364.000)	3.005.359.500	2.828.000.000	(177.359.500)
VIX Securities Joint Stock Company	VIX	971.971.000	666.000.000	(305.971.000)	-	-	-
Phat Dat Real Estate Development Joint Stock Company	PDR	888.948.060	817.500.000	(71.448.060)	-	-	-
Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company	KDH	1.501.500.000	1.300.000.000	(201.500.000)	-	-	-
		54.954.767.988	49.558.757.200	(6.227.163.370)	50.385.142.928	46.150.650.400	(5.167.503.610)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

c) Investments in equity of other entities

	Code	31/03/2026			01/01/2026		
		Historical cost	Fair value	Provision	Historical cost	Fair value	Provision
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Subsidiaries		37.750.000.000	-	(205.109.786)	37.750.000.000	-	(205.109.786)
- Tien Phuoc Construction Minerals JSC		37.250.000.000	-	(194.075.123)	37.250.000.000	-	(194.075.123)
- C32 Land One Member Limited Liability Company (1)		500.000.000	-	(11.034.663)	500.000.000	-	(11.034.663)
Join ventures, associates		136.907.156.453	147.770.360.000	-	136.907.156.453	93.402.020.000	-
- Mien Dong Joint- Stock Company (2)	MDG	42.218.832.208	147.770.360.000	-	42.218.832.208	93.402.020.000	-
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company		94.688.324.245	-	-	94.688.324.245	-	-
Investments in equity of other entities		22.700.887.800	-	(14.016.793.800)	22.700.887.800	-	(14.016.793.800)
- Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation-Transfer JSC (*)		22.500.000.000	-	(13.815.906.000)	22.500.000.000	-	(13.815.906.000)
- Binh Duong General Consulting and Construction JSC		200.887.800	-	(200.887.800)	200.887.800	-	(200.887.800)
		197.358.044.253	147.770.360.000	(14.221.903.586)	197.358.044.253	93.402.020.000	(14.221.903.586)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

Majority transactions between the Company and Subsidiary, Associates during the period: See detailed information in Note No. 40.

Investments in equity of other entities:

Name of entities	Place of establishment and operation	Rate of interest	Rate of voting rights	Principle activities
<i>Subsidiaries</i>				
- Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company	Dong Nai Province	94,90%	94,90%	Stone mining and processing
- C32 Land One Member Limited Liability	Ho Chi Minh City	100,00%	100,00%	Architectural
<i>Join ventures, associates</i>				
- Mien Dong Joint Stock Company	Dong Nai Province	33,76%	33,76%	Stone mining and production, real
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company	Tay Ninh Province	42,50%	42,50%	Building materials business
<i>Other entities</i>				
- Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation Transfer JSC	Dong Nai Province	10,00%	10,00%	BOT transportation infrastructure
- Binh Duong General Consulting and Construction JSC	Ho Chi Minh City	3,52%	3,52%	Management consulting and



5 . OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.869.759	(24.085.779.500)
- Mien Dong Joint Stock Company	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.779.500	(24.085.779.500)
- Thai Son An Security Service Company Limited	-	-	90.259	-
	62.396.663.195	(3.676.536.091)	78.651.529.375	(4.399.740.937)
- Di An Area Construction Investment Project Management Board	11.747.873.073	-	9.666.809.670	-
- Ban Thach Binh Duong Construction Only Member Company Limited	602.582	-	9.475.304.739	-
- Construction Joint Stock Company No. 5	7.595.170.622	-	10.010.490.976	-
- Project Management Board for Construction Investment of Ben Cat Area	2.467.505.000	-	10.581.905.000	-
- Others	40.585.511.918	(3.676.536.091)	38.917.018.990	(4.399.740.937)
	86.482.442.695	(27.762.315.591)	102.737.399.134	(28.485.520.437)

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
<i>Related parties</i>	10.070.622	-	87.079.104	-
- Mien Dong Joint- Stock Company	-	-	-	-
- Phuc Tai Cooperative	-	-	-	-
- HPC Mechanical - Construction - Trading Company Limited	10.070.622	-	87.079.104	-
	11.798.122.274	(67.199.140)	17.713.424.593	-
<i>Other parties</i>				
- Anh Thinh Cons Co., Ltd (formerly: Duc Anh Phat Construction Design Service Trading Co., Ltd)	780.889.524	-	780.889.524	-
- Vo Anh Kiet Trading Construction Company Limited	3.337.880.635	-	2.726.707.760	-
- Nguyen Truong Construction and Trading Company Limited	1.183.999.948	-	3.355.161.845	-
- BMT Construction Investment Joint Stock Company	-	-	3.637.381.194	-
- Others	6.495.352.167	(67.199.140)	7.213.284.270	-
	11.808.192.896	(67.199.140)	17.800.503.697	-

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) Short-term	9.102.410.966	(116.698.879)	10.676.442.247	(116.698.879)
Receivables from interest of deposit,	1.024.726.027	-	373.013.698	-
Others	815.418.576	(116.698.879)	815.418.576	(116.698.879)
Receivables from social insurance	2.854.489	-	11.392.364	-
Advances	2.977.687.771	-	8.897.940.519	-
Deposits	564.820.298	-	564.733.725	-
Others	3.716.903.805	-	13.943.365	-
	<u>9.102.410.966</u>	<u>(116.698.879)</u>	<u>10.676.442.247</u>	<u>(116.698.879)</u>
b) Long-term	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
Advances	-	-	-	-
Others	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
	<u>50.039.188.055</u>	<u>-</u>	<u>50.039.188.055</u>	<u>-</u>
c) In which: Other receivables from related parties				
Mien Dong JSC	582.020.819	-	582.020.819	-
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	233.397.757	-	233.397.757	-
	<u>815.418.576</u>	<u>-</u>	<u>815.418.576</u>	<u>-</u>

(*) These are investment trust arrangements for individuals to carry out the transfer and assignment of land-use rights in Long Nguyễn Ward, Tân Uyên Ward, and Phú Giáo Commune, Ho Chi Minh City, as directed by the Company to implement the Company's investment policy. The detailed information related to the investment trust arrangements is as follows:

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

Investment trust recipients	Contract	AREA	Value 31/03/2026
			VND
Mr Lu Minh Quan	Contract No. 08/02/HĐUT dated 28/02/2012	Long Nguyên Commune, Bến Cát District, Bình Dương Province (now Long Nguyên Ward, Ho Chi Minh City)	4.419.100.000
Mr Pham Tan Loc	Contract No. 14/1/HĐUT dated 31/01/2020	Tân Mỹ Commune, Bắc Tân Uyên District, Bình Dương Province (now Tân Uyên Ward, Ho Chi Minh City)	26.119.548.055
Mr Tran Van Binh	Contract No. 06/3/HĐUT dated 28/03/2015	Tam Lập Commune, Phú Giáo District, Bình Dương Province (now Phú Giáo Commune, Ho Chi Minh City)	5.380.540.000
Mr Ho Que Phuong	Contract No. 15/2025/CIC39-HQP dated 19/06/2025	Tân Mỹ Commune, Bắc Tân Uyên District, Bình Dương Province (now Tân Uyên Ward, Ho Chi Minh City)	14.120.000.000
			50.039.188.055

8 . BAD DEBTS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables, overdue debts or not due but irrecoverable debts	28.246.810.507	300.596.897	29.059.224.790	389.806.334
Short-term trade receivables	27.946.213.610	183.898.019	28.758.627.893	273.107.456
Others	24.085.779.500	-	24.085.779.500	-
Others	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
Others	2.532.004.164	183.898.019	3.344.418.447	273.107.456
Short-term prepayments to suppliers	67.199.140	-	67.199.140	-
- Hoang Trung Quan Construction Mechanics JSC	67.199.140	-	67.199.140	-
Other short-term receivables	233.397.757	116.698.878	233.397.757	116.698.878
- Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	233.397.757	116.698.878	233.397.757	116.698.878
	28.246.810.507	300.596.897	29.059.224.790	389.806.334

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026.

9 . INVENTORIES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw material	9.977.389.221	-	7.029.499.186	-
Tools, supplies	-	-	-	-
Work in process	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.442)
Finished goods	72.202.896.181	(3.019.505.477)	68.260.361.485	(3.019.505.477)
Goods	1.158.551	-	1.158.551	-
Real estate	33.534.130.650	-	33.534.130.650	-
	130.370.561.333	(9.181.281.919)	120.778.763.562	(9.181.281.919)

(1) Details of work in progres

	31/03/2026		01/01/2026	
	Orginnal cost	Provision	Orginnal cost	Provision
	VND		VND	
Upgrading and Expanding Tô Vinh Diện Road Project	2.455.584.405	-	-	-
Construction of Structural Works, Basic Finish, and MEP for Adjacent Social Housing Units under the Hòa Phú Social Housing	1.576.531.549	-	2.087.456.312	-
Construction of Lái Thiêu Road (PKV-28 Section)	3.106.679.188	-	3.106.679.188	-
Investment in the Drainage System, Sidewalks, Landscaping and Street Lighting along Nguyễn Thị	-	-	-	-
Construction of the Training Center for City Officials of Ho Chi Minh City	6.161.776.442	(6.161.776.442)	6.161.776.442	(6.161.776.442)
Other projects and works	1.354.415.146	-	597.701.748	-
	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.442)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

(2) The amount includes VND 48.92 billion, representing the investment value of the Nguyễn Văn Tiét residential area project, corresponding to the total area of the lots not yet transferred of 5,475.31 m² (see further details in Note/Disclosure No 37.(1))

(3) Real estate inventories represent the value of four commercial terraced houses, identified as G9a1.180, G9a1.181, G9a1.182, and G9a1.183, under the Ngân Hà (Uni Galaxy) commercial shophouse residential project, with the commercial name "Artisan Park," located in Hòa Phú Ward, Thủ Dầu Một City, Bình Dương Province (now Bình Dương Ward, Ho Chi Minh City).

10 . LONG-TERM UNFINISHED ASSET

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thanh Phuoc Concrete Factory Construction - Phase 2	1.657.577.180	1.657.577.180
- Others	3.772.044.910	2.995.699.748
	<u>5.429.622.090</u>	<u>4.653.276.928</u>

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings	Machinery, equipment	Transportation equipment	Management equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Original cost						
As at opening year	77.069.183.338	135.218.781.244	36.249.112.263	1.409.304.907	-	249.946.381.752
- Finished construction investment	-	-	-	-	-	-
- Liquidating, disposed	(171.696.696)	-	-	-	-	(171.696.696)
- Others decrease	-	-	-	-	-	-
As at closing year	76.897.486.642	135.218.781.244	36.249.112.263	1.409.304.907	-	249.774.685.056
Accumulated depreciation						
As at opening year	51.363.781.552	90.138.494.166	31.960.166.709	1.374.260.490	-	174.836.702.917
- Depreciation	585.456.810	1.347.244.644	561.196.742	9.200.625	-	2.503.098.821
- Liquidating, disposed	(171.696.696)	-	-	-	-	(171.696.696)
- Others decrease	-	-	-	-	-	-
As at closing year	51.777.541.666	91.485.738.810	32.521.363.451	1.383.461.115	-	177.168.105.042
Net carrying amount						
As at opening year	25.705.401.786	45.080.287.078	4.288.945.554	35.044.417	-	75.109.678.835
As at closing year	25.119.944.976	43.733.042.434	3.727.748.812	25.843.792	-	72.606.580.014

- Ending net book value of tangible fixed assets pledged as loan securities
- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Computer software	Total
	VND	VND	VND
Original cost			
As at opening year	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
- Others decrease	(1.850.000.000)	-	(1.850.000.000)
As at closing year	94.089.125.904	1.142.992.000	95.232.117.904
Accumulated depreciation			
As at opening year	46.012.651.449	1.139.227.138	47.151.878.587
- Depreciation	413.526.936	3.764.862	417.291.798
As at closing year	46.426.178.385	1.142.992.000	47.569.170.385
Net carrying amount			
As at opening year	49.926.474.455	3.764.862	49.930.239.317
As at closing year	47.662.947.519	-	47.662.947.519

- Ending net book value of tangible fixed assets pledged as loan securities 47.480.063.421 V -

- Cost of fully depreciated tangible fixed assets but still in use 25.895.885.735 VND -

13 . INVESTMENT PROPERTIES
0 Investment properties for lease

	Land use rights	Buildings	Others	Total
	VND	VND	VND	VND
Original cost				
As at opening year	4.565.777.357	9.999.412.111	957.092.617	15.522.282.085
- Others increase	-	-	-	-
As at closing year	4.565.777.357	9.999.412.111	957.092.617	15.522.282.085
Accumulated depreciation				
As at opening year	1.262.927.814	5.080.926.840	957.092.617	7.300.947.271
- Depreciation	23.294.781	180.377.034	-	203.671.815
As at closing year	1.286.222.595	5.261.303.874	957.092.617	7.504.619.086
Net carrying amount				
As at opening year	3.302.849.543	4.918.485.271	-	8.221.334.814
As at closing year	3.279.554.762	4.738.108.237	-	8.017.662.999

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

13 INVESTMENT PROPERTIES (continued)

In which:

- Ending net book value of investment properties pledged as loan securities: 6.755.205.914 VND
- Cost of fully depreciated investment properties but still in use for lease or held for sale: 957.092.617 VND
- In the period, revenue arising from investment property is 381.810.000 VND
- Future minimum lease payments to be received are presented in Note 23.

The fair value of the investment property has not yet been formally assessed and determined as at 31/03/2026. However, based on the leasing performance and the market prices of these assets, the Company believes that the fair value of the investment property exceeds the carrying amount recorded in the books as at the end of the period.

14 PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term		
Tools and consumables awaiting for allocation	123.823.548	251.856.128
Others	269.171.282	329.289.366
Others	331.173.578	22.949.498
	<u>724.168.408</u>	<u>604.094.992</u>
b) Long-term		
Enterprise establishment expenses	1.266.584.336	1.973.679.264
Pre-operation expenses	41.205.690.796	41.462.157.751
Relocation costs, business restructuring costs	36.178.652.656	36.403.830.991
Research and development expenses	5.027.038.140	5.058.326.760
Relocation costs, business restructuring costs	12.524.707.194	12.608.745.816
Research and development expenses	878.284.666	1.912.948.945
Others	1.403.421.812	399.586.280
	<u>57.278.688.804</u>	<u>58.357.118.056</u>

(*) The value of the land use right for the implementation of the Thanh Phước Concrete Factory project is based on the transferred land area of 45,161.7 m² located in Tân Khánh Ward, Ho Chi Minh City, under the Land Use Rights Certificate No. CD 621056 dated 15/07/2016 (now renamed to Land Use Rights Certificate No. DA 931879 dated 04/05/2022). Of this amount, the value of the transferred rights is VND 44.885 billion, and the land lease expense paid in a lump sum is VND 6.195 billion. The land use term expires on 03/06/2066, pursuant to Decision No. 2583/QĐ-UBND dated 30/09/2016 of the Provincial People's Committee of Bình Dương approving the transfer of the land lease payment method for 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company (now 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company, i.e., Investment and Construction Joint Stock Company 3-2) from annual payments by the State lease form to a lump-sum payment for the entire lease period.

(**) Detailed information related to the leased land plots is presented in Note No. 23b

As at 31 December 2025, the prepaid land lease expenses relating to Land Plot No. 650, Map Sheet No. 12, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with an area of 1,236.2 m², and Land Plot No. 1146, Map Sheet No. 91, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with an area of 816.1 m², have a lease term up to 13 August 2068.

The closing carrying amount was VND 7,030,227,591 (as at 1 January 2025: VND 7,194,998,547). These assets are being used as collateral for borrowings from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Nam Binh Duong Branch (refer to Note No. 20 for further details).

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	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	1.957.676.250	1.957.676.250	2.028.779.250	2.028.779.250
- Quang Tien Steel Joint Stock Company	-	-	560.975.008	560.975.008
- Hoa Phat Construction Investment Transport Co., Ltd	1.508.359.561	1.508.359.561	-	-
- Hoa Phat Construction Business	-	-	-	-
- Phat Tan Phat Trading and Service Company	-	-	-	-
- Hoa Phat Production Construction Transport Company Limited	-	-	2.654.581.894	2.654.581.894
- Gamuda Land Binh Duong Company Limited	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116
- Others	4.733.124.334	4.733.124.334	7.255.280.275	7.255.280.275
	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
<i>Other parties</i>	18.933.930.635	16.767.749.054
- Di An City Construction Investment Project Management Board	-	-
- Dau Tieng District Construction Investment Project Management Board	-	-
- Ben Cat City Construction Investment Project Management Board	5.483.538.000	5.483.538.000
- Mr Bien Thanh Nhan	3.496.416.000	3.496.416.000
- Others	9.953.976.635	7.787.795.054
	18.933.930.635	16.767.749.054

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

17 . TAX AND PAYABLES FROM 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	323.436.669	-	1.635.969.945	3.620.613.782	5.580.020.396	-
Business income tax	1.172.010.774	-	-	-	1.172.010.774	-
Personal income tax	-	538.071.924	433.300.628	877.938.061	-	93.434.491
Property tax and land rental	-	-	-	-	-	-
Other taxes	-	-	-	-	-	-
Fees and other obligations	-	-	2.000.000	2.000.000	-	-
	1.495.447.443	538.071.924	2.071.270.573	4.500.551.843	6.752.031.170	93.434.491

(*) This represents the additional mineral exploitation rights fees payable by the Company for the Tan Dong Hiep construction stone quarry in accordance with Decision No. 1527/QĐ-UBND dated 05/06/2025 of 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 the Sub-Department of Taxation Region XVI (detailed as in Note No. 37.2)

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 financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

18 . ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
+ Accrued expenses for construction works	-	24.217.400.055
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion of Nguyen Truong To Secondary School project</i>	-	-
+ <i>Construction of D4 and N4 roads (access roads to Thuan Giao 2 Primary School) project</i>	57.482.316	175.000.000
+ <i>Renovation, upgrading, and expansion of Nguyen Van Cu Secondary School project</i>	-	-
+ <i>Upgrading and expansion of N7 road - Residential Area Plot F</i>	513.640.956	1.888.463.506
+ <i>Investment in drainage, sidewalk, greenery, and lighting system for Nguyen Thi Tuoi road project</i>	1.528.959.927	3.819.083.656
+ <i>Renovation and repair of sidewalks on Vo Thi Sau road project</i>	1.837.800.209	4.233.101.764
+ <i>Upgrading of Phu An road project</i>	-	9.117.038.246
+ <i>Upgrading and expansion of To Vinh Dien road project</i>	-	1.539.961.858
+ <i>Le Hong Phong road project</i>	23.906.094	2.784.206.735
+ <i>Other works</i>	-	660.544.290
+ Other accrued expenses	1.328.807.264	151.152.778
	5.290.596.766	24.368.552.833

19 . OTHER PAYABLES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Trade union fund	81.168.860	73.843.460
- Short-term deposits, collateral received	-	-
- Dividend, profit payables	27.342.075	27.342.075
- Others	3.047.221.231	3.409.948.524
- Interest payables	168.089.225	159.446.612
- Others	1.071.838.121	73.696.111
	4.395.659.512	3.744.276.782

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

20 . LOAN AND FINANCE LEASE LIABILITES

	01/01/2026		Interim		31/03/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Increase	Decrease	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- JSC Bank for Investment and Development of Vietnam - Binh Duong Branch ⁽¹⁾	138.804.598.658	138.804.598.658	63.180.515.730	90.635.213.759	111.349.900.629	111.349.900.629
- Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Nam Binh Duong Branch	-	-	-	-	-	-
- Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch ⁽²⁾	56.546.149.948	56.546.149.948	30.671.758.855	25.441.411.311	61.776.497.492	61.776.497.492
- Corporate credit card	13.751.890	13.751.890	17.717.194	31.469.084	-	-
	195.364.500.496	195.364.500.496	93.869.991.779	116.108.094.154	173.126.398.121	173.126.398.121



Detail information on short-term borrowings is as follows:

(1) Credit contract No. 0041/2025/87982/HDTĐ dated 30/06/2025, with the detailed terms as follows:

- + Credit line: VND 420,000,000,000;
- + Borrowing purpose: Supplementing working capital and guarantee issuing for the Company's production and business activities;
- + Interest rate: Determined at the time of disbursement under each specific credit agreement, in accordance with the bank's applicable interest rate policy from time to time;
- + Method of security:

Land use rights and assets attached to land at Plot No. 104, Map Sheet No. 121, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 10,018.3 m² and construction works (Factory 1, Factory 2, centrifugal concrete factory) according to the Amendment and Supplement to Mortgage Agreement No. 072/2015/87982/HĐBĐ dated August 30, 2022. Appraised value: 59.6 billion VND.

Land use rights at Plot No. 399, Map Sheet No. 57, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 36,347.5 m² according to the Amendment and Supplement to Mortgage Agreement No. 0154/2016/87982/HĐBĐ dated August 30, 2022. Appraised value: 43 billion VND.

Land use rights at Plot No. 776, Map Sheet No. 111, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 3,841 m² according to Real Estate Mortgage Agreement No. 560/2022/87982/HĐBĐ dated August 30, 2022. Appraised value: 78 billion VND.

Land use rights at Plot No. 650, Map Sheet No. 12, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City (1,236.2 m²) and Plot No. 1146, Map Sheet No. 91, Thuan Giao Ward (816.1 m²) according to Mortgage Agreement No. 559/2022/87982/HĐBĐ dated August 30, 2022. Appraised values: 8.6 billion VND and 3.32 billion VND, respectively.

Land use rights at Plot No. 927, Map Sheet No. 121, Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 2,682 m² according to Real Estate Mortgage Agreement No. 558/2022/87982/HĐBĐ dated August 30, 2022. Appraised value: 8.4 billion VND.

Principal balance at the end of the period: 111,349,900,629 VND.

(2) Credit Line Agreement No. 0050/2024/87982/HDTĐ dated July 1, 2024

- + Credit Limit: 200,000,000,000 VND (Two hundred billion VND).
- + Purpose of Loan: To supplement working capital for the production and business of construction materials (centrifugal concrete pipes, unburnt bricks, and other construction materials) for the 2025 - 2026 period.
- + Interest Rate: In-term interest rate: 5.0%/year (subject to specific adjustments according to each Promissory
- + Collateral:

Land use rights and assets attached to land: At Plot No. 438, Map Sheet No. 181, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 415.6 m² according to Mortgage Agreement No. 6360-LCL-202502123 dated June 25, 2025. Appraised value: 30,477,000,000 VND.

Pledge of Deposit Contract: Term deposit contract No. 27062025/HDTG/NHNOTANBINH-DTXD32 issued by Agribank Tan Binh Branch on June 27, 2025 (Pledge Agreement No. 6360-LCL-2025002205 dated August 19, 2025).

Land use rights and assets attached to land: At Plot No. 127, Map Sheet No. 4, Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City (formerly Thanh Phuoc Ward, Tan Uyen Town, Binh Duong) with a total area of 45,167.7 m² according to Mortgage Agreement No. 6360-LCL-202502325 dated November 10, 2025. Appraised value: 110,886,000,000 VND.

Principal balance at the end of the period: 61,776,497,492 VND.

Loans from banks are secured by mortgage and pledge agreements with the lenders and have been fi transactions.

21 . PROVISIONS FOR SHORT-TERM PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Provision for construction warranty	681.158.758	765.181.966
	681.158.758	765.181.966

22. OWNER'S EQUITY

a) Increase and decrease in owner's equity

	Contributed legal capital	Share capital surplus	Treasury stocks	Investment and development funds	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Beginning balance of previous year	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	159.288.832.723	527.977.848.858
Profit of the previous	-	-	-	-	5.662.092.664	5.662.092.664
Appropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and Corporate Governance in the previous year	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Ending balance of previous year	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Beginning balance of current year	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Capital increase during the current year ⁽¹⁾	150.291.450.000	-	-	(100.000.000.000)	(50.291.450.000)	-
Profit for the current year	-	-	-	-	14.850.662.354	14.850.662.354
Appropriation to Investment and development fund ⁽²⁾	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-
Appropriation to Bonus and welfare fund ⁽²⁾	-	-	-	-	(283.104.633)	(283.104.633)
Appropriation to Bonus fund for the Board of Management ⁽²⁾	-	-	-	-	(141.552.317)	(141.552.317)
Appropriation for remuneration of the Board of Directors, Audit Committee and Corporate Governance ⁽²⁾	-	-	-	-	(360.000.000)	(360.000.000)
Ending balance of this year	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	127.516.166.891	547.345.946.926

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

b) Details of owner's invested capital

	Rate	31/03/2026	Rate	01/01/2026
	(%)	VND	(%)	VND
- Mrs. Bui Thu Huyen	24,35	73.206.440.000	24,35	73.206.440.000
- Mrs. Pham Thi Thu Thuy	10,98	33.000.000.000	10,98	33.000.000.000
- Phuc Tai Cooperative	4,62	13.881.160.000	4,69	14.102.160.000
- Mr. Tu Vinh Trung	9,98	29.994.540.000	9,98	29.994.540.000
- Others	50,07	150.500.760.000	49,99	150.279.760.000
- Treasury shares	0,00	10.000.000	0,00	10.000.000
	100,00	300.592.900.000	100,00	300.592.900.000

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

c) Capital transactions with owners

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Owner's invested capital	300.592.900.000	300.592.900.000
- At the beginning of year	300.592.900.000	300.592.900.000
- Increase in the year	-	-
- At the ending of year	<u>300.592.900.000</u>	<u>300.592.900.000</u>
- Distributed dividends on last year profit	27.342.075	27.342.075
	<u>27.342.075</u>	<u>27.342.075</u>

d) Stock

	31/03/2026	01/01/2026
Quantity of Authorized issuing stocks	30.059.290	30.059.290
Quantity of issued stocks	30.059.290	30.059.290
- Common stocks	30.059.290	30.059.290
Quantity of repurchased stocks	1.000	1.000
- Common stocks	1.000	1.000
Quantity of circulation stocks	30.058.290	30.058.290
- Common stocks	30.058.290	30.058.290
Par value per stock (VND)	10.000	10.000

e) Company's funds

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Investment and development fund	117.066.980.035	117.066.980.035
	<u>117.066.980.035</u>	<u>117.066.980.035</u>

23 . OFF-STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ACCOUNTS

a) Assets leased out under operating leases

The Company is currently leasing out assets under operating lease contracts. As at 31 March 2026, the total minimum future lease receivables under non-cancellable operating leases are presented as follows:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Under 1 year	3.465.081.818	3.465.081.818
- Above 1 year to 5 year	7.508.485.455	7.508.485.455

b) Lease asset

The Company leases warehouses under operating lease contracts. As at 31 March 2026, the total minimum future lease payments under non-cancellable operating leases are presented as follows:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Under 1 year	-	-
- Above 1 year to 5 year	-	-

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

The Company has signed land lease contracts with the State for business and production purposes. According to these contracts, the Company pays land rent in a single lump sum for the entire lease term in accordance with current State regulations. Information on the leased land lots is as follows:

No.	Location	Area (m ²)	Lease Term (year)
1	Centrifugal Concrete Enterprise Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City	45.161,7	Until 2066
2	Long Nguyen Concrete Workshop Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	34.409,3	Until 2058
3	Thuan An Brick Enterprise Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2.198,6	Until 2054
4	Construction Stone Enterprise Tan Dong Hiep Ward, Ho Chi Minh City	2.151,3	Until 2062
5	Binh Chuan Workshop and Warehouse Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2.052,3	Until 2068
6	Perennial Crop Land Thuong Tan Commune, Ho Chi Minh City	1.352,4	Until 2070

e) **Bad debts written off**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Tien Phat Iron and Steel Construction MTV Co., Ltd:	660.504.913	660.504.913
- Van Hai Construction Co., Ltd:	484.735.894	484.735.894
- Le Phuc Vinh Co., Ltd:	363.348.930	363.348.930
- Hoang Minh Tam Construction Trading Co., Ltd:	211.738.124	211.738.124
- Others:	574.326.330	574.326.330
Ending subsidized not-for-profit fund	2.294.654.191	2.294.654.191

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

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Revenue from sale of goods	50.744.108.798	18.231.789.082
Revenue from sale of finished goods	38.708.403.994	41.875.810.595
Revenue from rendering of services	165.875.927	347.501.606
Revenue from real of estate rental	939.281.820	435.363.641
Revenue from cconstruction contracts	8.329.858.758	13.677.512.077
Others	-	-
	98.887.529.297	74.567.977.001
Revenue from relevant parties (details as in Notes 39.)	214.778.736	41.789.760

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

25 . COSTS OF GOODS SOLD

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Costs of goods sold	49.628.760.026	17.629.956.822
Costs of finished goods	29.746.905.296	32.679.306.752
Costs of services rendered	-	267.080.919
Costs of real estate rental	249.826.113	137.240.743
Costs of construction activities	7.131.768.711	12.924.574.206
	86.757.260.146	63.638.159.442

In which: Purchase from related parties

Total purchase value:

(Detailed as in Note No. 40)

26 . FINANCE INCOME

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Interest income, interest from loans	901.270.927	512.344.718
Others	-	312.042.297
Dividends, profits earned	-	3.836.620.000
Others	-	-
	901.270.927	4.661.007.015

27 . FINANCIAL EXPENSES

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Interest expenses	2.563.365.007	2.312.881.767
Others	-	-
Others	-	1.855.925
Provisions for devaluation of trading securities and investments	1.059.659.760	(742.732.383)
	3.623.024.767	1.572.005.309

28 . SELLING EXPENSES

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Labor	37.960.454	135.443.970
Depreciation and amortisation	-	41.538.273
Expenses from external services	3.814.215.876	4.729.906.467
Other expenses by cash	890.243.049	1.222.190.103
	4.742.419.379	6.129.078.813

In which: Selling expense purchasing from related parties

(Detailed as in Note No. 40)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

29 . GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Raw materials	63.868.832	13.564.153
Labor	2.687.114.096	2.963.822.315
Depreciation and amortisation	446.916.234	480.687.228
Provision expenses/reversal of provision	(723.204.846)	871.081.582
Tax, Charge, Fee	2.000.000	8.000.000
Expenses from external services	257.505.604	309.975.112
Other expenses by cash	963.859.342	1.012.453.078
	<u>3.698.059.262</u>	<u>5.659.583.468</u>
In which: Selling expense purchasing from related parties <i>(Detailed as in Note No. 40)</i>	<u>36.750.000</u>	<u>24.000.000</u>

30 . OTHER INCOME

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	1.439.630.440	100.000.000
Gain from liquidation of tools, scraps	18.000.000	-
Gain from debt settlement	-	-
Collected fines	-	14.644.000
Reversal of provision for constructions under warranty	162.921.190	291.060.891
Interest income from late payments	14.342.000	3.283.828.421
Interest income from refunded deposits	-	-
Other income	50.473.080	25.447.005
	<u>1.685.366.710</u>	<u>3.714.980.317</u>
	<u>-</u>	<u>152.640.322</u>

31 . OTHER EXPENSE

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Expenses from disposal of materials and scrap	-	188.310.748
Penalties	392.866.400	2.006
	<u>392.866.400</u>	<u>188.312.754</u>

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

32 . CURRENT BUSINESS INCOME TAX EXPENSE

	Quarter 1st of Year 2026 VND	Quarter 1st of Year 2025 VND
Total profit before tax	2.260.536.980	5.756.824.547
Increase		
- <i>Unreasonable expenses</i>	495.584.924	66.054.960
- ...	-	-
Decrease		
- <i>Dividend</i>	-	(3.836.620.000)
- ...	-	-
- Switching losses last year	(2.756.121.904)	(1.986.259.507)
Taxable income	2.756.121.904	1.986.259.507
Current corporate income tax expense (Tax rate 22%)	-	-
Adjustment of tax expenses in previous years and tax expenses in the current year	-	-
Tax payable at the beginning of year	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)
Tax paid in the year	-	-
Closing year income tax payable of main business activities	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)

5148
CÔNG
CỐ
HỮU
TƯ
LAI TH

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

The estimated losses that may be offset against the Company's future assessable income are as follows:

Year arising loss	Tax authority inspection status	Taxable loss	Utilized tax losses	Tax losses carried forward
		VND	VND	VND
2023	Not yet inspected	17.004.591.753	2.756.121.904	14.248.469.849

The Board of Management assesses that the ability to carry forward these non-deductible interest expenses to subsequent years is uncertain. Therefore, no deferred income tax asset related to these amounts has been recognized in this year's Separate Statement of Financial positions.

33 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

	Quarter 1st of Year 2026	Quarter 1st of Year 2025
	VND	VND
Raw materials	37.896.498.392	36.173.595.702
Labour	8.767.524.190	10.486.972.184
Depreciation and amortisation	2.920.390.619	3.079.208.808
Expenses from external services	16.559.062.100	12.469.709.467
Other expenses by cash	1.637.016.575	3.586.023.469
Other expenses by cash	(723.204.846)	871.081.582
	67.057.287.030	66.666.591.212

34 . FINANCIAL INSTRUMENTS**Financial risk management**

The Company's financial 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

Market risk**Price Risk**

The Company bears price risk of equity instruments from short-term and long-term security investments due to uncertainty on future prices of the securities. Long-term securities are held for long-term strategies, at the end of the fiscal year, the Company has no plans to sell these investments.

	Under 1 year	From 1 year to 5 years	Over 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Short-term	49.558.757.200	-	-	49.558.757.200
	49.558.757.200	-	-	49.558.757.200
As at 01/01/2026				
Short-term	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

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).

	Up to 1 year	In 1 to 5 years	In more than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Cash and cash equivalents	45.688.313.631	-	-	45.688.313.631
Trade receivables, other receivables	67.705.839.191	50.039.188.055	-	117.745.027.246
Lendings	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	<u>156.394.152.822</u>	<u>50.039.188.055</u>	<u>-</u>	<u>206.433.340.877</u>
As at 01/01/2026				
Cash and cash equivalents	82.717.971.574	-	-	82.717.971.574
Trade receivables, other receivables	84.744.422.925	50.039.188.055	-	134.783.610.980
Lendings	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	<u>210.462.394.499</u>	<u>50.039.188.055</u>	<u>-</u>	<u>260.501.582.554</u>

Liquidity Risk

Liquidity risk is the risk in which the Company has trouble in settlement of its financial obligations due to 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:

	Up to 1 year	In 1 to 5 years	In more than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Loans and borrowin	173.126.398.121	-	-	173.126.398.121
Trade payables, other payables	14.367.363.773	-	-	14.367.363.773
Accrued expenses	5.290.596.766	-	-	5.290.596.766
	<u>192.784.358.660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>192.784.358.660</u>
As at 01/01/2026				
Loans and borrowin	195.364.500.496	-	-	195.364.500.496
Trade payables, 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>

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

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.

35 . ADDITIONAL INFORMATIONS FOR THE ITEMS PRESENTED IN CASHFLOW STATEMENT

	Quarter 1st of Year 2026 VND	Quarter 1st of Year 2025 VND
a) Real cash inflow of borrowing		
Cash received from common loan agreements	93.869.991.779	72.590.636.708
b) Real cash outflow of borrowing		
Cash paid for maturity common loan agreements	116.108.094.154	87.602.365.916

36 . 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 Committee ("UBND") of Binh Duong Province issued Decision No. 3614/QĐ-CT on the allocation of land and the issuance of Land Use Rights Certificate No. T 704144 to 3-2 Investment and Construction Company (which was later equitized into 3-2 Construction and Investment JSC and is now named 3-2 Investment And Construction Joint Stock Company) for an area of 44,163.4 m². The land was designed for the purpose of building residential area infrastructure.
- On 17/05/2022: The People Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 1163/QĐ-UBND to revoke the land and allow the Company to adjust the land use purpose and location for the Nguyen Van Tiet Residential Area Project. The project area is 22,690.7 m² (including 32.3 m² of residential land and 72.8 m² of transport land in the road safety corridor). The land use term was set to expire on 18/05/2024. The Company has been granted Land Use Rights Certificates for the entire residential land area and the area for educational facilities as mentioned above.
- On 01/02/2024: The Company sent Official Letter No. 100/Cty-DTXD to the Department of Natural Resources and Environment ("TN&MT") of Binh Duong Province to request for an extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area Project for an additional 50 years to continue implementing the project and building a preschool. On 24/07/2024, The Department of Natural Resources and Environment of Binh Duong Province sent Official Letter No. 3408/STNMT-CCQLĐĐ to the People's Committee of Binh Duong Province, recommending that the People's Committee of The province to consider extending the land use term for the project.
- On 18/12/2024: The People's Committee of Binh Duong Province issued Decision No. 3718/QĐ-UBND, allowing the Company to extend the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area Project. Accordingly, the urban residential land area of 6,289.7 m² was granted a long-term land use right, while the use term for the 16,295.9 m² area was extended to 18/05/2054. The 32.3 m² of residential land and 72.8 m² of transport land within the road safety corridor will be managed in accordance with statutory regulations.
- On 24/03/2025, the Company obtained an update from the Land Registration Office of Binh Duong Province regarding the land use term on the Land Use Right Certificates of the Nguyen Van Tiet Residential Area Project.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

(2) Detailed information related to the additional mining rights fees 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 as designed in the mining plan) 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 year 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 recalculate 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.

(3) Detailed information related to capital contribution for the establishment of a subsidiary - C32 Land

- Pursuant to the Resolutions of the Board of Directors No. 11/NQ-HĐQT dated 24/03/2025 and No. 21/NQ-HĐQT dated 11/07/2025, the Board of Directors approved the establishment of a subsidiary to manage, operate and develop the Company's real estate projects in line with its strategic direction. Accordingly, the Company will contribute 100% of the charter capital, amounting to VND 500,000,000, to establish C32 Land Company Limited. The Company is currently completing the necessary legal procedures to execute the capital contribution and establish this subsidiary.

37. SUBSEQUENT EVENTS AFTER THE FISCAL YEAR

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

38 . SEGMENT REPORTING

Under business fields

	Business activities 1	Business activities 2	Business activities 4	Total from all segments	Elimination	Grant total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from sale of goods and rendering of services to external parties	8.329.858.758	38.708.403.994	51.849.266.545	98.887.529.297	-	98.887.529.297
Profit from operating activities	1.198.090.047	8.961.498.698	1.970.680.406	12.130.269.151	-	12.130.269.151
The total cost to acquire fixed assets	-	776.345.162	-	776.345.162	-	776.345.162
Segment assets	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	318.371.133.502	-	318.371.133.502
Unallocated assets	-	-	-	-	-	-
Total assets	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	318.371.133.502	-	318.371.133.502
Segment liabilities	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	59.107.784.752	-	59.107.784.752
Unallocated liabilities	-	-	-	-	-	-
Total liabilities	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	59.107.784.752	-	59.107.784.752

Under geographical areas

Due to the Company's concentrated operations within Vietnam, the Company does not prepare segment reports by geographical segment.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

39 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

<u>Related parties</u>	<u>Relationship</u>
Mrs. Pham Thi Thu Thuy	Major shareholder
Tien Phuoc Construction Mineral JSC	Subsidiary
Mien Dong Joint Stock Company	Associate
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	Associate
Dong Phu - Binh Duong Highway Building Operation	Investee
Binh Duong General Construction and Consultation JSC	Investee
Indochina Saigon Co., Ltd (INDOCHINA)	A company that Mr. Tu Vinh Trung - Chairman, is the Director
Vietnam Creative Startup Investment Management JSC (ICM)	A Company that Mr. Nguyen Viet Duc - The member of the BoD, is the General Director
Khang Dinh Corporation (KHADICO)	A Company that has same General Director - Mr. Dinh Van Trong
HPC Mechanical - Construction - Trading Company Limited	A Company's Director is the younger sibling of Mr. Dinh Van Trong, the Company's General
Thai Son An Security Service Co., LTD	A Company's Director is the brother-in-law of Mr. Dinh Van Trong, the Company's General
Members of the Board of Directors, Board of Management and Audit Committee	

In the fiscal year, the Company has the transactions and balances with related parties as follows:

<u>Relation</u>	<u>Quarter 1st of Year</u>	<u>Quarter 1st of Year</u>
	<u>2026</u>	<u>2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Revenues from sales of goods and rendering of services	214.778.736	41.789.760
- Mien Dong Joint Stock Company	214.778.736	-
- Phuc Tai Cooperative	-	41.789.760
Purchasing material, goods, services		124.240.091
- Phuc Tai Cooperative	-	120.000.000
- Mien Dong Joint Stock Company	-	4.240.091
Selling expenses		5.650.728.006
- Phuc Tai Cooperative	-	5.650.728.006
General and administrative expenses		24.000.000
- Phuc Tai Cooperative	-	24.000.000
Other income - Late payment interest		152.640.322
- Mien Dong Joint Stock Company	-	152.640.322
Financial Revenue - Distributed Dividends		3.836.620.000
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company	-	3.836.620.000

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements

For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

		Quarter 1st of Year 2026 VND	Quarter 1st of Year 2025 VND
- Mr. Tu Vinh Trung	Chairman <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	1.774.832.881	1.163.734.881
- Mr. Nguyen Le Van	Chairman - cum - Chairman of Audit <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	123.000.000	28.000.000
- Mr. Vo Van Lanh	Member of BoD - cum - General Director <i>Resigned as General Director on 02/12/2024; resigned as a member of the BoD on 06/11/2025</i>	50.833.000	100.128.000
- Mrs. Bui Thu Huyen	Member of the BoD - cum - Member of Audit <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Mr. Nguyen Viet Duc	Member of the BoD - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Mr. Nguyen Van Sang	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>(Appointed Member of BoD on 26/04/2024, Appointed Deputy General Director on 15/01/2025)</i>	412.947.180	190.771.364
- Mr. Nguyen The Phi	Member of BoD - cum -	330.352.000	-
- Mr. Bui Tien Duc	Member of BoD - cum - Member of Audit <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	20.000.000
- Mr. Dinh Van Trong	General Director <i>(Appointed on 02/12/2024; Resigned on 28/01/2026)</i>	527.065.905	404.964.000
- Mr. Tran Van Binh	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>Resigned Member of BoD on 26/04/2024, Resigned Deputy General Director on 26/11/2024)</i>	-	20.000.000
Mrs. Nguyen Thi Canh Van	Chief Accountant <i>(Resigned on 30/10/2025)</i>	-	143.291.000
- Mr. Lu Minh Quan	The Company's manager	144.634.796	84.580.517

In addition to the transactions with the related parties mentioned above, there were no transactions with other related parties during the [Reporting Period] and there were no outstanding balances as at the closing date of [Closing Date] with the Company.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Separate Financial statements


For the first quarter of the financial year ending 31 December 2026

40 . COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures are those taken from the separate financial statements for the reporting period ended 31 March 2025, which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited.



Phan Huy Thuan
Preparer



Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting



Nguyen The Phi
General Director
Ho Chi Minh City, 29 April 2026

