

Phụ lục VI /Appendix VI

CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN
HOA AN JOINT STOCK COMPANY

Số: 33/CV-CTY

No: 33/CV-CTY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Đồng Nai, ngày 27 tháng 03 năm 2026

Dong Nai, date 27 month 03 year 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: - The State Securities Commission;

- The Stock Exchange of Ho Chi Minh city.

CÔNG TY CỔ
PHẦN HÓA
AN

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=Thành Phố Biên
Hòa, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:
3600464464
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-03-27 14:42:04
Foxit PhantomPDF Version: 9.0.1

1. Tên công ty niêm yết/ Name of company: CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN/HOA AN
JOINT STOCK COMPANY

- Địa chỉ trụ sở chính/ Address of headoffice: 20C, KP Cầu Hang, P. Biên Hòa, Đồng
Nai/20C, Cau Hang Quarter, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province.

- Điện thoại/Telephone: 02513954458, Email: info@hoaan.com.vn

- Mã chứng khoán/Stock symbol: DHA

2. Nội dung thông tin công bố/ Information disclosure content:

- Công bố Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025 và Giải trình kết quả
SXKD so cùng kỳ năm 2024/ Disclosure of the audited consolidated financial
statements for 2025 and explanation of business performance compared to the same
period in 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
27/03/2026 tại đường dẫn: <http://hoaancom.vn> mục quan hệ cổ đông/báo cáo tài
chính/năm 2025. / This information was published on the company's website on March
27, 2026 at the link: <http://hoaancom.vn> shareholder relations/financial reports/2025

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu
trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ We hereby commit
that the information published above is true and take full legal responsibility for the
content of the published information.

Đại diện tổ chức/Organization representative

Người được UQ CBTT/Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu/Signature, full name and seal - if any)

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán
2025 và giải trình/Audited consolidated
Financial Statements 2025 and
Explanation.



Trần Quốc Trung

CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



Head Office in Hanoi: 8th floor, VG-Building,
No. 235 Nguyen Trãi Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpavietnam.vn
www.cpavietnam.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN

20C, Khu Phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hóa An trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Hóa An (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 47/2000/QĐ-TTg ngày 18/4/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển Công ty Khai thác đá và Vật liệu Xây dựng Hóa An thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600464464 (số cũ là 4703000008), được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 08/6/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24/7/2025 về việc thay đổi địa chỉ mới của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 24/7/2025 là 151.199.460.000 VND (Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Hoa An Joint Stock Company.

Cổ phiếu của Công ty niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: DHA.

Địa chỉ trụ sở chính: 20C, Khu Phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Cao Trường Thụ	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên
Ông Mai Hoàng Nguyên	Thành viên
Ông Nguyễn Tấn Lộc	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Phúc	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Phạm Việt Thắng	Trưởng ban
Ông Trần Quốc Trung	Thành viên
Ông Đặng Xuân Long	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Lương	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Đình Trọng	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên của Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



Nguyễn Văn Lương

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Số: 107/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Hóa An

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Hóa An được lập ngày 20/3/2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy ủy quyền số 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026*

Lưu Minh Tới**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

101
1 T
1 H
10/2
TN
101

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		316.881.668.810	368.317.433.857
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	46.908.478.305	85.960.835.809
1. Tiền	111		26.908.478.305	21.960.835.809
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	64.000.000.000
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	226.320.888.381	240.314.017.685
1. Chứng khoán kinh doanh	121		163.974.134.161	157.638.454.161
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(4.315.289.000)	(3.324.436.476)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		66.662.043.220	86.000.000.000
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31.335.120.511	37.439.801.835
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	19.255.456.321	21.659.556.025
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	6.371.424.312	5.869.262.486
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	27.159.956.623	27.159.956.623
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	15.098.705.253	2.270.713.324
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.7	(36.550.421.998)	(19.519.686.623)
IV- Hàng tồn kho	140	5.8	3.810.176.702	64.650.000
1. Hàng tồn kho	141		4.378.252.868	632.726.166
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(568.076.166)	(568.076.166)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		8.507.004.911	4.538.128.528
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	1.344.483.626	435.949.583
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.697.228.661	2.725.536.012
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	1.465.292.624	1.376.642.933
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		226.090.907.806	102.128.755.166
I Các khoản phải thu dài hạn	210		12.053.899.983	10.535.311.658
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	12.053.899.983	10.535.311.658
II Tài sản cố định	220		65.853.095.714	43.948.773.241
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	42.305.126.196	16.736.643.382
- Nguyên giá	222		113.600.243.679	91.702.048.754
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(71.295.117.483)	(74.965.405.372)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	23.547.969.518	27.212.129.859
- Nguyên giá	228		99.161.413.986	97.797.141.259
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(75.613.444.468)	(70.585.011.400)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		30.627.045.801	21.140.058.801
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	30.627.045.801	21.140.058.801
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	510.000.000	510.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	(510.000.000)	(510.000.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260		117.556.866.308	26.504.611.466
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	28.796.990.794	26.504.611.466
2. Lợi thế thương mại	269	5.13	88.759.875.514	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		542.972.576.616	470.446.189.023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		54.314.043.343	43.239.895.336
I- Nợ ngắn hạn	310		42.654.648.724	36.524.473.442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	8.787.619.713	7.346.971.915
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.930.731.138	7.772.484.507
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	9.244.083.830	6.484.431.160
4. Phải trả người lao động	314		11.392.990.915	7.918.188.834
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		292.144.037	383.530.486
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		98.615.000	98.615.000
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.908.464.091	6.520.251.540
II- Nợ dài hạn	330		11.659.394.619	6.715.421.894
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.16	11.659.394.619	6.715.421.894
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		488.658.533.273	427.206.293.687
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	488.658.533.273	427.206.293.687
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.199.460.000	151.199.460.000
- CP phổ thông có quyền biểu quyết	411a		151.199.460.000	151.199.460.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		58.398.416.000	58.398.416.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(11.846.503.500)	(11.846.503.500)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		98.745.293.116	98.745.293.116
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		192.160.867.415	130.709.628.071
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		82.417.424.878	79.003.008.069
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		109.743.442.537	51.706.620.002
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423		1.000.242	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		542.972.576.616	470.446.189.023

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Đỗ Văn Ngọc

Nguyễn Văn Lương

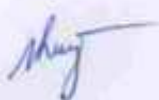
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	403.979.082.955	296.193.414.952
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		403.979.082.955	296.193.414.952
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	258.646.252.688	209.466.068.885
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		145.332.830.267	86.727.346.067
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	30.118.569.508	13.168.901.398
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.015.941.897	1.003.626.370
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	21.000.000
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	43.021.364.434	23.261.344.287
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		131.414.093.444	75.610.276.808
12. Thu nhập khác	31	6.6	3.753.476.500	4.275.000
13. Chi phí khác	32	6.6	2.353.317.632	7.344.063.982
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.400.158.868	(7.339.788.982)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		132.814.252.312	68.270.487.826
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	23.070.905.190	16.563.867.824
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		109.743.347.122	51.706.620.002
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		109.743.442.537	51.706.620.002
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(95.415)	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	7.455	3.232

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Đỗ Văn Ngọc

Nguyễn Văn Lương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		132.814.252.312	68.270.487.826
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		10.904.326.916	8.398.938.443
- Các khoản dự phòng	03		23.101.922.985	6.545.005.483
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(30.118.569.508)	(13.168.901.398)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		136.701.932.705	70.045.530.354
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12.603.125.232)	10.374.677.057
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.745.526.702)	2.197.081.935
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.842.026.982)	(22.734.257.228)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.200.913.371)	5.717.479.344
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(6.335.680.000)	(149.449.100.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.141.108.515)	(18.930.547.784)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.611.787.449)	1.045.537.691
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		77.221.764.454	(101.733.598.631)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(6.105.797.493)	(6.982.576.000)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(59.662.043.220)	(205.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		79.000.000.000	300.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(115.462.727.410)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30.118.569.508	13.168.901.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(72.111.998.615)	101.186.325.398
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		1.095.657	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	(201.380.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.163.219.000)	(29.452.146.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(44.162.123.343)	(29.653.526.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(39.052.357.504)	(30.200.799.233)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		85.960.835.809	116.161.635.042
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	46.908.478.305	85.960.835.809

Người lập

Thủy

Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Kế toán trưởng

hnh

Đỗ Văn Ngọc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Lương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Hóa An được thành lập theo Quyết định số 47/2000/QĐ-TTg ngày 18/4/2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển Công ty Khai thác đá và Vật liệu Xây dựng Hóa An thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 thành Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600464464 (số cũ là 4703000008) được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 08/6/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 24/7/2025 về việc thay đổi địa chỉ mới của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 24/7/2025 là 151.199.460.000 VND (Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, một trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Hoa An Joint Stock Company.

Cổ phiếu của Công ty niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: DHA

Địa chỉ trụ sở chính: 20C Khu Phố Cầu Hang, phường Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 112 người (tại ngày 31/12/2024: 108 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty:

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Xây dựng công trình đường bộ.
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy.
- Bốc xếp hàng hóa.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Đại lý du lịch.
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu.
- Xây dựng nhà để ở.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 Công ty Con, 01 Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Con					
Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương	Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.	99,997%	99,997%	99,997%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân định - FICO	Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Gia công cơ khí, sản xuất vật liệu xây dựng	28,13%	28,13%	28,13%

Các đơn vị trực thuộc gồm:

<u>Tên đơn vị trực thuộc</u>	<u>Địa chỉ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hóa An tại Biên Hòa	Khu phố Thiên Bình, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hóa An tại Bình Phước	ấp Núi Gió, xã Tân Quan, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Hóa An tại Vĩnh Cửu	Ấp Ông Hường, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất :

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty con trong cùng Công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là Lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán năm phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương

Ngày 31/12/2025, Công ty hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng vốn góp trị giá 67.219.600.000 VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 99,997% vốn điều lệ của Công ty là Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương. Sau giao dịch này, tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty là Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương tăng từ 0% lên 99,997% và Công ty là Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty. Giao dịch hợp nhất kinh doanh ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Hợp nhất kinh doanh (Tiếp theo)

	Giá trị hợp lý tạm thời ghi nhận tại ngày hợp nhất kinh doanh (VND)
Tiền	2.189.479.796
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	135.573.100
Trả trước cho người bán ngắn hạn	231.752.401
Hàng tồn kho	2.934.428.041
Chi phí trả trước ngắn hạn	19.321.352
Thuế GTGT được khấu trừ	2.835.101.412
Phải thu dài hạn khác	960.061.683
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	30.632.583.355
Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình	(5.034.154.790)
Chi phí trả trước dài hạn	7.846.289.077
Tổng tài sản (A)	42.750.435.427
Phải trả người bán ngắn hạn	306.441.001
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.000.000.167
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.096.999
Phải trả người lao động	67.033.000
Dự phòng phải trả dài hạn	3.845.006.259
Tổng nợ phải trả (B)	6.228.577.426
Tài sản thuần xác định được (C = A - B)	36.521.858.001
Phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần xác định được của Công ty con (99,997%) $D = (C \times 99,997\%)$	36.520.762.344
Giá phí hợp nhất kinh doanh (E), trong đó:	129.139.762.880
Tiền chi để mua cổ phần (99,997%)	76.918.162.880
Tiền chi để góp vốn theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	52.221.600.000
Lợi thế thương mại (Thuyết minh 5.12) (G = E - D)	92.619.000.536

Tại ngày Báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị hợp lý của giá phí hợp nhất kinh doanh và của tài sản, nợ phải trả xác định được và nợ tiềm tàng của Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương được xác định một cách tạm thời. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các thủ tục cần thiết để xác định giá trị hợp lý đối với các số liệu sử dụng cho giao dịch hợp nhất kinh doanh này.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của các Công ty con, Công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian không quá 10 năm.

Khi thanh lý Công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán Công ty tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc kế toán tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại Công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Giá trị quyền sử dụng đất thuộc mỏ đá Thạnh Phú 2, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai; Giá trị quyền sử dụng đất thuộc mỏ đá Núi Gió tại xã Tân Quan, tỉnh Đồng Nai và giá trị quyền sử dụng đất thuộc mỏ đá Tân Cang 3 tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm. TSCĐ vô hình là Giấy phép khai thác mỏ đá có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy phép khai thác.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí bóc đất tăng phủ

Chi phí bóc đất tăng phủ thể hiện số tiền Công ty đã bỏ ra để thực hiện bóc bề mặt đất của các mỏ đá mà Công ty đang khai thác. Chi phí bóc đất tăng phủ được phân bổ dần từ 03 – 15 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh

Chi phí làm đường và thăm dò trữ lượng

Chi phí làm đường và thăm dò trữ lượng là các chi phí Công ty bỏ ra để thực hiện việc khai thác đá và được phân bổ từ 03 đến 20 năm.

Chi phí thành lập mỏ đá

Chi phí thành lập mỏ đá thể hiện số tiền Công ty đã bỏ ra để thực hiện các công việc liên quan đến việc xin giấy phép khai thác của mỏ đá mà Công ty đang khai thác. Chi phí thành lập mỏ đá được phân bổ dần theo giấy phép khai thác.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả với Công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

Chi phí liên quan đến tiền điện sản xuất, chi phí vật tư sửa chữa và các chi phí trích trước khác: Trích trước khi thực tế đã phát sinh nhưng Công ty chưa nhận được hóa đơn chứng từ liên quan.

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

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 hoặc 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.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ 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 năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là chi phí hoàn nguyên môi trường được trích trước dựa trên phương án phục hồi môi trường đã được Nhà nước phê duyệt với thời gian chi trả là vào thời điểm thực tế thực hiện phương án.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng chủ yếu là bán đá xây dựng.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu, thu nhập khác được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, thành phẩm đã bán trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác được áp dụng với mức thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo khu vực địa lý là Công ty con và các chi nhánh đang hoạt động theo khu vực địa lý trên lãnh thổ Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo khu vực địa lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	406.002.066	822.188.168
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.502.476.239	21.138.647.641
Các khoản tương đương tiền (i)	20.000.000.000	64.000.000.000
Tổng	46.908.478.305	85.960.835.809

(i) Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai có kỳ hạn không quá 3 tháng với lãi suất 4,75%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)				01/01/2025 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
1. Đầu tư vào cổ phiếu	161.828.134.161	190.790.607.000	(3.362.227.161)		155.492.454.161	164.778.191.200	(2.945.162.961)	
Trong đó:								
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (i)	6.043.354.161	2.681.127.000	(3.362.227.161)		6.043.354.161	3.098.191.200	(2.945.162.961)	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng Biên Hòa (i)	155.784.780.000	188.109.480.000	-		149.449.100.000	161.680.000.000	-	
2. Các khoản đầu tư khác	2.146.000.000		(953.061.839)		2.146.000.000		(379.273.515)	
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Phú Yên	2.146.000.000	(ii)	(953.061.839)		2.146.000.000	(ii)	(379.273.515)	
Tổng	163.974.134.161		(4.315.289.000)		157.638.454.161		(3.324.436.476)	

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (iii)	66.662.043.220	66.662.043.220	86.000.000.000	86.000.000.000
Tổng	66.662.043.220	66.662.043.220	86.000.000.000	86.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2025

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn (Tiếp theo)

c. Đầu tư vào Công ty liên kết

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FICO	28,13%	28,13%	8.459.840.000	-	(ii)	8.459.840.000
Tổng			8.459.840.000	-		8.459.840.000

d. Đầu tư vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			510.000.000	(ii)	(510.000.000)	(510.000.000)
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Foodinco	0,2%	0,2%	510.000.000	(ii)	(510.000.000)	(510.000.000)
Tổng			510.000.000		(510.000.000)	(510.000.000)

- (i) Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31/12/2025 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không niêm yết trên thị trường do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (iii) Hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng có kỳ hạn từ 03 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5,2% - 6,3 %/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Đá Thanh Phú	9.182.419.216	8.289.061.300
Công ty Cổ phần Thiên Phát	5.580.000.000	6.300.000.000
Công ty TNHH Khai thác đá Lê Thu	3.343.545.039	3.373.545.039
Công ty Cổ phần Khai thác đá Hà Nam	680.000.000	1.430.000.000
Các đối tượng khác	469.492.066	2.266.949.686
Tổng	19.255.456.321	21.659.556.025

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Khai Thác Đá Lê Thu	4.445.233.412	4.445.233.412
Liên hiệp khoa học sản xuất địa chất Nam Bộ	366.676.800	366.676.800
Các đối tượng khác	1.559.514.100	1.057.352.274
Tổng	6.371.424.312	5.869.262.486

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Phú Mỹ An - Hà Nội (i)	26.598.900.000	26.598.900.000
Các đối tượng khác	561.056.623	561.056.623
Tổng	27.159.956.623	27.159.956.623

(i) Đây là khoản phải thu về vốn góp đầu tư xây dựng tòa nhà thương mại, văn phòng và căn hộ với Công ty TNHH Phú Mỹ An - Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 86/2017/HĐHTKD ngày 31/05/2017 với giá trị ban đầu là 30.000.000.000 VND. Theo hợp đồng sau 6 tháng Công ty được quyền rút vốn và hưởng lợi tức cố định là 11%/ năm. Vào ngày 17/4/2018, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh trên theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 86/2017/HĐHTKD. Theo biên bản làm việc với Công ty TNHH Phú Mỹ An - Hà Nội lần gần nhất là ngày 25/11/2022, Công ty TNHH Phú Mỹ An - Hà Nội sẽ thanh toán hết số tiền còn nợ trong năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	15.098.705.253	(397.682.000)	2.270.713.324	(339.400.000)
Phải thu khác	15.098.705.253	(397.682.000)	2.270.713.324	(339.400.000)
Tạm ứng	724.500.000	-	224.277.050	-
Cổ tức được chia	11.732.400.000	-	-	-
Tiền gốc và lãi cho vay	474.588.000	(397.682.000)	564.588.000	(339.400.000)
Các khoản khác	2.167.217.253	-	1.481.848.274	-
b) Dài hạn	12.053.899.983	-	10.535.311.658	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	12.053.899.983	-	10.535.311.658	-
Tổng	27.152.605.236	(397.682.000)	12.806.024.982	(339.400.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tuổi nợ	Giá gốc (+)		Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi		Giá trị có thể thu hồi
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		4.547.549.963	(4.547.549.963)		-		4.547.549.963
Công ty TNHH khai thác đá Lê Thư	Trên 03 năm	3.343.545.039	(3.343.545.039)		-		3.373.545.039
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	1.204.004.924	(1.204.004.924)		-		1.174.004.924
Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.445.233.412	(4.445.233.412)		-		4.445.233.412
Công ty TNHH khai thác đá Lê Thư	Trên 03 năm	4.445.233.412	(4.445.233.412)		-		4.445.233.412
Phải thu về cho vay ngắn hạn		27.159.956.623	(27.159.956.623)		-		7.979.670.000
Công ty TNHH Phú Mỹ An - Hà Nội	Trên 03 năm	26.598.900.000	(26.598.900.000)		-	(19.180.286.623)	7.979.670.000
Ông Trần Kim Thi	Trên 03 năm	561.056.623	(561.056.623)		-	(561.056.623)	-
Phải thu ngắn hạn khác		397.682.000	(397.682.000)		-		58.282.000
Ông Trần Kim Thi	Trên 03 năm	339.400.000	(339.400.000)		-	(339.400.000)	-
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	58.282.000	(58.282.000)		-	-	58.282.000
Tổng		36.550.421.998	(36.550.421.998)		-	(19.519.686.623)	17.030.735.375

5.8 Hàng tồn kho

		31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu		632.726.166	(568.076.166)	632.726.166	(568.076.166)
Thành phẩm		3.745.526.702	-	-	-
Tổng		4.378.252.868	(568.076.166)	632.726.166	(568.076.166)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Tàng, giám tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	29.800.141.306	47.292.939.716	14.319.504.052	289.463.680	91.702.048.754
Tăng trong năm	2.314.186.111	29.183.323.181	5.363.010.866	102.700.001	36.963.220.159
Tăng do mua công ty con	510.074.073	26.787.909.281	1.652.627.273	102.700.001	29.053.310.628
Mua trong năm	-	445.000.000	3.710.383.593	-	4.155.383.593
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.950.413.900	-	-	1.950.413.900
Phân loại lại	1.804.112.038	-	-	-	1.804.112.038
Giảm trong năm	(13.260.913.196)	(1.804.112.038)	-	-	(15.065.025.234)
Phân loại lại	-	(1.804.112.038)	-	-	(1.804.112.038)
Giảm khác	(13.260.913.196)	-	-	-	(13.260.913.196)
Số dư tại ngày 31/12/2025	18.853.414.221	74.672.150.859	19.682.514.918	392.163.681	113.600.243.679
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	27.234.800.526	39.995.651.292	7.461.809.874	273.143.680	74.965.405.372
Tăng trong năm	716.794.223	6.305.221.513	2.544.795.172	119.020.001	9.685.830.909
Tăng do mua công ty con	-	2.760.943.601	851.087.857	102.700.001	3.714.731.459
Khấu hao trong năm	621.588.621	3.544.277.912	1.693.707.315	16.320.000	5.875.893.848
Phân loại lại	95.205.602	-	-	-	95.205.602
Giảm trong năm	(13.260.913.196)	(95.205.602)	-	-	(13.356.118.798)
Phân loại lại	-	(95.205.602)	-	-	(95.205.602)
Giảm khác	(13.260.913.196)	-	-	-	(13.260.913.196)
Số dư tại 31/12/2025	14.690.681.553	46.205.667.203	10.006.605.046	392.163.681	71.295.117.483
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	2.565.340.780	7.297.288.424	6.857.694.178	16.320.000	16.736.643.382
Tại ngày 31/12/2025	4.162.732.668	28.466.483.656	9.675.909.872	-	42.305.126.196

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 29.537.393.129 VND (tại ngày 31/12/2024 là 34.893.506.676 VND).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép khai thác mỏ đá	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	97.797.141.259	-	97.797.141.259
Tăng trong năm	-	1.364.272.727	1.364.272.727
Tăng do mua công ty con	-	1.364.272.727	1.364.272.727
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	97.797.141.259	1.364.272.727	99.161.413.986
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2025	70.585.011.400	-	70.585.011.400
Tăng trong năm	4.971.588.372	56.844.696	5.028.433.068
Khấu hao trong năm	4.971.588.372	56.844.696	5.028.433.068
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2025	75.556.599.772	56.844.696	75.613.444.468
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	27.212.129.859	-	27.212.129.859
Tại ngày 31/12/2025	22.240.541.487	1.307.428.031	23.547.969.518

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí mua đất Mỏ đá Thạnh Phú 2	10.845.210.000	-
Chi phí mua đất đầu tư địa điểm du lịch và nhà ở Hóa	4.087.439.696	4.087.439.696
Chi phí mua đất đầu tư mỏ đá Núi Gió (i)	248.058.177	248.058.177
Chi phí mua đất mỏ đá Tân Cang 3 (i)	8.080.644.400	8.080.644.400
Chi phí mua đất khu phụ trợ Mỏ đá Thạnh Phú 2 (i)	1.840.685.107	1.840.685.107
Chi phí xây dựng Mỏ đá Tân Cang 3 (i)	4.793.788.421	6.883.231.421
Chi phí mua đất mỏ Tây Tà Rôm	731.220.000	-
Tổng	30.627.045.801	21.140.058.801

(i) Đây là các Chi phí Công ty mua đất, đền bù đất trong khu vực khai thác mỏ hoặc phần đất giáp ranh của các mỏ đã nằm trong phần diện tích quy hoạch khai thác. Hiện tại, Công ty đang thực hiện hoàn thiện các hồ sơ pháp lý cũng như chờ các quyết định của Cơ quan nhà nước để thực hiện tiếp tục dự án. Chi tiết thời hạn cấp quyền khai thác các Mỏ đá của Công ty đang được trình bày tại Thuyết minh số 7.1

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Chi phí trả trước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.344.483.626	435.949.583
Công cụ, dụng cụ	59.147.376	435.949.583
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.285.336.250	-
b) Dài hạn	28.796.990.794	26.504.611.466
Chi phí bóc tách phù mô đá	10.067.563.520	12.075.543.963
Chi phí thuê đất	5.816.711.104	7.702.906.408
Chi phí làm đường và thăm dò trữ lượng	2.406.257.999	3.316.484.315
Chi phí đền bù, di dời nhà văn phòng, nhà kho tại mỏ đá Tân Cang 3	329.189.615	487.200.611
Chi phí thành lập mỏ đá	4.060.139.698	-
Phí hoàn nguyên môi trường	2.766.140.601	-
Chi phí khác	3.350.988.257	2.922.476.169
Tổng	30.141.474.420	26.940.561.049

5.13 Lợi thế thương mại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Đầu tư vào Công ty Con: Công ty Cổ phần Khai thác và Sản xuất đá xây dựng Ánh Dương	88.759.875.514	-
Tổng	88.759.875.514	-

Biến động về lợi thế thương mại:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá gốc của lợi thế thương mại tại đầu năm	-	-
Số đã phân bổ vào chi phí lũy kế đến đầu năm	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	92.619.000.536	-
Số phân bổ vào chi phí trong năm	(3.859.125.022)	-
Lợi thế thương mại còn phân bổ cuối năm	88.759.875.514	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Đá Thanh Phú	5.791.787.138	5.791.787.138	5.085.222.062	5.085.222.062
Công ty TNHH MTV Tân Phú Thạnh	650.870.016	650.870.016	1.130.651.832	1.130.651.832
Các đối tượng khác	2.344.962.559	2.344.962.559	1.131.098.021	1.131.098.021
Tổng	8.787.619.713	8.787.619.713	7.346.971.915	7.346.971.915

5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	6.484.431.160	121.646.398.912	118.886.746.242	9.244.083.830
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.322.240.238	23.792.831.175	23.463.823.404	1.651.248.009
Thuế thu nhập cá nhân	1.983.354.821	23.070.905.190	22.141.108.515	2.913.151.496
Thuế tài nguyên	472.543.390	2.459.762.344	2.444.432.237	487.873.497
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.677.203.220	33.727.746.547	32.263.357.923	3.141.591.844
Thuế môn bài	-	5.293.867.172	5.293.867.172	-
Phí bảo vệ môi trường	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	1.029.089.491	27.329.809.148	27.749.389.756	609.508.883
Phải thu				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.376.642.933	91.155.197	5.524.767.235	440.710.101
	1.376.642.933	91.155.197	179.804.888	1.465.292.624
		91.155.197	179.804.888	1.465.292.624

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.16 Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng hoàn nguyên môi trường	11.659.394.619	6.715.421.894
Tổng	11.659.394.619	6.715.421.894

(i) Công ty thực hiện trích lập dự phòng hoàn nguyên theo các Quyết định của Cơ quan nhà nước về việc Báo cáo đánh giá tác động môi trường liên quan đến dự án khai thác và các thông báo về việc nộp tiền ký quỹ, cải tạo phục hồi môi trường hàng năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2024	151.199.460.000	58.398.416.000	(11.645.123.500)	98.745.293.116	114.070.158.233	-	410.768.203.849
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	51.706.620.002	-	51.706.620.002
Chia cổ tức 2023	-	-	-	-	(29.452.146.000)	-	(29.452.146.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(4.352.683.000)	-	(4.352.683.000)
Trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	(1.058.321.164)	-	(1.058.321.164)
Trích thù lao BKS	-	-	-	-	(204.000.000)	-	(204.000.000)
Tăng khác	-	-	(201.380.000)	-	-	-	(201.380.000)
Số dư tại ngày 31/12/2024	151.199.460.000	58.398.416.000	(11.846.503.500)	98.745.293.116	130.709.628.071	-	427.206.293.687
Số dư tại ngày 01/01/2025	151.199.460.000	58.398.416.000	(11.846.503.500)	98.745.293.116	130.709.628.071	(95.415)	427.206.293.687
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	109.743.442.537	1.095.657	109.743.347.122
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	1.095.657
Trích thù lao HĐQT (i)	-	-	-	-	(822.586.193)	-	(822.586.193)
Trích thù lao BKS (i)	-	-	-	-	(204.000.000)	-	(204.000.000)
Chia Cổ tức năm 2024 (i)	-	-	-	-	(44.163.219.000)	-	(44.163.219.000)
Trích quỹ phúc lợi xã hội (i)	-	-	-	-	(1.551.199.000)	-	(1.551.199.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.551.199.000)	-	(1.551.199.000)
Số dư tại ngày 31/12/2025	151.199.460.000	58.398.416.000	(11.846.503.500)	98.745.293.116	192.160.867.415	1.000.242	488.658.533.273

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết số 01/NQĐHCD-CtyCPHA ngày 18/4/2025 của Đại hội Đồng cổ đông thường niên như sau:

- Trích quỹ Phúc lợi xã hội là: 1.551.199.000 VND.

- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi Công ty là: 1.551.199.000 VND

- Trích thù lao HĐQT là: 1.034.132.000 VND. Trong đó, Công ty đã tạm trích trong năm 2024 là 295.545.807 VND số còn lại trích năm 2025 là 822.586.193 VND.

- Trích thù lao BKS là: 288.000.000 VND. Trong đó, Công ty đã tạm trích trong năm 2024 là 84.000.000 VND số còn lại trích năm 2025 là 204.000.000 VND.

- Chia cổ tức năm 2024: 30% trên vốn điều lệ với giá trị là 44.163.219.000 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn của chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
Cổ đông	VND	VND
Tổng Công ty vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	34.185.430.000	35.883.430.000
Bà La Mỹ Phượng	13.811.000.000	13.811.000.000
Các tổ chức và cá nhân khác	103.203.030.000	101.505.030.000
Tổng	151.199.460.000	151.199.460.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	151.199.460.000	151.199.460.000
Vốn góp tại đầu năm	151.199.460.000	151.199.460.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	151.199.460.000	151.199.460.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	44.163.219.000	29.452.146.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	15.119.946	15.119.946
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.119.946	15.119.946
Cổ phiếu phổ thông	15.119.946	15.119.946
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(398.873)	(398.873)
Cổ phiếu phổ thông	(398.873)	(398.873)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.721.073	14.721.073
Cổ phiếu phổ thông	14.721.073	14.721.073
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Quỹ đầu tư phát triển

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	98.745.293.116	98.745.293.116
Tổng	98.745.293.116	98.745.293.116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán đá vật liệu xây dựng	403.979.082.955	296.193.414.952
Tổng	403.979.082.955	296.193.414.952

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán đá vật liệu xây dựng	258.646.252.688	209.466.068.885
Tổng	258.646.252.688	209.466.068.885

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.729.559.400	12.744.269.994
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.237.761.200	238.322.400
Doanh thu hoạt động tài chính khác	151.248.908	186.309.004
Tổng	30.118.569.508	13.168.901.398

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Dư phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	990.852.524	774.547.800
Chi phí tài chính khác	25.089.373	229.078.570
Tổng	1.015.941.897	1.003.626.370

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	-	21.000.000
Chi phí bằng tiền khác	-	21.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.021.364.434	23.261.344.287
Chi phí nhân viên quản lý	11.561.015.826	8.026.717.165
Chi phí vật liệu quản lý	738.555.796	768.851.778
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.850.183.193	932.565.084
Phân bổ lợi thế thương mại	3.859.125.022	-
Thuế phí và lệ phí	298.880.947	1.251.952.818
Chi phí dự phòng	17.030.735.375	5.319.780.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	262.749.641	167.034.755
Chi phí bằng tiền khác	7.420.118.634	6.794.442.687
Tổng	43.021.364.434	23.282.344.287

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Chuyển nhượng phần đất giáp ranh mỏ đá Tân Cang 3	3.747.064.000	-
Các khoản khác	6.412.500	4.275.000
Tổng	3.753.476.500	4.275.000
<i>Chi phí khác</i>		
Chi phí đầu tư mua đất mỏ đá Tân Cang 3	2.089.443.000	-
Chi phí thuế TN và BVMT do tính toán bổ sung	-	7.294.576.336
Phạt vi phạm hành chính	161.149.744	4.237.722
Các khoản khác	102.724.888	45.249.924
Tổng	2.353.317.632	7.344.063.982
Lợi nhuận khác	1.400.158.868	(7.339.788.982)

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.905.617.933	16.679.738.983
Chi phí nhân công	35.812.249.275	25.995.709.679
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.584.903.585	8.398.938.443
Chi phí dự phòng	19.120.554.365	6.545.005.483
Lợi thế thương mại	3.859.125.022	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.964.673.653	129.935.287.754
Chi phí khác bằng tiền	49.420.493.289	45.193.732.830
Tổng	301.667.617.122	232.748.413.172

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế Thu nhập Doanh nghiệp hiện hành phát sinh ở Công ty mẹ và Công ty Con	23.070.905.190	16.563.867.824
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.070.905.190	16.563.867.824

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	109.743.347.122	51.706.620.002
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(4.128.984.193)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ phúc lợi xã hội (VND) (i)	-	(4.128.984.193)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	109.743.347.122	47.577.635.809
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	14.721.073	14.721.073
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.455	3.232

(i) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ phúc lợi xã hội, chi thù lao thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ phúc lợi xã hội, thù lao thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ phúc lợi xã hội và chi thù lao thành viên HĐQT, Ban kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2025 như được trình bày tại Thuyết minh số 5.17. Theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	51.706.620.002	51.706.620.002	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	(4.128.984.193)	(4.128.984.193)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ phúc lợi xã hội (VND) (i)	-	(4.128.984.193)	(4.128.984.193)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	51.706.620.002	47.577.635.809	(4.128.984.193)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	14.721.073	14.721.073	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.512	3.232	(280)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin tài chính khác

Các mỏ đá Công ty đang được cấp phép khai thác và thời gian sử dụng như sau:

Mỏ đá	Địa điểm	Pháp lý	Thời hạn sử dụng đến
Tân Cang 3	phường Phước Tân và phường Tam Phước tỉnh Đồng Nai	Quyết định số 2773/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép khai thác mỏ đá xây dựng Tân Cang 3 thuộc phường Phước Tân và phường Tam Phước thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quyết định số 1625/QĐ-UBND ngày 30/6/2011 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép khai thác mỏ đá xây dựng Tân Cang 3 thuộc phường Phước Tân và phường Tam Phước thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 07/7/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép khai thác mỏ đá xây dựng Tân Cang 3 thuộc phường Phước Tân và phường Tam Phước thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	30/6/2037
Thạnh Phú 2	phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai	Quyết định số 1078/QĐ-UBND ngày 06/5/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Hóa An khai thác đá xây dựng tại Mỏ đá Thạnh Phú 2, xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai. Giấy phép khai thác khoáng sản đá xây dựng số 3221/GP-UBND ngày 20/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai.	01/03/2027
Núi gió 2	xã Tân Quan, tỉnh Đồng Nai	Giấy phép khai thác khoáng sản đá xây dựng số 55/GP-UB ngày 15/8/2002 của UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Cổ phần Hóa An; Giấy phép khai thác khoáng sản đá xây dựng số 54/GP-UB ngày 14/8/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (nay là tỉnh Đồng Nai) cấp cho Công ty Cổ phần Hóa An;	14/10/2040
Tây Kà Rôm 1	Xã Công Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa)	Quyết định chủ trương đầu tư số 2111/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần khai thác và sản xuất đá xây dựng Ánh Dương thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Công trình khai thác mỏ đá Tây Kà Rôm 1, xã Công Hải, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) Giấy phép khai thác khoáng sản đá xây dựng số 17/GP-UB ngày 28/4/2021 của UBND tỉnh Ninh Thuận cấp cho Công ty Cổ phần khai thác và sản xuất đá xây dựng Ánh Dương.	28/8/2049

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin các bên liên quan

a. Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	Cổ đông lớn
Các cá nhân quản lý (Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này.	Ảnh hưởng đáng kể

b. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

Thù lao và lợi ích khác của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Cao Trường Thụ	Chủ tịch	455.692.000	250.425.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên/ Tổng Giám đốc	198.870.000	334.822.000
Ông Trịnh Tiến Bảy	Nguyên thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc	-	334.822.000
Ông Mai Hoàng Nguyên	Thành viên	380.900.000	209.522.000
Ông Nguyễn Tấn Lộc	Thành viên	380.900.000	209.522.000
Ông Nguyễn Văn Phúc	Thành viên	351.570.000	140.000.000
Tổng		1.767.932.000	1.479.113.000

Thù lao và lợi ích khác của Ban Kiểm soát

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Phạm Việt Thắng	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Quốc Trung	Thành viên	84.000.000	84.000.000
Ông Đặng Xuân Long	Thành viên	84.000.000	84.000.000
Tổng		288.000.000	288.000.000

Thu nhập và lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	1.200.305.000	815.705.000
Ông Trịnh Tiến Bảy	Nguyên thành viên HĐQT và Tổng Giám đốc	-	547.166.000
Ông Trịnh Đình Trọng	Phó Tổng Giám đốc	750.598.000	507.222.000
Ông Đỗ Văn Ngọc	Kế toán trưởng	651.780.000	548.688.000
Tổng		2.602.683.000	2.418.781.000

b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch khác			
Tổng Công ty VLXD số 1 - CTCP	Chia cổ tức	10.765.029.000	6.116.686.000
Ông Nguyễn Tấn Lộc	Chia cổ tức	3.317.238.000	1.436.460.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Chia cổ tức	413.220.000	275.480.000
Tổng		14.495.487.000	7.828.626.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3 Báo cáo bộ phận

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận phân theo địa bàn kinh doanh của Công ty gồm: Chi nhánh Vĩnh Cửu, Chi nhánh Biên Hòa, Chi nhánh Bình Phước và Công ty Con Ánh Dương tại Khánh Hòa:

Đơn vị tính : Nghìn đồng.

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

	Vĩnh Cửu	Biên Hòa	Bình Phước	Khánh Hòa	Tổng
Tổng doanh thu	76.357.026	177.070.567	141.937.007	8.614.483	403.979.083
Kết quả kinh doanh bộ phận					
Lợi nhuận gộp	18.589.427	59.018.221	69.701.311	(1.976.129)	145.332.830
Doanh thu hoạt động tài chính					30.118.570
Chi phí tài chính					(1.015.942)
Chi phí bán hàng					-
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(43.021.364)
Lợi nhuận khác					1.400.159
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					132.814.252
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(23.070.905)
Lợi nhuận trong năm					109.743.347

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận kết thúc tại ngày 31/12/2025

	Vĩnh Cửu	Biên Hòa	Bình Phước	Khánh Hòa	Tổng
TÀI SẢN					
Tài sản bộ phận	30.816.897	24.834.853	10.091.393	4.637.306	70.380.450
Tài sản không thể phân bổ					472.592.127
Tổng tài sản					542.972.577
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	1.314.528	2.048.492	2.304.535	10.297.188	15.964.742
Nợ phải trả không phân bổ					38.349.301
Tổng nợ phải trả					54.314.043

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

	Vĩnh Cửu	Biên Hòa	Bình Phước	Tổng
Tổng doanh thu	90.928.219	156.383.210	48.881.985	296.193.415
Kết quả kinh doanh bộ phận				
Lợi nhuận gộp	22.043.033	48.081.340	16.602.973	86.727.346
Doanh thu hoạt động tài chính				13.168.901
Chi phí tài chính				(1.003.626)
Chi phí bán hàng				(21.000)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(23.261.344)
Lợi nhuận khác				(7.339.789)
Lợi nhuận kế toán trước thuế				68.270.488
Thuế thu nhập doanh nghiệp				(16.563.868)
Lợi nhuận trong năm				51.706.620

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận kết thúc tại ngày 01/01/2025

	Vĩnh Cửu	Biên Hòa	Bình Phước	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản bộ phận	38.466.739	30.489.219	12.533.924	81.489.881
Tài sản không thể phân bổ				388.956.308
Tổng tài sản				470.446.189
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	1.201.008	1.214.103	1.613.422	4.028.533
Nợ phải trả không phân bổ				39.211.362
Tổng nợ phải trả				43.239.895

7.4 Thông tin so sánh

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là kỳ kế toán hợp nhất đầu tiên của Công ty, do đó, số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT chỉ mang tính chất trình bày, không mang tính chất so sánh.

Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Kế toán trưởng

Đỗ Văn Ngọc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Lương

CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trãi Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpavietnam.vn
www.cpavietnam.vn

HOA AN JOINT STOCK COMPANY
AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
For the year ended 31 December 2025

TABLE OF CONTENT

<i>CONTENTS</i>	Page
STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	
Consolidated Balance sheet	6 - 7
Consolidated Income statement	8
Consolidated Cash flow statement	9
Notes to the Consolidated Financial Statements	10 - 38

HOA AN JOINT STOCK COMPANY

20C, Cau Hang Quarter, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province, Vietnam.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS

The Board of General Directors of Hoa An Joint Stock Company presents this report together with the Company's audited Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

THE COMPANY

Hoa An Joint Stock Company (hereinafter referred to as the "Company") was established under the Decision No. 47/2000/QĐ-TTg dated 18 April 2000, issued by the Prime Minister, regarding the transformation of Hoa An Stone Mining and Construction Materials Company, formerly under the FICO Corporation – JSC, into a joint stock company. The Company operates under Certificate of Business Registration No. 3600464464 (formerly No. 4703000008), initially issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province (now the Department of Finance of Dong Nai Province) on 08 June 2000, and changed for the 14th time on 24 July 2025 regarding the change of the Company's registered address.

The Company's Charter capital according to the Certificate of Business Registration changed for the 14th time on 24 July 2025 is VND 151,199,460,000 (*In words: One hundred and fifty-one billion, one hundred and ninety-nine million, four hundred and sixty thousand Vietnamese Dongs*).

The Company's name in English: Hoa An Joint Stock Company.

The Company's stock is currently listed on the HOSE with stock code: DHA.

The Company's headquarter is located on: 20C, Cau Hang Quarter, Bien Hoa Ward, Dong Nai Province, Vietnam.

BOARDS OF MANAGEMENT, SUPERVISORS AND GENERAL DIRECTORS

Members of the Boards of Management, Supervisors, General Directors who held the Company during the year and at the date of this report are as follows:

Board of Management

Mr. Cao Truong Thu	Chairman
Mr. Nguyen Van Luong	Member
Mr. Mai Hoang Nguyen	Member
Mr. Nguyen Tan Loc	Member
Mr. Nguyen Van Phuc	Member

Board of Supervisors

Mr. Pham Viet Thang	Head of the Board
Mr. Tran Quoc Trung	Member
Mr. Dang Xuan Long	Member

Board of General Directors

Mr. Nguyen Van Luong	General Director
Mr. Trinh Dinh Trong	Deputy General Director

SUBSEQUENT EVENTS

According to the Board of General Directors, in all material respects, there have been no other significant events occurring after the balance sheet date, affecting the financial position and operation of the Company which would require adjustments to or disclosures to be made in the Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2025.

STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS (CONTINUED)

AUDITORS

The Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 have been audited by CPA VIETNAM Auditing Company limited - A Member Firm of INPACT.

THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY

The Company's Board of General Directors is responsible for preparing the Consolidated Financial Statements, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 as well as of its income and cash flows statements for the year then ended, complying with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Accounting System and relevant regulations in preparation and disclosure of financial statements. In preparing these financial statements, the Board of General Directors is required to:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently
- Make judgments and estimates prudently;
- State clearly whether the Accounting Standards applied to the Corporation are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the consolidated Financial Statements;
- Design and implement effectively the internal control system in order to ensure that the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements are free from material misstatements due to frauds or errors.
- Prepare the consolidated Financial Statements of the Company on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;

The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the Consolidated Financial Statements comply with Vietnamese Standards on Accounting, Vietnamese Accounting System and relevant legal regulations in preparation and presentation of the consolidated Financial Statements. The Board of General Directors is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of General Directors confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing the Consolidated Financial Statements.

For and on behalf of Board of General Directors, 



Nguyen Van Luong
General Director
Dong Nai, 20 March 2026

*No.: 107/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM***INDEPENDENT AUDITORS' REPORT**

To: **Shareholders**
The Board of Management, Supervisors and General Directors
Hoa An Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Hoa An Joint Stock Company prepared on 20 March 2026 as set out on pages 06 to page 38, including the Consolidated Balance sheet as at 31 December 2025, and the Consolidated Income Statement, and Consolidated Cash flows Statement for the year then ended, and Notes to the Consolidated Financial Statements.

Responsibility of the Board of General Directors

The Company's Board of General Directors is responsible for the true and fair preparation and presentation of these Consolidated Financial Statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements, and for the internal as the Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation of the Consolidated Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these Consolidated Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. These standards require us to comply with the Standards and codes of ethics, to plan and perform the audit to obtain reasonable assurance as to whether the Company's consolidated financial statements are there any significant errors or not.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Consolidated Financial Statements. The audit procedures are selected based on the auditor's judgment, including the assessment of risks of material misstatement in the Consolidated Financial Statements due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the Consolidated Financial Statements in order to design appropriate audit procedures to the actual situation, which is not intended to give an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the Consolidated Financial Statements.

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

Opinion of Auditors

In our opinion, the accompanying Consolidated Financial Statements gives a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of the Hoa An Joint Stock Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements in Vietnam.



Bui Thi Thuy**Deputy General Director**

Audit Practising Registration Certificate

No: 0580-2023-137-1

Letter of Authorization No: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM dated 02 January 2026 of Chairman

For and on behalf of

CPA VIETNAM AUDITING COMPANY LIMITED**An independent member of INPACT***Hà Nội, 20 March 2026*

Luu Minh Toi**Auditor**

Audit Practising Registration Certificate

No: 3920-2022-137-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

ASSETS	Codes	Notes	31 December 2025	01 January 2025
			VND	VND
A - CURRENT ASSETS (100 = 110+120+130+140+150)	100		316,881,668,810	368,317,433,857
I- Cash and cash equivalents	110	5.1	46,908,478,305	85,960,835,809
1. Cash	111		26,908,478,305	21,960,835,809
2. Cash equivalents	112		20,000,000,000	64,000,000,000
II- Short-term financial investments	120	5.2	226,320,888,381	240,314,017,685
1. Trading securities	121		163,974,134,161	157,638,454,161
2. Allowances for decline in value of trading securities	122		(4,315,289,000)	(3,324,436,476)
3. Investments held to maturity	123		66,662,043,220	86,000,000,000
III- Short-term receivables	130		31,335,120,511	37,439,801,835
1. Short-term receivables from customers	131	5.3	19,255,456,321	21,659,556,025
2. Prepayments to sellers in short-term	132	5.4	6,371,424,312	5,869,262,486
3. Short-term loan receivables	135	5.5	27,159,956,623	27,159,956,623
4. Other short-term receivables	136	5.6	15,098,705,253	2,270,713,324
5. Short-term allowances for doubtful debts		5.7	(36,550,421,998)	(19,519,686,623)
IV- Inventories	140	5.8	3,810,176,702	64,650,000
1. Inventories	141		4,378,252,868	632,726,166
2. Allowances for devaluation of inventories	149		(568,076,166)	(568,076,166)
V- Other short-term assets	150		8,507,004,911	4,538,128,528
1. Short-term prepaid expenses	151	5.12	1,344,483,626	435,949,583
2. Deductible value added tax	152		5,697,228,661	2,725,536,012
3. Taxes and other receivables from government budget	153	5.15	1,465,292,624	1,376,642,933
B - LONG-TERM ASSETS (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		226,090,907,806	102,128,755,166
I Long-term receivables	210		12,053,899,983	10,535,311,658
1. Other long-term receivables	216	5.6	12,053,899,983	10,535,311,658
II Fixed assets	220		65,853,095,714	43,948,773,241
1. Tangible fixed assets	221	5.9	42,305,126,196	16,736,643,382
- Historical costs	222		113,600,243,679	91,702,048,754
- Accumulated depreciation	223		(71,295,117,483)	(74,965,405,372)
2. Intangible fixed assets	227	5.10	23,547,969,518	27,212,129,859
- Historical costs	228		99,161,413,986	97,797,141,259
- Accumulated amortization	229		(75,613,444,468)	(70,585,011,400)
III. Investment property	230		-	-
IV. Long-term unfinished assets	240		30,627,045,801	21,140,058,801
1. Construction in progress	242	5.11	30,627,045,801	21,140,058,801
V. Long-term financial investments	250		-	-
1. Investments in equity of other entities	253	5.2	510,000,000	510,000,000
2. Allowances for long-term investments	254	5.2	(510,000,000)	(510,000,000)
VI. Other long-term assets	260		117,556,866,308	26,504,611,466
1. Long-term prepaid expenses	261	5.12	28,796,990,794	26,504,611,466
2. Good-will	269	5.13	88,759,875,514	-
TOTAL ASSETS (270 = 100+200)	270		542,972,576,616	470,446,189,023

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)
As at 31 December 2025

RESOURCES	Codes	Notes	31 December 2025	01 January 2025
			VND	VND
C- LIABILITIES (300 = 310+330)	300		54,314,043,343	43,239,895,336
I- Short-term liabilities	310		42,654,648,724	36,524,473,442
1. Short-term supplier payables	311	5.14	8,787,619,713	7,346,971,915
2. Short-term prepayments from customers	312		7,930,731,138	7,772,484,507
3. Taxes and other payables to government budget	313	5.15	9,244,083,830	6,484,431,160
4. Payables to employees	314		11,392,990,915	7,918,188,834
5. Short-term accrued expenses	315		292,144,037	383,530,486
6. Other short-term payables	319		98,615,000	98,615,000
7. Bonus and welfare fund	322		4,908,464,091	6,520,251,540
II- Long-term liabilities	330		11,659,394,619	6,715,421,894
1. Provision for long term payables	342	5.16	11,659,394,619	6,715,421,894
D- OWNERS' EQUITY (400 = 410+430)	400		488,658,533,273	427,206,293,687
I- Owner's equity	410	5.17	488,658,533,273	427,206,293,687
1. Contributed capital	411		151,199,460,000	151,199,460,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		151,199,460,000	151,199,460,000
2. Capital surplus	412		58,398,416,000	58,398,416,000
3. Treasury shares	415		(11,846,503,500)	(11,846,503,500)
4. Development and investment funds	418		98,745,293,116	98,745,293,116
5. Undistributed profit after tax	421		192,160,867,415	130,709,628,071
-Undistributed profit after tax brought forward	421a		82,417,424,878	79,003,008,069
- Undistributed profit after tax for the current year	421b		109,743,442,537	51,706,620,002
6. Minority interests	423		1,000,242	-
II- Funding sources and other funds	430		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300+400)	440		542,972,576,616	470,446,189,023

Preparer



Nguyen Thi Cam Nhung

Chief Accountant



Do Van Ngoc

Dong Nai, 20 March 2026
General Director



Nguyen Van Luong

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Codes	Notes	Year 2025 VND	Year 2024 VND
1. Revenue from sales and services rendered	01	6.1	403,979,082,955	296,193,414,952
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue from sales and services rendered (10 = 01-02)	10		403,979,082,955	296,193,414,952
4. Cost of goods sold	11	6.2	258,646,252,688	209,466,068,885
5. Gross revenue from sales and services rendered (20 = 10-11)	20		145,332,830,267	86,727,346,067
6. Financial income	21	6.3	30,118,569,508	13,168,901,398
7. Financial expenses	22	6.4	1,015,941,897	1,003,626,370
<i>In which: Interest expenses</i>	23		-	-
8. Share in profits of associates	24		-	-
9. Selling expenses	25	6.5	-	21,000,000
10. General administrative expenses	26	6.5	43,021,364,434	23,261,344,287
11. Operating profit (loss) {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		131,414,093,444	75,610,276,808
12. Other income	31	6.6	3,753,476,500	4,275,000
13. Other expenses	32	6.6	2,353,317,632	7,344,063,982
14. Other profits (40 = 31-32)	40	6.6	1,400,158,868	(7,339,788,982)
15. Total net profit before tax (50 = 30+40)	50		132,814,252,312	68,270,487,826
16. Current corporate income tax expenses	51	6.8	23,070,905,190	16,563,867,824
17. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-
18. Profits after corporate income tax (60 = 50-51-52)	60		109,743,347,122	51,706,620,002
19. Net profit after tax attributable to the parent company	61		109,743,442,537	51,706,620,002
20. Net profit after tax attributable to non-controlling interest	62		(95,415)	-
21. Earnings per share	70	6.9	7,455	3,232

Dong Nai, 20 March 2026

Preparer

Chief Accountant

General Director







Nguyen Thi Cam Nhung

Do Van Ngoc

Nguyen Van Luong

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2025

	Codes	Note	Year 2025 VND	Year 2024 VND
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	01		132,814,252,312	68,270,487,826
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		10,904,326,916	8,398,938,443
- Provisions	03		23,101,922,985	6,545,005,483
- Gains on investing activities	05		(30,118,569,508)	(13,168,901,398)
3. Operating profit before changes in working capital	08		136,701,932,705	70,045,530,354
- Increase, decrease in receivables	09		(12,603,125,232)	10,374,677,057
- Increase, decrease in inventories	10		(3,745,526,702)	2,197,081,935
- Increase, decrease in payables	11		(9,842,026,982)	(22,734,257,228)
- Increase, decrease in prepaid expenses	12		(3,200,913,371)	5,717,479,344
- Increase, decrease in trading securities	13		(6,335,680,000)	(149,449,100,000)
- Enterprise income tax paid	15		(22,141,108,515)	(18,930,547,784)
- Other payments on operating activities	17		(1,611,787,449)	1,045,537,691
Net cash flows from operating activities	20		77,221,764,454	(101,733,598,631)
II. Cash flows from investing activities				
1. Expenditures on purchase and construction of fixed assets and long-term assets	21		(6,105,797,493)	(6,982,576,000)
2. Proceeds from disposal or transfer of fixed assets and other long-term assets	23		(59,662,043,220)	(205,000,000,000)
3. Expenditures on loans and purchase of debt instruments from other entities	24		79,000,000,000	300,000,000,000
4. Expenditures on equity investments in other entities	25		(115,462,727,410)	-
5. Proceeds from interests, dividends and distributed profits	27		30,118,569,508	13,168,901,398
Net cash flows from investing activities	30		(72,111,998,615)	101,186,325,398
III. Cash flows from financial activities				
1. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital	31		1,095,657	-
2. Capital withdrawals, buying treasury shares	32		-	(201,380,000)
3. Dividends and interest paid to owners	36		(44,163,219,000)	(29,452,146,000)
Net cash flows from financial activities	40		(44,162,123,343)	(29,653,526,000)
Net cash flows during the period (50 = 20+30+40)	50		(39,052,357,504)	(30,200,799,233)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	60		85,960,835,809	116,161,635,042
Cash and cash equivalents at the end of the period (70 = 50+60+61)	70	5.1	46,908,478,305	85,960,835,809

Preparer

Nguyen Thi Cam Nhung

Chief Accountant

Do Van Ngoc

Dong Nai, 20 March 2026
 General Director

 Nguyen Van Luong

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

1. COMPANY INFORMATION

1.1 Structure of ownership

Hoa An Joint Stock Company was established under the Decision No. 47/2000/QĐ-TTg dated 18 April 2000, issued by the Prime Minister, regarding the transformation of Hoa An Stone Mining and Construction Materials Company, formerly under the FICO Corporation – JSC, into a joint stock company. The Company operates under Certificate of Business Registration No. 3600464464 (formerly No. 4703000008), initially issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai (now the Department of Finance of Dong Nai Province) on 08 June 2000, and changed for the 14th time on 24 July 2025 regarding the change of the Company's registered address.

The Company's Charter capital according to the Certificate of Business Registration number 3600464464 changed for the 14th time on 24 July 2025 is VND 151,199,460,000 (*In words: One hundred and fifty-one billion, one hundred and ninety-nine million, four hundred and sixty thousand Vietnamese Dongs*).

The Company's name in English: Hoa An Joint Stock Company. The Company's stock is currently listed on the HOSE with stock code: DHA.

The Company's headquarter is located on: 20C, Cau Hang Quarter, Hoa An Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

Total number of the Company's employees as at 31 December 2025 is 112 (as at 31 December 2024 is 108 employees).

1.2 Operating industries and principal activities

Business activities as per the Certificate of Business Registration:

- Mining of stone, sand, gravel, and clay.
- Construction of roadworks.
- Construction of water supply and drainage systems.
- Support services directly related to waterway transportation.
- Cargo handling services.
- Construction of other civil engineering works.
- Other mining support services.
- Provision and management of labor resources.
- Manufacturing of building materials from clay.
- Wholesale of construction materials and other installation equipment.
- Wholesale of machinery, equipment, and other spare parts.
- Real estate business, including ownership, use rights, or lease of land.
- Travel agency services.
- Other professional, scientific, and technological activities not elsewhere classified.
- Construction of residential buildings.

The Company's primary business activity during the year was the mining of stone, sand, gravel, and clay.

1.3 Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle is 12 months.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

1.4 The company structure

As at 31 December 2025, the Company has 01 Subsidiary, 01 associates and dependent units as follows:

Name	Address	Major bussiness lines	Voting Ratio	Capital contribution ratio	Benefit ratio
Subsidiary					
Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company	Khanh Hoa Province, Vietnam	Mining of stone, sand, gravel and clay	99.997%	99.997%	99.997%
Associates					
Tan Dinh Mechanical Joint Stock Company - FICO	Ho Chi Minh City, Viet Nam	Mechanical processing and production of construction materials	28.13%	28.13%	28.13%

The dependent units:

<u>Name of the enterprise</u>	<u>Address</u>
Branch of Hoa An Joint Stock Company in Bien Hoa	Thien Binh Quarter, Tam Phuoc Ward, Dong Nai Province, Viet Nam
Branch of Hoa An Joint Stock Company in Binh Phuoc	Nui Gio Hamlet, Tan Quan Commune, Dong Nai Province, Viet Nam
Branch of Hoa An Joint Stock Company in Vinh Cuu	Ong Huong Hamlet, Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Viet Nam

1.5 Statement of information comparability on the Consolidated Financial Statements

The Board of General Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 on amending and supplementing a number of articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance. Therefore, the information and figures presented in the Consolidated Financial Statements are comparable.

2. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

2.1 Fiscal year

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1st January and ends on 31st December of the solar year.

2.2 Accounting currency

The accompanying Financial Statements are expressed in Vietnam Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

3.1 Accounting System

The Company applied the Vietnamese Enterprise Accounting System promulgated under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, issued by the Ministry of Finance; Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 issued by the Ministry of Finance, amending and adding some articles of Circular No. 200/2014/TT-BTC.

3.2 Statements for the compliance with Accounting Standards and System

The Board of General Directors ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards and System, which were issued to guide the preparation and presentation of the Consolidated Financial Statements.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Below are the major accounting policies adopted by the Company in the preparation of the Consolidated Financial Statements:

The basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

The consolidated financial statements are prepared in accordance with Circular 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 providing guidance on methods of preparation and presentation of consolidated financial statements, details are as follows:

The consolidated financial statements incorporate the separate financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its Subsidiaries) prepared for the year ended 31 December 2025. The control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

The financial performance of the subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

All inter-company transactions and balances between group enterprises are eliminated on consolidation.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified separately from the Company's equity therein. Non-controlling interests consist of the amount of those interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses applicable to the non-controlling interests in excess of the non-controlling interests in the subsidiary's equity are allocated against the interests of the Company except to the extent that the non-controlling interests has a binding obligation and is able to make an additional investment to cover the losses.

The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdiction other than Vietnam.

Business combinations

On acquisition, the assets and liabilities and contingent liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the cost of acquisition over the fair values of the identifiable net assets acquired is recognised as goodwill. Any shortfall between the purchase price and the total fair value of the assets acquired is recognized in the consolidated business results of the accounting period in which the purchase of the subsidiary occurred.

The interest of non-controlling shareholders at the date of the initial business combination is determined on the basis of the ratio of the non-controlling shareholder to the total fair value of recognized assets, liabilities and contingent liabilities.

Business combination of Anh Duong Construction Stone Exploitation and Production Joint Stock Company

On 31 December 2025, the Company completed the acquisition of an equity interest with a total consideration of VND 67,219,600,000, representing 99.997% of the charter capital of Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company. Following the transaction, the Company's ownership interest and voting rights in Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company increased from 0% to 99.997%, and accordingly, the entity became a direct subsidiary of the Company. The effect of this business combination to the Company's consolidated financial statements are as follows:

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Business combinations (Continued)

	Temporary fair value recognized at acquisition VND
Cash	2,189,479,796
Short-term receivables from customers	135,573,100
Prepayments to sellers in short-term	231,752,401
Inventories	2,934,428,041
Short-term prepaid expenses	19,321,352
Deductible value added tax	2,835,101,412
Other long-term receivables	960,061,683
Historical costs	30,632,583,355
Accumulated depreciation	(5,034,154,790)
Long-term prepaid expenses	7,846,289,077
Total Assets (A)	42,750,435,427
Short-term supplier payables	306,441,001
Short-term prepayments from customers	2,000,000,167
Taxes and other payables to government budget	10,096,999
Payables to employees	67,033,000
Provision for long term payables	3,845,006,259
Total liabilities (B)	6,228,577,426
Net assets (C = A - B)	36,521,858,001
The Company's shareholding in the subsidiary's net assets (99,997%) D = (C X 99,997%)	36,520,762,344
Consideration transferred of Business combinations (E), in which:	129,139,762,880
Consideration transferred in a previous acquisition (99,997%)	76,918,162,880
Cash paid for acquisition of shares under share transfer agreement	52,221,600,000
Goodwill (Note 5.12) (G = E - D)	92,619,000,536

At the date of the Consolidated Financial Statements, the fair value of the consideration for the business combination and of the identified assets, liabilities and contingent liabilities of Vinh Quang Trading Co., Ltd. are provisionally determined. The Board of General Directors is carrying out the necessary procedures to determine the fair value of the figures used for this business combination transaction.

Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is recognised as an asset and is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 10 years.

On disposal of a subsidiary, the attributable amount of unamortised goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Accounting estimates

The preparation of the Consolidated Financial Statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards requires the Board of General Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the Consolidated Financial Statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year. Actual results may differ from those estimates and assumptions.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, bank deposits.

Cash equivalents comprise short-term deposits and highly liquid investments with an original maturity of less than 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.

Financial investments

Trading securities

Trading securities are those held by the Company for trading purposes. Trading securities are initially recognized at cost which include fair value of the payment made at the time of transaction plus any directly attributable transaction cost.

At the subsequent financial years, the trading securities are measured at cost less allowance for diminution in value.

An allowance for diminution in value of trading securities is made in conformity with current accounting regulations.

Held to maturity investments

Held to maturity investments are those that the Company has intention and ability to hold until maturity. Held to maturity investments includes: term bank deposits with original maturities of more than 3 months.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost including the purchase cost and other transaction costs. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received. Interests arising prior to the Company's acquisition of held-to-maturity investments are recorded as a decrease in the costs as at the acquisition time.

Allowance for bad debts of held-to-maturity investments is made in conformity with current accounting regulations.

Investments associates and other investments

Investments in associates and joint ventures over which the Company has significant influence are stated at cost method in the Consolidated Financial Statements. Profit distributions that Company received from the accumulated profits of the associates after the Company obtains control right are recognized in income statement. Other distributions are considered a recovery of investment and are deducted to the investment value. Investments associates and other investments are presented at cost less allowance for diminution in value (if any) in the balance sheet.

Other investments: are recorded at cost, including purchase price plus directly attributable acquisition costs. After the initial recognition, these investments are measured at cost less allowance for diminution in value of investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Allowance for loss of investments

Allowance for losses of investments in associates and investments in equity instruments of other entities is made when there is apparent evidence for impairment in value of the investments as at the balance sheet date.

Loans

Loans are stated at cost less allowance for doubtful loans

Allowance for doubtful loans is made in conformity with current accounting regulations.

Receivables

The receivables comprise the customer receivables and other receivables. Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is assessed and made for overdue receivables that are difficult to be collected, or the debtor is unable to pay due to dissolution, bankruptcy or similar difficulties.

Inventories

Inventories are measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventories comprise costs of direct materials, direct labor, and general operation (if any) incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.

The cost of inventories is determined in accordance with the weighted average method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventory items less all estimated costs of completion and costs of marketing, selling and distribution.

The Company's allowance for impairment of inventories is made when there is reliable evidence of impairment of the net realizable value compared to the history cost of inventories.

Tangible fixed assets and Depreciation

Tangible fixed assets are stated at history cost less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using straight line method over their estimated useful lives. Details are as follows:

	<u>(Years)</u>
Buildings, structures	05 - 15
Machinery and equipment	05 - 15
Motor vehicles	06 - 10
Office equipment	05 - 10

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Intangible fixed assets and Amortization

The Company's intangible assets are stated at history cost less accumulated amortization.

Historical costs of intangible fixed assets include all the expenses paid by the Company to bring the asset to its working condition for its intended use. Costs related to intangible fixed assets incurred after initial recognition are recognized as costs for production and business in the year, unless these costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase the economic benefits derived from such assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

The Company's intangible assets consist of the land use rights for the Thanh Phu 2 quarry in Trang Dai Commune, Dong Nai Province; the land use rights for the Nui Gio quarry in Tan Quan Commune, Dong Nai Province; and the land use rights for the Tan Cang 3 quarry in Tam Phuoc Ward, Dong Nai Province. These assets are amortized using the straight-line method over a period of 20 years. Intangible assets comprising mining licenses with finite useful lives are amortised on a straight-line basis over the validity period of the mining license.

Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses arising but relevant to financial performance in several accounting periods. The Company's prepaid expenses include:

Tools and supplies

Tools and supplies are recorded to expenses and depreciated to on a straight-line basis with useful life of not exceeding 36 months

Land lease rent

Prepaid land rent represents the land rent paid for the land the Company is using. Prepaid land rent is amortized to expenses on a straight-line basis over the lease period.

Surface soil Stripping cost

Stripping costs represent the expenditures incurred by the Company to remove the surface layer of soil at the quarries under its operation. These costs are gradually allocated to the income statement over a period ranging from 3 to 15 years.

Road Construction and Mine Exploration Costs

Road construction and mine exploration costs are incurred by the Company to carry out stone exploitation, which are allocated from 03 to 20 years.

Quarry development costs

Quarry development costs represent expenditures incurred by the Company in connection with obtaining the mining license for the quarry currently operated by the Company. These costs are amortised over the term of the mining license.

Construction in progress

Construction in progress reflects the Properties in progress for production, leasing, administrative purposes, or for any other purposes are recognized at the historical cost. This cost includes relevant service fees, interest fees in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets is the same as the other assets, commencing from these assets are ready for their intended use.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Payables

The account payables are monitored in detail by payable terms, payable parties, original currency and other factors depending on the Company's management requirement.

The account payables include payables as trade payables, loans payable, intercompany payable and other payables, which are determined almost certainly based on the recorded value and term, which is not carried less than the amount to be paid. They are classified as follows:

- Trade payables: Reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, payables for import through trustees of which the seller is an independent entity with the Company (An entity independent of the Company, including payables to the associates and joint ventures of the parent company).
- Other payables: Reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

Accrued expenses

Accrued expenses are those already recorded in operating expenses in the period/year but not actually paid to ensure that when these expenses actually occur, they will not have a significant influence on operating expenses based on the matching principle between income and expenses.

The Company recognizes Accrued expenses as follows:

Production electricity costs, repair material costs, and other accrued expenses: Recognized as accruals when incurred but before the Company receives the related invoices or supporting documents.

Provisions for payables

The recognized amount of a provision for payables is the best estimate of the amount that will be required to settle the present obligation as at the fiscal year end date or balance sheet date.

Only expenses related to the provision for payables made initially will be offset by such provision.

When the difference between the provision for payables made in the previous accounting period that has not yet been used up is larger than the provision for payables made in the reporting period, it shall be reversed and recorded as a decrease in production and business expenses in the period, excluding the larger difference of the provision payables for warranty of construction works reversed into other income in the period.

The Company's provisions represent environmental restoration costs accrued based on the approved environmental rehabilitation plan by the government, with the settlement occurring at the time of actual implementation of the plan.

Owners' equity

Capital is recorded according to the actual amounts invested by the Owners.

Capital surpluses are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue, or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

Treasury shares are recorded at purchase price and presented as a reduction in owners' equity on the balance sheet.

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting up funds in accordance with the Company's Charter as well as the provisions of law and approved by the General Meeting of Shareholders.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Revenue and other income

The Company's revenue comprises sales revenue, primarily from the sale of construction stone.

Revenue from sale of goods and products

Revenue from sale of goods shall be recognized when it satisfies all the five (5) conditions below:

- The Company has transferred to the buyer the significant risks and reward of ownership of the goods;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- Costs related to transactions can be determined.

Revenue from interest income, dividends and profits received and other income

The revenue is recognized when the Company can obtain economic benefits from the above activities and when it is reliably measured.

Cost of goods sold

Cost of goods sold or services rendered including the cost of products, goods sold during the period, is recorded corresponding to revenue of the period. For costs which are over the normal level of inventories, are recorded directly into the cost of goods sold.

Financial expenses

Finance costs represent expenses incurred during the year, primarily including costs or losses related to financial investments, provisions for impairment of trading securities, and provisions for losses on investments in other entities.

Current corporate income tax expense

Corporate income tax expenses (or corporate income tax income): is total current income tax expenses in determining the profit or loss of a period.

Current income tax expenses: are corporate income tax payable calculated on taxable profit during the year and current corporate income tax rate. Current income tax is calculated on taxable income and applicable tax rate during the tax period. Difference between taxable income and accounting profit is from adjustment of differences between accounting profit and taxable income in accordance with current tax policies.

The Company has an obligation to pay corporate income tax at the rate of 20% on taxable profits.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the examination results of the competent tax authorities.

Earnings per share

Basic earnings per share is calculated by dividing net profit (loss) after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (CONTINUED)

Related parties

A party is considered a related party of the Corporation in case that party is able to control the Corporation or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Corporation. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

When considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Company that is engaged in manufacturing or providing products or related services (business segment), or in providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and returns that are different from those of other segments. The Board of General Directors considers that the Company operates in geographical segments through its subsidiaries and branches across the territory of Vietnam. Segment reporting will be prepared based on these geographical areas.

5. SUPPLEMENTARY INFORMATION TO ITEMS DISCLOSED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

5.1 Cash and cash equivalents

	31 December 2025	01 January 2025
	VND	VND
Cash on hand	406,002,066	822,188,168
Cash in banks	26,502,476,239	21,138,647,641
Cash equivalents (i)	20,000,000,000	64,000,000,000
Total	46,908,478,305	85,960,835,809

(i) These are term deposits with a maturity of no more than three months at the Joint stock Commercial Bank for Investment and Development of Viet Nam – Dong Nai Branch, with interest rates ranging 4.75% per year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.2 Short-term Financial investments

a. Trading securities

	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)		
	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
1. Investment in stocks						
Total value of shares	161,828,134,161	190,790,607,000	(3,362,227,161)	155,492,454,161	164,778,191,200	(2,945,162,961)
In which:						
Thanh Thanh Ceramic Joint Stock Company (i)	6,043,354,161	2,681,127,000	(3,362,227,161)	6,043,354,161	3,098,191,200	(2,945,162,961)
Bien Hoa Construction and Building Materials Production Joint Stock Company (i)	155,784,780,000	188,109,480,000	-	149,449,100,000	161,680,000,000	-
2. Others	2,146,000,000		(953,061,839)	2,146,000,000		(379,273,515)
Saigon - Phu Yen Tourism Joint Stock Company	2,146,000,000	(ii)	(953,061,839)	2,146,000,000	(ii)	(379,273,515)
Total	163,974,134,161		(4,315,289,000)	157,638,454,161		(3,324,436,476)

b. Held to maturity investments

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Book value	Book value	Book value
Term Deposits with an Original Maturity (iii)	66,662,043,220	66,662,043,220	86,000,000,000	86,000,000,000
Total	66,662,043,220	66,662,043,220	86,000,000,000	86,000,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.2 Short-term Financial investments (Continued)

c. Investments in associates

	Rate	31 December 2025 (VND)			01 January 2025 (VND)				
		Ownership	Voting rights	Historical cost	Value accounted by equity method	Fair value	Historical cost	Value accounted by equity method	Fair value
Associates	28.13%		28.13%	8,459,840,000	-	(ii)	8,459,840,000	-	(ii)
				8,459,840,000	-		8,459,840,000	-	
Tan Dinh Construction Mechanical Joint Stock Company - FICO									

d. Investments in other entities

	Ratio	31 December 2025 (VND)				01 January 2025 (VND)			
		Equity owned	Voting rights	Original cost	Fair value	Provision	Original cost	Fair value	Provision
Investments in other entities				510,000,000		(510,000,000)	510,000,000		(510,000,000)
Foodinco Investment and Import-Export Joint Stock Corporation	0.2%		0.2%	510,000,000	(ii)	(510,000,000)	510,000,000	(ii)	(510,000,000)
Total				510,000,000		(510,000,000)	510,000,000		(510,000,000)

(i) The Company has determined the fair value of these investments based on the closing price of the shares on the stock exchange as of 31 December 2025, and the number of shares held by the Company.

(ii) The Company has not determined the fair value of unlisted investments, as the current Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Enterprise Accounting System do not provide guidance on fair value measurement using valuation techniques. The fair value of these investments may differ from their carrying amount.

(iii) Term deposit contracts with banks, with terms ranging from 3 months to 12 months, and interest rates from 5.2% to 6.3% per year.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.3 Receivables from customers

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Thanh Phu Stone Single Member Limited Liability	9,182,419,216	8,289,061,300
Thien Phat Joint Stock Company	5,580,000,000	6,300,000,000
Le Thu Stone Exploitation Limited Liability Company	3,343,545,039	3,373,545,039
Ha Nam Stone Exploitation Joint Stock Company	680,000,000	1,430,000,000
Others	469,492,066	2,266,949,686
Total	19,255,456,321	21,659,556,025

5.4 Repayments to suppliers

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Le Thu Stone Exploitation Limited Liability Company	4,445,233,412	4,445,233,412
Southern Geological Science and Production Union	366,676,800	366,676,800
Others	1,559,514,100	1,057,352,274
Total	6,371,424,312	5,869,262,486

5.5 Short-term loan receivables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Phu My An Hanoi Limited Liability Company	26,598,900,000	26,598,900,000
Others	561,056,623	561,056,623
Total	27,159,956,623	27,159,956,623

(i) This is an amount of receivables from capital contribution for the construction of a commercial building, office, and apartments with Phu My An Co., Ltd. - Hanoi under the business cooperation agreement No. 86/2017/HĐHTKD dated May 31, 2017, with an initial value of VND 30,000,000,000. According to the agreement, after 6 months, the Company has the right to withdraw its capital and receive a fixed return of 11% per year. On April 17, 2018, both parties proceeded to liquidate the business cooperation agreement under the liquidation minutes No. 86/2017/HĐHTKD. According to the most recent meeting minutes with Phu My An Co., Ltd. - Hanoi on November 25, 2022, Phu My An Co., Ltd. - Hanoi will settle the outstanding amount in 2023.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.6 Other receivables

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Provision	Book value	Provision
a) Short-term				
Other receivables	15,098,705,253	(397,682,000)	2,270,713,324	(339,400,000)
Advances	15,098,705,253	(397,682,000)	2,270,713,324	(339,400,000)
Dividends receivable	724,500,000	-	224,277,050	-
Principal and Interest on Loans.	11,732,400,000	-	-	-
Others	474,588,000	(397,682,000)	564,588,000	(339,400,000)
b) Long-term				
Environmental Rehabilitation Bond	2,167,217,253	-	1,481,848,274	-
	12,053,899,983	-	10,535,311,658	-
	12,053,899,983	-	10,535,311,658	-
Total	27,152,605,236	(397,682,000)	12,806,024,982	(339,400,000)

5.7 Bad debts

	31 December 2025 (VND)				01 January 2025 (VND)			
	Debt age	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount	Debt age	Original value (+)	Allowances (-)	Recoverable amount
Short-term receivables from customers								
Le Thu Stone Exploitation Co., Ltd.	Over three years	4,547,549,963	(4,547,549,963)	-		4,547,549,963	-	4,547,549,963
Others	Over three years	3,343,545,039	(3,343,545,039)	-	From 01 - 02 years	3,373,545,039	-	3,373,545,039
Prepayments to sellers in short-term					From 01 - 02 years	1,174,004,924	-	1,174,004,924
Le Thu Stone Exploitation Co., Ltd.	Over three years	1,204,004,924	(1,204,004,924)	-		4,445,233,412	-	4,445,233,412
Short-term loan receivables	Over three years	4,445,233,412	(4,445,233,412)	-	From 01 - 02 years	4,445,233,412	-	4,445,233,412
Phu My An Hanoi Limited Liability Company	Over three years	27,159,956,623	(27,159,956,623)	-		27,159,956,623	(19,180,286,623)	7,979,670,000
Mr. Tran Kim Thi	Over three years	26,598,900,000	(26,598,900,000)	-	Over three years	26,598,900,000	(18,619,230,000)	7,979,670,000
Other short-term receivables	Over three years	561,056,623	(561,056,623)	-	Over three years	561,056,623	(561,056,623)	-
Mr. Tran Kim Thi	Over three years	397,682,000	(397,682,000)	-		397,682,000	(339,400,000)	58,282,000
Others	Over three years	339,400,000	(339,400,000)	-	Over three years	339,400,000	(339,400,000)	-
Total	Over three years	58,282,000	(58,282,000)	-	From 01 - 02 years	58,282,000	-	58,282,000
		36,550,421,998	(36,550,421,998)	-		36,550,421,998	(19,519,686,623)	17,030,735,375

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.8 Inventories

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Provision	Book value	Provision
Raw materials	632,726,166	(568,076,166)	632,726,166	(568,076,166)
Finished goods	3,745,526,702	-	-	-
	4,378,252,868	(568,076,166)	632,726,166	(568,076,166)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.9 Tangible fixed assets

	Buildings and Structures	Machinery, equipment	Transportation means	Office equipment	Total
HISTORY COST					
As at 01 January 2025	29,800,141,306	47,292,939,716	14,319,504,052	289,463,680	91,702,048,754
Increase	2,314,186,111	29,183,323,181	5,363,010,866	102,700,001	36,963,220,159
Increase due to acquisition of a subsidiary	510,074,073	26,787,909,281	1,652,627,273	102,700,001	29,053,310,628
Purchase	-	445,000,000	3,710,383,593	-	4,155,383,593
Completed construction in progress	-	1,950,413,900	-	-	1,950,413,900
Reclassification	1,804,112,038	-	-	-	1,804,112,038
Decrease	(13,260,913,196)	(1,804,112,038)	-	-	(15,065,025,234)
Reclassification	-	(1,804,112,038)	-	-	(1,804,112,038)
Other decreases	(13,260,913,196)	-	-	-	(13,260,913,196)
As at 31/12/2025	18,853,414,221	74,672,150,859	19,682,514,918	392,163,681	113,600,243,679
ACCUMULATED DEPRECIATION					
As at 01 January 2025	27,234,800,526	39,995,651,292	7,461,809,874	273,143,680	74,965,405,372
Increase	716,794,223	6,305,221,513	2,544,795,172	119,020,001	9,685,830,909
Increase due to acquisition of a subsidiary	-	2,760,943,601	851,087,857	102,700,001	3,714,731,459
Depreciation	621,588,621	3,544,277,912	1,693,707,315	16,320,000	5,875,893,848
Reclassification	95,205,602	-	-	-	95,205,602
Decrease	(13,260,913,196)	(95,205,602)	-	-	(13,356,118,798)
Reclassification	-	(95,205,602)	-	-	(95,205,602)
Other decreases	(13,260,913,196)	-	-	-	(13,260,913,196)
As at 31 December 2025	14,690,681,553	46,205,667,203	10,006,605,046	392,163,681	71,295,117,483
NET BOOK VALUE					
As at 01 January 2025	2,565,340,780	7,297,288,424	6,857,694,178	16,320,000	16,736,643,382
As at 31 December 2025	4,162,732,668	28,466,483,656	9,675,909,872	-	42,305,126,196

History cost of tangible fixed assets which are fully depreciated but still in use as at 31 December 2025 is VND 29,537,393,129 (as at 31 December 2024 are VND 34,893,506,676).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.10 Intangible fixed assets

	<i>Unit: VND</i>		
	Land use rights	Mining License	Total
HISTORY COST			
As at 01 January 2025	97,797,141,259	-	97,797,141,259
Increase	-	1,364,272,727	1,364,272,727
Increase due to acquisition of a subsidiary	-	1,364,272,727	1,364,272,727
Decrease	-	-	-
As at 31 December 2025	97,797,141,259	1,364,272,727	99,161,413,986
ACCUMULATED AMORTISATION			
As at 01 January 2025	70,585,011,400	-	70,585,011,400
Increase	4,971,588,372	56,844,696	5,028,433,068
Depreciation	4,971,588,372	56,844,696	5,028,433,068
Decrease	-	-	-
As at 31 December 2025	75,556,599,772	56,844,696	75,613,444,468
NET BOOK VALUE			
As at 01 January 2025	27,212,129,859	-	27,212,129,859
As at 31 December 2025	22,240,541,487	1,307,428,031	23,547,969,518

5.11 Construction in progress

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Cost of land acquisition for Thanh Phu 2 Quarry	10,845,210,000	-
Hoa An Tourism and Residential Area (i)	4,087,439,696	4,087,439,696
Investment in Nui Gio Quarry (i)	248,058,177	248,058,177
Cost of Purchasing Land for Tan Cang 3 Quarry (i)	8,080,644,400	8,080,644,400
Cost of Purchasing Land for Support Area of Thanh Phu 2 Quarry (i)	1,840,685,107	1,840,685,107
Construction Cost of Tan Cang 3 Quarry (i)	4,793,788,421	6,883,231,421
Cost of land acquisition for Tay Ta Rom Quarry	731,220,000	-
Total	30,627,045,801	21,140,058,801

(i) These are costs incurred by the Company for land purchase and compensation in the mining area (land adjacent to the mines) that are part of the planned exploitation area. Currently, the Company is in the process of completing legal documentation and awaiting decisions from government authorities to proceed with the project. The details of the mining rights issuance period for the Company's quarries are presented in Note 7.1

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.12 Prepaid expenses

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
a) Short-term	1,344,483,626	435,949,583
Tools and supplies	59,147,376	435,949,583
Fixed assets major repairs expenses	1,285,336,250	-
b) Long-term	28,796,990,794	26,504,611,466
Overburden Stripping Cost	10,067,563,520	12,075,543,963
Land Rental Cost	5,816,711,104	7,702,906,408
Road Construction and Reserves Exploration Cost	2,406,257,999	3,316,484,315
Compensation costs, office and warehouse relocation at Tan Cang 3 quarry	329,189,615	487,200,611
Quarry development costs	4,060,139,698	-
Environmental restoration costs	2,766,140,601	-
Others	3,350,988,257	2,922,476,169
Total	30,141,474,420	26,940,561,049

5.13 Goodwill

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Investment in subsidiary: Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company	88,759,875,514	-
Total	88,759,875,514	-

Movements of goodwill in the year

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Costs of goodwill as at the beginning of the year	-	-
Accumulated allocation as at the beginning of the year	-	-
Increase due to business combinations	92,619,000,536	-
Amounts allocated in the current year	(3,859,125,022)	-
Carrying amount of goodwill as at the end of the year	88,759,875,514	-

HOA AN JOINT STOCK COMPANY

20C, Cau Hang Quarter, Hoa An Ward, Bien Hoa City,
Dong Nai Province, Vietnam.

Form No. B 09 – DN/HN
Issued under Circular No. 202/2014/TT-BTC
Dated 22 December 2014 by The Ministry of Finance

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.14 Short-term trade payables

	31 December 2025 (VND)		01 January 2025 (VND)	
	Book value	Repayable amount	Book value	Repayable amount
Thanh Phu Stone Single Member Limited Liability Company	5,791,787,138	5,791,787,138	5,085,222,062	5,085,222,062
Tan Phu Thanh Single Member Limited Liability Company	650,870,016	650,870,016	1,130,651,832	1,130,651,832
Others	2,344,962,559	2,344,962,559	1,131,098,021	1,131,098,021
Total	8,787,619,713	8,787,619,713	7,346,971,915	7,346,971,915

5.15 Taxes and payables to, receivables from the State Treasury

	01 January 2025 (VND)	Additions (VND)	Paid (VND)	31 December 2025 (VND)
Payables				
Value added tax	6,484,431,160	121,646,398,912	118,886,746,242	9,244,083,830
Corporate income tax	1,322,240,238	23,792,831,175	23,463,823,404	1,651,248,009
Personal income tax	1,983,354,821	23,070,905,190	22,141,108,515	2,913,151,496
Natural resource tax	472,543,390	2,459,762,344	2,444,432,237	487,873,497
Land tax, Land rental charges	1,677,203,220	33,727,746,547	32,263,357,923	3,141,591,844
Business Registration Tax	-	5,293,867,172	5,293,867,172	-
Environment Tax	-	6,000,000	6,000,000	-
Mineral Exploration License Fee	1,029,089,491	27,329,809,148	27,749,389,756	609,508,883
Receivables				
Land tax, Land rental charges	1,376,642,933	91,155,197	5,524,767,235	440,710,101
	1,376,642,933	91,155,197	179,804,888	1,465,292,624
			179,804,888	1,465,292,624

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.16 Provision for long term payables

	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
Environmental Rehabilitation Provision	11,659,394,619	6,715,421,894
Total	11,659,394,619	6,715,421,894

The Company recognizes a provision for environmental restoration in accordance with decisions issued by competent authorities regarding Environmental Impact Assessment reports for mining projects, as well as annual notifications on environmental rehabilitation and restoration deposits.

010
NG
VH
ITC
IET
INC

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

5.17 Owners' equity

a. Changes of owner's equity

Unit: VND

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development funds	Retained profits	Minority interests	Total
As at 01 January 2024	151,199,460,000	58,398,416,000	(11,645,123,500)	98,745,293,116	114,070,158,233	-	410,768,203,849
Profit in the previous year	-	-	-	-	51,706,620,002	-	51,706,620,002
Dividends 2023	-	-	-	-	(29,452,146,000)	-	(29,452,146,000)
Appropriation to equity funds	-	-	-	-	(4,352,683,000)	-	(4,352,683,000)
Remuneration for Board of Management	-	-	-	-	(1,058,321,164)	-	(1,058,321,164)
Remuneration for Board of Supervisors	-	-	-	-	(204,000,000)	-	(204,000,000)
Others	-	-	(201,380,000)	-	-	-	(201,380,000)
As at 31 December 2024	151,199,460,000	58,398,416,000	(11,846,503,500)	98,745,293,116	130,709,628,071	-	427,206,293,687
As at 01 January 2025	151,199,460,000	58,398,416,000	(11,846,503,500)	98,745,293,116	130,709,628,071	-	427,206,293,687
Profit in this year	-	-	-	-	109,743,442,537	(95,415)	109,743,347,122
Increase due to acquisition of a subsidiary	-	-	-	-	-	1,095,657	1,095,657
Remuneration for Board of Management (i)	-	-	-	-	(822,586,193)	-	(822,586,193)
Remuneration for Board of Supervisors (i)	-	-	-	-	(204,000,000)	-	(204,000,000)
Dividends 2024 (i)	-	-	-	-	(44,163,219,000)	-	(44,163,219,000)
Appropriation to the welfare fund (i)	-	-	-	-	(1,551,199,000)	-	(1,551,199,000)
Appropriation to equity funds (i)	-	-	-	-	(1,551,199,000)	-	(1,551,199,000)
As at 31 December 2025	151,199,460,000	58,398,416,000	(11,846,503,500)	98,745,293,116	192,160,867,415	1,000,242	488,658,533,273

In the year, the Company distributed profits of year 2024 according to its Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/NQDHDCCD-CtyCPHA dated 18/4/2025. In which:

- Allocation to the Social Welfare Fund: VND 1,551,199,000
- Allocation to the Reward and Welfare Fund: VND 1,551,199,000.
- Allocation to the Remuneration for Board of Management: VND 1,034,132,000. Of which, the Company has provisionally deducted VND 295,545,807 in 2024, the remaining amount deducted in 2025 is VND 822,586,193.

30
NAM
AN
H
Y
191

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)
For the year ended 31 December 2025

5.17 Owners' equity (Continued)

- Allocation to the Remuneration for Board of Supervisors: VND 288,000,000. Of which, the Company has provisionally deducted 84,000,000 VND in 2024 and the remaining amount deducted in 2025 is 204,000,000 VND.

- Dividend distribution for 2024: 30% of charter capital, amounting to VND 44,163,219,000

b. Details of owners' equity

Shareholders	31 December 2025 VND	01 January 2025 VND
No. 1 Building Materials Corporation - Joint Stock Company (JSC)	34,185,430,000	35,883,430,000
Ms. La My Phuong	13,811,000,000	13,811,000,000
Other organizations and individuals	103,203,030,000	101,505,030,000
Total	151,199,460,000	151,199,460,000

c. Capital transactions with shareholders and appropriation of profits and dividends

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Contributed equity	151,199,460,000	151,199,460,000
Capital contribution As at 01 January	151,199,460,000	151,199,460,000
Increased during the year	-	-
Decreased during the year	-	-
Capital contribution As at 31 December	151,199,460,000	151,199,460,000
Dividends and profits are divided	44,163,219,000	29,452,146,000

d. Shares

	31 December 2025 Shares	01 January 2025 Shares
Number of registered shares issued	15,119,946	15,119,946
Quantity of issued shares	15,119,946	15,119,946
Common shares	15,119,946	15,119,946
Number of shares redeemed	(398,873)	(398,873)
Common shares	(398,873)	(398,873)
Number of shares outstanding	14,721,073	14,721,073
Common shares	14,721,073	14,721,073
Par value of outstanding shares (VND/ share)	10,000	10,000

e. Development and investment funds

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Development and investment funds	98,745,293,116	98,745,293,116
Total	98,745,293,116	98,745,293,116

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

6.1 Revenue from sales of goods and provision of services

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Revenue from Selling Construction Materials (Stone)	403,979,082,955	296,193,414,952
Total	403,979,082,955	296,193,414,952

6.2 Cost of goods sold

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cost of Goods Sold for Construction Materials (Stone)	258,646,252,688	209,466,068,885
Total	258,646,252,688	209,466,068,885

6.3 Financial income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Interest income from deposits	4,729,559,400	12,744,269,994
Dividends received	25,237,761,200	238,322,400
Others	151,248,908	186,309,004
Total	30,118,569,508	13,168,901,398

6.4 Financial expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Allowance for diminution in value of trading securities	990,852,524	774,547,800
Others	25,089,373	229,078,570
Total	1,015,941,897	1,003,626,370

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6.5 Selling expenses and Administrative expenses

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Selling expenses	-	21,000,000
Other cash expense	-	21,000,000
General and Administrative expenses	43,021,364,434	23,261,344,287
Employee expenses	11,561,015,826	8,026,717,165
Materials expenses	738,555,796	768,851,778
Depreciation and Amortization	1,850,183,193	932,565,084
Goodwill allocation	3,859,125,022	-
Charges and fee	298,880,947	1,251,952,818
Provision expenses	17,030,735,375	5,319,780,000
Outsourcing expenses	262,749,641	167,034,755
Other cash expense	7,420,118,634	6,794,442,687
Total	43,021,364,434	23,282,344,287

6.6 Other income

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
<i>Other income</i>		
Assignment of land use rights for Tan Cang 3 Quarry	3,747,064,000	-
Others	6,412,500	4,275,000
Total	3,753,476,500	4,275,000
<i>Other expenses</i>		
Cost of land use rights acquisition for Tan Cang 3 Quarry	2,089,443,000	-
Supplementary Environmental Protection Costs and Resource Tax	-	7,294,576,336
Administrative Violation Fine	161,149,744	4,237,722
Others	102,724,888	45,249,924
	2,353,317,632	7,344,063,982
Total	1,400,158,868	(7,339,788,982)

6.7 Production and business expenses by factors

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Raw material expenses	20,905,617,933	16,679,738,983
Employee expenses	35,812,249,275	25,995,709,679
Depreciation and Amortization	9,584,903,585	8,398,938,443
Provision expenses	19,120,554,365	6,545,005,483
Goodwill	3,859,125,022	-
Outsourcing expenses	162,964,673,653	129,935,287,754
Other cash expenses	49,420,493,289	45,193,732,830
Total	301,667,617,122	232,748,413,172

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

6.8 Current corporate income tax

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Corporate income tax expenses calculated on current year taxable income	23,070,905,190	16,563,867,824
Current corporate income tax expense	23,070,905,190	16,563,867,824

6.9 Basic earnings per share

	Year 2025	Year 2024 (Re-stated)
Profit after corporate income tax (VND)	109,743,347,122	51,706,620,002
Adjustments :	-	(4,128,984,193)
<i>Remuneration of the Board of Directors and the Supervisory Board; bonus and welfare fund; social welfare fund (i)</i>	-	(4,128,984,193)
Profit distributable to common shareholders (VND)	109,743,347,122	47,577,635,809
Average quantity of outstanding common shares	14,721,073	14,721,073
Basic earnings per share (VND/share)	7,455	3,232

At the reporting date, The Company has not been able to reliably estimate the amount of profit for the financial year ended 31 December 2025 that may be allocated to the bonus and welfare fund, the social welfare fund, and remuneration of members of the Board of Directors and the Supervisory Board. Should the Company make allocations to the bonus and welfare fund, the social welfare fund, and remuneration of members of the Board of Directors and the Supervisory Board for the financial year ended 31 December 2025, the net profit for shareholders and basic earnings per share will reduce.

Restatement of the line item 'Basic earnings per share' for the financial year ended 31 December 2024 is presented as follows:

The Company has re-determined the allocations to the bonus and welfare fund, the social welfare fund, and the remuneration of members of the Board of Directors and the Supervisory Board for the financial year ended 31 December 2024 in accordance with the 2024 profit distribution ratio approved by the General Meeting of Shareholders in 2025, as presented in Note 5.17. Accordingly, basic earnings per share for the year ended 31 December 2024 are restated as follows:

	Amount stated in the previous year's financial statements	Re-stated amount	Differences
Profit after corporate income tax (VND)	51,706,620,002	51,706,620,002	-
Adjustments :	-	(4,128,984,193)	4,128,984,193
<i>Remuneration of the Board of Directors and the Supervisory Board; bonus and welfare fund; social welfare fund (i)</i>	-	(4,128,984,193)	4,128,984,193
Profit used to calculate basic earnings per share	51,706,620,002	47,577,635,809	4,128,984,193
Average number of outstanding shares in the year	14,721,073	14,721,073	-
Basic earnings per share	3,512	3,232	(280)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7. OTHER INFORMATION

7.1 Commitments

The quarries currently licensed for exploitation by the Company and their respective usage periods are as follows:

Quarry	Location	Legal document	Expiration date
Tan Cang 3	Phuoc Tan Ward and Tam Phuoc Ward Dong Nai Province.	Decision No. 2773/QD-UBND dated 23 September 2009, issued by the People's Committee of Dong Nai Province, granting approval for the exploitation of the Tan Cang 3 construction stone quarry, located in Phuoc Tan Ward and Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. Decision No. 1625/QD-UBND dated June 30, 2011, issued by the People's Committee of Dong Nai Province, granting approval for the exploitation of the Tan Cang 3 construction stone quarry, located in Phuoc Tan Ward and Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province. Decision No. 2290/QD-UBND dated 7 July 2020, issued by the People's Committee of Dong Nai Province, granting approval for the exploitation of the Tan Cang 3 construction stone quarry, located in Phuoc Tan Ward and Tam Phuoc Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province.	30 June 2037
Thanh Phu 2	Trang Dai Ward, Dong Nai Province	Decision No. 1078/QD-UBND dated May 6, 2010, issued by the People's Committee of Dong Nai Province, granting approval for Hoa An Joint Stock Company to exploit construction stone at Thanh Phu 2 Quarry, located in Thien Tan Commune, Vinh Cuu District, Dong Nai Province. Mineral Mining License No. 3221/GP-UBND dated 20 October 2015, issued by the People's Committee of Dong Nai Province for the exploitation of construction stone.	01 March 2027
Nui Gio 2	Tan Quan Commune, Dong Nai Province	Mineral Mining License No. 55/GP-UB dated 15 August 2002, issued by the People's Committee of Binh Phuoc Province to Hoa An Joint Stock Company. Mineral Mining License No. 54/GP-UB dated 14 August 2019, issued by the People's Committee of Binh Phuoc Province to Hoa An Joint Stock Company.	14 October 2040
Tay Ka Rom 1	Cong Hai Commune, Thuan Bac District, Ninh Thuan Province (now Khanh Hoa Province), Vietnam	Investment Policy Decision No. 2111/QD-UBND dated 27 November 2020 issued by the People's Committee approving Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company as the investor for the Tay Ka Rom 1 quarry mining project located in Cong Hai Commune, Thuan Bac District, Ninh Thuan Province (now Khanh Hoa Province), Vietnam. Mining License No. 17/GP-UB dated 28 April 2021 issued by the People's Committee of Ninh Thuan Province to Anh Duong Construction Stone Mining and Production Joint Stock Company for the extraction of construction stone.	28 August 2049

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.2 Information of related parties:

a. List of related parties

Object	Relationship
No. 1 Building Materials Corporation - Joint Stock Company (JSC)	Major shareholder
Members of the Board of Managements, Supervisors, Board of General Directors, Other managers and individuals close to the families of these members	Significant influence

b. Remuneration for Boards of Management, Supervisors and General Directors

Remuneration and other benefits of Boards of Management and General

Related parties	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr. Cao Truong Thu	Chairman	455,692,000	250,425,000
Mr. Nguyen Van Luong	Member /General Director	198,870,000	334,822,000
Mr. Trinh Tien Bay	Former Member/ Former General Director	-	334,822,000
Mr. Mai Hoang Nguyen	Member	380,900,000	209,522,000
Mr. Nguyen Tan Loc	Member	380,900,000	209,522,000
Mr. Nguyen Van Phuc	Member	351,570,000	140,000,000
Total		1,767,932,000	1,479,113,000

Remuneration and Other Benefits of the Board of Supervisors

Related parties	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr. Pham Viet Thang	Head of the Board	120,000,000	120,000,000
Mr. Tran Quoc Trung	Member	84,000,000	84,000,000
Mr. Dang Xuan Long	Member	84,000,000	84,000,000
Total		288,000,000	288,000,000

Remuneration and Other Benefits of The Boards General Director and Chief Accountant

Related parties	Position	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Mr. Nguyen Van Luong	Member /General Director	1,200,305,000	815,705,000
Mr. Trinh Tien Bay	Former Member/ Former General Director	-	547,166,000
Mr. Trinh Dinh Trong	Deputy General Director	750,598,000	507,222,000
Mr. Do Van Ngoc	Chief Accountant	651,780,000	548,688,000
Total		2,602,683,000	2,418,781,000

c. Transactions with related parties

Related parties	Nature of transaction	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Others transaction			
No. 1 Building Materials Corporation - Joint Stock Company (JSC)	Dividend distribution	10,765,029,000	6,116,686,000
Mr. Nguyen Tan Loc	Dividend distribution	3,317,238,000	1,436,460,000
Mr. Nguyen Van Luong	Dividend distribution	413,220,000	275,480,000
Total		14,495,487,000	7,828,626,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.3 Segment reporting

The company prepares segment reports based on three business segments, categorized by the company's operating locations: Vinh Cuu Branch, Bien Hoa Branch, Binh Phuoc Branch and Anh Duong Subsidiary in Khanh Hoa Province.

Unit: thousand VND

Segment report of income for the year ended 31/12/2025

	Vinh Cuu	Bien Hoa	Binh Phuoc	Khanh Hoa	Total
Total revenue	76,357,026	177,070,567	141,937,007	8,614,483	403,979,083
Internal Profit/ Loss					
Gross revenue	18,589,427	59,018,221	69,701,311	(1,976,129)	145,332,830
Financial income					30,118,570
Financial expenses					(1,015,942)
Selling expenses					-
General administrative expenses					(43,021,364)
Profit from other activities					1,400,159
Accounting profit before tax					132,814,252
Current tax expense					(23,070,905)
Profit after tax					109,743,347

Segment report of assets and liabilities for the year ended 31/12/2025

	Vinh Cuu	Bien Hoa	Binh Phuoc	Khanh Hoa	Total
ASSETS					
Segment Assets	30,816,897	24,834,853	10,091,393	4,637,306	70,380,450
Assets cannot be allocated					472,592,127
Total Assets					542,972,577
LIABILITIES					
Segment Payables	1,314,528	2,048,492	2,304,535	10,297,188	15,964,742
Liabilities cannot be allocated					38,349,301
Total Liabilities					54,314,043

Segment report of income for the year ended 31/12/2024

	Vinh Cuu	Bien Hoa	Binh Phuoc	Total
Total revenue	90,928,219	156,383,210	48,881,985	296,193,415
Internal Profit/ Loss				
Gross revenue	22,043,033	48,081,340	16,602,973	86,727,346
Financial income				13,168,901
Financial expenses				(1,003,626)
Selling expenses				(21,000)
General administrative expenses				(23,261,344)
Profit (loss) from other activities				(7,339,789)
Accounting profit (loss) before tax				68,270,488
Current tax expense				(16,563,868)
Profit after tax				51,706,620

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

For the year ended 31 December 2025

7.3 Segment reporting (Continued)

Segment report of assets and liabilities for the year ended 01/01/2025

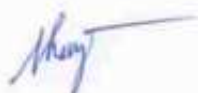
	Vinh Cuu	Bien Hoa	Binh Phuoc	Total
ASSETS				
Segment Assets	38,466,739	30,489,219	12,533,924	81,489,881
Assets cannot be allocated				388,956,308
Total Assets				470,446,189
LIABILITIES				
Segment Payables	1,201,008	1,214,103	1,613,422	4,028,533
Liabilities cannot be allocated				39,211,362
Total Liabilities				43,239,895

7.4 Comparative figures

The financial year ended 31 December 2025 represents the Company's first consolidated reporting period. Accordingly, the financial information for the year ended 31 December 2024, which was audited by CPA VIETNAM Auditing Company Limited - A Member of INPACT is presented for illustrative purposes only and not for comparative purposes.

Dong Nai, 20 March 2026

Preparer



Nguyen Thi Cam Nhung

Chief Accountant



Do Van Ngoc

General Director



Nguyen Van Luong

CPA VIETNAM

Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org

CÔNG TY CỔ PHẦN HÓA AN

Địa chỉ : 20C KP Cầu Hàng - P. Biên Hoà - Tỉnh Đồng Nai

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẢI TRÌNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2025 SO VỚI NĂM 2024****Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước****- Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng niêm yết.**

ĐVT : VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2025	NĂM 2024	Năm 2025 so với Năm 2024 Chênh lệch : (+); (-)
- Doanh Thu	403.979.082.955	296.193.414.952	107.785.668.003
- Lợi nhuận sau thuế	109.743.347.122	51.706.620.002	58.036.727.120

Một số nguyên nhân:

- Doanh thu năm 2025 tăng so với doanh thu năm 2024 là: 107,78 tỷ đồng tương ứng tăng 36,39 % là do sản lượng bán ra năm 2025 tăng so với năm 2024.

- Lợi nhuận sau thuế năm 2025 tăng so với lợi nhuận sau thuế năm 2024 là: 58,03 tỷ đồng tương ứng tăng 112,24 % nguyên nhân chính là do:

+ Trong năm 2025 công ty ghi nhận cổ tức của công ty CPXD và SX VLXD Biên Hoà là: 25,11 tỷ đồng trong đó: Cổ tức năm 2024 (35%) là: 13,38 tỷ đồng và chốt danh sách tạm ứng cổ tức năm 2025 (30%) là: 11,73 tỷ đồng.

+ Doanh thu kỳ này tăng 36,39% so với kỳ trước.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Lưu Phòng TCKT Cty.

*Nguyễn Văn Lương*

HOA AN JOINT STOCK COMPANY

Address: 20C Cau Hang Quarter - Bien Hoa Ward - Dong Nai Province

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Liberty – Happiness

**EXPLANATION OF SOME INDICATORS OF CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
YEAR 2025 COMPARED TO YEAR 2024****To: - The State Securities Commission****- Ho Chi Minh Stock Exchange-Listing Department**

Unit : VND

INDICATORS	YEAR 2025	YEAR 2024	Year 2025 compared to Year 2024 Difference : (+); (-)
- Revenue	403.979.082.955	296.193.414.952	107.785.668.003
- Profit after tax	109.743.347.122	51.706.620.002	58.036.727.120

Some causes:

- Revenue in 2025 increased compared to revenue in 2024 by 107.78 billion VND, equivalent to an increase of 36.39%, due to the increase in sales volume due in 2025 compared to 2024.

- Profit after tax in 2025 increased compared to profit after tax in 2024 by: 58.03 billion VND, equivalent to an increase of 112.24%, mainly due to:

+ In 2025, the company recorded dividends from Bien Hoa Building Materials Production And Construction Joint Stock Company totaling 25.11 billion VND, including: 2024 dividends (35%) of 13.38 billion VND and finalized the list for the interim dividend payment for 2025 (30%) amounting to 11.73 billion VND.

+ Revenue for this period increased by 36.39% compared to the previous period..

Dong Nai, 20th March 2026

GENERAL DIRECTOR OF THE COMPANY**Recipients:**

- As above
- Filed at the Company's Finance and Accounting Department

*Nguyễn Văn Lương*