

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

Số/ No: 29/2026-CBTT

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

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To:

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

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

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

- E-mail: info@c32.vn

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

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

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

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Báo cáo tình hình tài chính/ *Statement of Financial Position;*
- Báo cáo KQHĐ KD/ *Income Statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ppgt)/ *Cash Flow Statement (Direct Method);*
- Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to Financial Statements;*
- Công văn giải trình số 232/CTY-TC ngày 29/04/2026/ *Explanatory Letter No. 232/CTY-TC dated April 29, 2026.*

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



Lữ Minh Quân

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

BM7.5-13A/20

Số: **232**/CTY-TC

Tp.HCM, ngày **29** tháng 04 năm 2026

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

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

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

Mã chứng khoán: C32

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

Điện thoại: 0274.3759446

Fax: 0274.3755605

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

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng 3-2.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng 3-2 xin giải trình về biến động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026 sau kiểm toán và so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Q1 - 2026	Q1 - 2025	% chênh lệch
Báo cáo hợp nhất	10.124.997.962	1.533.478.151	85%

Nguyên nhân:

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026 có sự biến động tăng lợi nhuận 8,59 tỷ VND (tương ứng 85%) là do biến động tăng lợi nhuận báo cáo riêng của công ty mẹ và biến động tăng lợi nhuận từ công ty liên kết, nguyên nhân chủ yếu sau:

Mặc dù doanh thu Quý 1-2026 tăng 24,3 tỷ đồng tương ứng 26,6% so với quý 1-2025 nhưng tăng ở các lĩnh vực có tỷ lệ lãi gộp thấp, trong khi biến động giá đầu vào tăng, làm chi phí giá vốn tăng 23,1 tỷ tương ứng 27% làm lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ đạt 2,2 tỷ đồng. Cụ thể, quý 1-2026 doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng tăng 32 tỷ đồng đây là hoạt động có tỉ lệ lãi gộp thấp, doanh thu hoạt động xây dựng giảm 5,3 tỷ đồng, tương ứng 5%. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính giảm mạnh so với cùng kỳ 417%, do trong quý 1 2025 công

ty có nhận khoản cổ tức 3,8 tỷ đồng từ Công ty cổ phần Bê tông ly tâm Thủ Đức Long An.

Lãi từ công ty liên doanh, liên kết tăng 8,25 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ tăng 104,3%) chủ yếu đến từ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Miền Đông.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Phi

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

MST: 3700146225



INVESTMENT AND CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

Lái Thiêu, tháng 04/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		346.966.070.758	388.540.736.004
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	46.757.382.299	83.712.389.084
111	1. Tiền		46.757.382.299	63.712.389.084
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	20.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	91.727.604.618	88.217.639.318
121	1. Chứng khoán kinh doanh		54.954.767.988	50.385.142.928
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.227.163.370)	(5.167.503.610)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		43.000.000.000	43.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		79.804.832.947	102.902.926.622
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	86.482.442.695	102.737.399.134
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.166.192.896	18.158.503.697
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	9.102.410.966	10.676.442.247
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(27.946.213.610)	(28.669.418.456)
140	IV. Hàng tồn kho	9	121.189.279.414	111.597.481.643
141	1. Hàng tồn kho		130.370.561.333	120.778.763.562
142	2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(9.181.281.919)	(9.181.281.919)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.486.971.480	2.110.299.337
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	724.168.408	604.094.992
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.771.902	10.756.902
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	6.752.031.170	1.495.447.443

0146
ÔNG
PH
UVAX
3-
EU-TP

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		452.527.075.587	449.938.860.676
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		88.432.806.055	88.432.806.055
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	88.432.806.055	88.432.806.055
220	II. Tài sản cố định		120.269.527.533	125.039.918.152
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	72.606.580.014	75.109.678.835
222	- Nguyên giá		249.774.685.056	249.946.381.752
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(177.168.105.042)	(174.836.702.917)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	47.662.947.519	49.930.239.317
228	- Nguyên giá		95.232.117.904	97.082.117.904
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(47.569.170.385)	(47.151.878.587)
240	IV. Bất động sản đầu tư	13	8.017.662.999	8.221.334.814
241	- Nguyên giá		15.522.282.085	15.522.282.085
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.504.619.086)	(7.300.947.271)
250	V. Tài sản dở dang dài hạn	10	5.519.622.090	4.743.276.928
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.519.622.090	4.743.276.928
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	4	172.995.587.247	165.129.939.304
261	0. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		164.311.493.247	156.445.845.304
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
264	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.016.793.800)	(14.016.793.800)
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
270	VII Tài sản dài hạn khác		57.291.869.663	58.371.585.423
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	57.291.869.663	58.371.585.423
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		799.493.146.345	838.479.596.680

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		220.535.072.116	269.646.520.413
310	I. Nợ ngắn hạn		220.494.050.159	269.605.498.456
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.971.704.261	14.272.160.543
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	18.933.930.635	16.767.749.054
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	-	-
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		93.434.491	538.071.924
315	4. Phải trả người lao động		1.730.656.167	6.986.452.343
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	5.290.596.766	24.368.552.833
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.395.659.512	3.744.276.782
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	173.126.398.121	195.364.500.496
322	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	518.237.568	681.158.758
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.433.432.638	6.882.575.723
330	II. Nợ dài hạn		41.021.957	41.021.957
341	1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	.a	41.021.957	41.021.957
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		578.958.074.229	568.833.076.267
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	578.958.074.229	568.833.076.267
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		300.592.900.000	300.592.900.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		300.592.900.000	300.592.900.000
412	2. Thặng dư vốn		2.190.000.000	2.190.000.000
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(20.100.000)	(20.100.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		117.066.980.035	117.066.980.035
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
0	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		157.138.757.093	147.013.722.356
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		147.013.722.356	120.712.538.611
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		10.125.034.737	26.301.183.745
421	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.989.537.101	1.989.573.876
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		799.493.146.345	838.479.596.680

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 Năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
11	4. Giá vốn hàng bán	26	86.757.260.146	63.638.159.442	86.757.260.146	63.638.159.442
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.130.269.151	10.929.817.559	12.130.269.151	10.929.817.559
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	901.586.474	824.404.227	901.586.474	824.404.227
22	7. Chi phí tài chính	28	3.623.024.767	1.568.322.692	3.623.024.767	1.568.322.692
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		2.563.365.007	2.312.881.767	2.563.365.007	2.312.881.767
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.865.647.943	(385.789.921)	7.865.647.943	(385.789.921)
25	9. Chi phí bán hàng	29	4.742.419.379	6.129.078.813	4.742.419.379	6.129.078.813
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	3.699.561.770	5.663.483.249	3.699.561.770	5.663.483.249
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.832.497.652	(1.992.452.889)	8.832.497.652	(1.992.452.889)
31	12. Thu nhập khác	31	1.685.366.710	3.714.980.317	1.685.366.710	3.714.980.317
32	13. Chi phí khác	32	392.866.400	188.312.754	392.866.400	188.312.754
40	14. Lợi nhuận khác		1.292.500.310	3.526.667.563	1.292.500.310	3.526.667.563
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.124.997.962	1.534.214.674	10.124.997.962	1.534.214.674
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-	-	-

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2
Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, Thành
phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	.b	-	736.523	-	736.523
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>10.124.997.962</u>	<u>1.533.478.151</u>	<u>10.124.997.962</u>	<u>1.533.478.151</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		10.125.034.737	1.534.130.423	10.125.034.737	1.534.130.423
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Công đồng không kiểm soát		(36.775)	(652.272)	(36.775)	(652.272)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	674	88	674	88

Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 1 Năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.124.997.962	1.534.214.674
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.124.062.434	3.283.486.362
03	- Các khoản dự phòng		173.533.724	(479.775.122)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.970.047.178)	(4.761.024.227)
06	- Chi phí lãi vay		2.563.365.007	2.312.881.767
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.015.911.949	1.889.783.454
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		17.322.577.032	40.454.473.239
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(9.591.797.771)	(38.621.006.736)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(29.448.872.958)	(3.562.028.309)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		959.642.344	503.101.536
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(4.569.625.060)	1.150.517.703
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.554.722.394)	(2.328.252.499)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		6.306.956.680	100.165.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.630.502.765)	(251.398)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(14.190.432.943)	(413.498.010)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(776.345.612)	(2.624.408.419)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	100.000.000
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		249.874.145	4.535.676.238
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(526.471.467)	2.011.267.819
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		93.869.991.779	72.590.636.708
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(116.108.094.154)	(87.602.365.916)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.238.102.375)	(15.011.729.208)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 1 Năm 2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(36.955.006.785)	(13.413.959.399)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		83.712.389.084	49.051.184.329
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		<u>46.757.382.299</u>	<u>35.637.224.930</u>

0

Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 Năm 2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 300.592.900.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 300.592.900.000 VND; tương đương 30.059.290 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 169 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 161 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

4622
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG
3-2
TP. HỒ

Cấu trúc Công ty

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2026 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Phước	94,90%	94,90%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Một thành viên C32 Land (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật

(*) Ngày 24/03/2025, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 11/NQ-HDQT về việc góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV C32 Land với vốn điều lệ là 12.370.000.000 VND, trong đó nguồn vốn bằng Quyền sử dụng đất là 11.870.000.000 VND và bằng tiền là 500.000.000 VND. Căn cứ theo chủ trương này, Công ty thực hiện các thủ tục thành lập doanh nghiệp với số vốn điều lệ đăng ký là 12.370.000.000 VND và thực hiện góp vốn số tiền 500.000.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/NQ-HDQT ngày 11/07/2025, Công ty thực hiện điều chỉnh giảm vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV C32 Land xuống còn 500.000.000 VND. Theo đó, tại ngày 10/07/2025, Công ty góp vốn với số tiền 500.000.000 VND thời đạt được tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ kiểm soát là 100% Công ty TNHH MTV C32 Land.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.11. Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. Thuê hoạt động

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

2.14. Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Các khoản vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

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

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

2.20. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

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

2.21. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.25. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

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

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

2.21. Chi phí tài chính

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

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

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty và Công ty con hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026.

2.23. Lãi trên cổ phiếu

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

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

2.24. Các bên liên quan

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

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

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

2.30. Thông tin bộ phận

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

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

2.31. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.069.068.668	326.907.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.688.313.631	63.385.481.966
Các khoản tương đương tiền (*)		20.000.000.000
	46.757.382.299	83.712.389.084

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

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền có giá trị 15.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

(*) Tại ngày 31/03/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 43.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,3%/năm đến 6,6%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt	888.948.060	817.500.000	(71.448.060)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	<i>PDR</i> <i>KDH</i> 1.501.500.000	1.300.000.000	(201.500.000)	-	-	-
	54.954.767.988	49.558.757.200	(6.227.163.370)	50.385.142.928	46.150.650.400	(5.167.503.610)

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

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



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

	31/03/2026			01/01/2026				
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND				VND
Đầu tư vào các công ty liên kết				164.311.493.247				156.445.845.304
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	66.366.854.414	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	58.501.206.471
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	97.944.638.833	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	97.944.638.833
				<u>164.311.493.247</u>				<u>156.445.845.304</u>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40.

d) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào các đơn vị khác	22.700.887.800			22.700.887.800		
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương (*)	22.500.000.000		(13.815.906.000)	22.500.000.000		(13.815.906.000)
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	200.887.800		(200.887.800)	200.887.800		(200.887.800)
	<u>22.700.887.800</u>		<u>(14.016.793.800)</u>	<u>22.700.887.800</u>		<u>(14.016.793.800)</u>

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

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

Đầu tư vào các đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương (*)	Tỉnh Đồng Nai	10,00%	10,00%	Kinh doanh BOT các công trình giao thông
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	3,52%	3,52%	Tư vấn quản lý, hoạt động thiết kế chuyên dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Bên liên quan	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.869.759	(24.085.779.500)
Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.779.500	(24.085.779.500)
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long	-	-	-	-
Hợp tác xã Phúc Tài	-	-	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	-	-	90.259	-
Bên khác	62.396.663.195	(4.399.740.937)	78.651.529.375	(5.369.494.140)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Bản thạc Bình Dương	602.582	-	9.475.304.739	-
Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Bến Cát	2.467.505.000	-	10.581.905.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	7.595.170.622	-	10.010.490.976	-
Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Dĩ An	11.747.873.073	-	9.666.809.670	-
Phải thu các khách hàng khác	40.585.511.918	(4.399.740.937)	38.917.018.990	(5.369.494.140)
	86.482.442.695	(28.485.520.437)	102.737.399.134	(29.455.273.640)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Bên liên quan</i>	10.070.622	-	87.079.104	-
Công ty Cổ phần Miền Đông	-	-	-	-
Hợp tác xã Phúc Tài	-	-	-	-
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	10.070.622	-	87.079.104	-
a) <i>Bên khác</i>	12.156.122.274	(67.199.140)	18.071.424.593	(67.199.140)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt	3.337.880.635	-	2.726.707.760	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường	1.183.999.948	-	3.355.161.845	-
Công ty TNHH Anh Thịnh Cons (tên cũ: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết kế Xây dựng Đức Anh Phát)	780.889.524	-	780.889.524	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	-	-	3.637.381.194	-
Trả trước cho người bán khác	6.853.352.167	(67.199.140)	7.571.284.270	(67.199.140)
	12.166.192.896	(67.199.140)	18.158.503.697	(67.199.140)

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Ngắn hạn</i>				
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	1.024.726.027	-	373.013.698	-
Phải thu về lãi chậm thanh toán	815.418.576	(116.698.879)	815.418.576	(116.698.879)
Phải thu về bảo hiểm xã hội	2.854.489	-	11.392.364	-
Tạm ứng	2.977.687.771	-	8.897.940.519	-
Ký cược, ký quỹ	564.820.298	-	564.733.725	-
Phải thu khác	3.716.903.805	-	13.943.365	-
	9.102.410.966	(116.698.879)	10.676.442.247	(116.698.879)

7 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
Tạm ứng ⁽¹⁾	38.393.618.000	-	38.393.618.000	-
Phải thu về Ủy thác đầu tư ⁽²⁾	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
	88.432.806.055	-	88.432.806.055	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Miền Đông	582.020.819	-	582.020.819	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long	233.397.757	(116.698.879)	233.397.757	(116.698.879)
	815.418.576	(116.698.879)	815.418.576	(116.698.879)

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

⁽²⁾ Đây là các khoản Ủy thác đầu tư cho các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, phường Tân Uyên và xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh theo chỉ định của Công ty để thực hiện chủ trương đầu tư của Công ty. Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản Ủy thác đầu tư như sau:

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

8 . NỢ XẤU

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

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.977.389.221	-	7.029.499.186	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.443)
Thành phẩm ⁽²⁾	72.202.896.181	(3.019.505.477)	68.260.361.485	(3.019.505.477)
Hàng hoá	1.158.551	-	1.158.551	-
Hàng hóa bất động sản ⁽³⁾	33.534.130.650	-	33.534.130.650	-
	130.370.561.333	(9.181.281.919)	120.778.763.562	(9.181.281.920)

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Công trình nâng cấp, mở rộng đường Tô Vĩnh Diện	2.455.584.405	-	-	-
Công trình Thi công kết cấu, hoàn thiện thô, cơ điện các căn nhà ở xã hội liên kế thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú	1.576.531.549	-	2.087.456.312	-
Công trình Xây dựng đường Lái Thiêu PKV-28	3.106.679.188	-	3.106.679.188	-
Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	-	-	-	-
Công trình Xây dựng Trung tâm đào tạo cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh	6.161.776.442	(6.161.776.442)	6.161.776.442	(6.161.776.443)
Các dự án, công trình khác	1.354.415.146	-	597.701.748	-
	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.443)

(2) Trong đó bao gồm 47,59 tỷ VND là giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 38.(1)).

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

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công trình Xưởng Bê tông Thạnh Phước - Giai đoạn 2	1.657.577.059	1.657.577.180
- Các công trình khác	3.085.699.869	818.444.394
	4.743.276.928	2.476.021.574

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Trong đó:

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

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Trong đó:

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

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

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

Trong đó:

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

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	123.823.548	251.856.128
Chi phí sửa chữa	269.171.282	329.289.366
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	331.173.578	22.949.498
	724.168.408	604.094.992
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.266.584.336	1.973.679.264
Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	41.205.690.796	41.462.157.751
- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	36.178.652.656	36.403.830.991
- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	5.027.038.140	5.058.326.760
Chi phí tiền thuê đất (**)	12.524.707.194	12.608.745.816
Chi phí sửa chữa	878.284.666	1.912.948.945
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.416.602.671	414.053.647
	57.291.869.663	58.371.585.423

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

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

Tại ngày 31/12/2025, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.236,2 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m² cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối kỳ kế toán là 7.030.227.591 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.194.998.547 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 21).

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tài và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	1.957.676.250	1.957.676.250	2.028.779.250	2.028.779.250
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Vận tài Hòa Phát	-	-	2.654.581.894	2.654.581.894
Công ty TNHH Gamuda Land Bình Dương	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116
Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	-	-	560.975.008	560.975.008
Công ty TNHH Vận tài Đầu tư Xây dựng Hòa Phát	1.508.359.561	1.508.359.561	-	-
Hộ kinh doanh Cơ sở Xây dựng Hòa Phát	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Phát Tấn Phát	-	-	-	-
Phải trả các đối tượng khác	4.733.124.334	4.733.124.334	7.255.280.275	7.255.280.275
	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543

001
CÔNG
CỔ P
ĐẦU TƯ
3
THIÊU

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác		
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Dĩ An	-	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Dầu Tiếng	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	5.483.538.000	5.483.538.000
- Ông Biện Thanh Nhân	3.496.416.000	3.496.416.000
- Người mua trả tiền trước khác	9.953.976.635	7.787.795.054
	18.933.930.635	16.767.749.054

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

(*) Đây là khoản tiền cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp Công ty phải nộp bổ sung theo Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) và Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI ngày 27/06/2025 của Chi cục thuế khu vực XVI (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 38.(2)).

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí công trình xây lắp	3.961.789.502	24.217.400.055
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ	-	-
+ Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2)	57.482.316	175.000.000
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ	-	-
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F	513.640.956	1.888.463.506
+ Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	1.528.959.927	3.819.083.656
+ Công trình nâng cấp hạ tầng Kỹ thuật Đô thị Bến Súc (Tuyến đường N1, N2, N3, N4)	-	-
+ Công trình cải tạo, sửa chữa vỉa hè Đường Võ Thị Sáu	1.837.800.209	4.233.101.764
+ Công trình nâng cấp Đường Phú An	-	9.117.038.246
+ Công trình nâng cấp mở rộng Đường Tô Vĩnh Diện	-	1.539.961.858
+ Công trình Đường Lê Hồng Phong	23.906.094	2.784.206.735
+ Các Công trình khác	-	660.544.290
- Chi phí phải trả khác	1.328.807.264	151.152.778
	5.290.596.766	24.368.552.833

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	81.168.860	73.843.460
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.342.075	27.342.075
- Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ	3.047.221.231	3.409.948.524
- Phải trả lãi vay	168.089.225	159.446.612
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.071.838.121	73.696.111
	4.395.659.512	3.744.276.782

20 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

21 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

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

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

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0041/2025/87982/HĐTD ngày 30/06/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 420.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, nhưng không quá ngày 30/06/2026;
- + Thời hạn cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể cho mỗi lần rút vốn;
- + Lãi suất cho vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể phù hợp với chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Dây chuyền sản xuất gạch và Dây chuyền sản xuất cống;
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 10.018,3 m² và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại phường Long Nguyễn, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 36.347,5 m² theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 3.841 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 1.236,2 m² và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 816,1 m² theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;
 - Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 2.682 m² theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 111.349.900.629 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0050/2024/87982/HĐTD ngày 01/07/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng chẵn).
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng như công bê tông, gạch không nung, gạch và vật liệu xây dựng khác kỳ 2025 - 2026.
- + Thời hạn cấp hạn mức: Tối đa 12 tháng, kể từ ngày ký Hợp đồng đến ngày 29/10/2026.
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất trong hạn: 5,0%/năm (có thể điều chỉnh cụ thể theo từng Giấy nhận nợ).
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 181, Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 415,6 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 6360-LCL-202502123 ngày 25/06/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 30.477.000.000 VND.
 - Cầm cố Hợp đồng tiền gửi: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 27062025/HĐTG/NHNOTANBINH-DTXD32 do Agribank Chi nhánh Tân Bình phát hành ngày 27/06/2025 (HĐCC số 6360-LCL-2025002205 ngày 19/08/2025).
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Tại thửa đất số 127, tờ bản đồ số 4, phường Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh (trước đây là phường Thạnh Phước, TP. Tân Uyên, Bình Dương) với tổng diện tích là 45.167,7 m² theo hợp đồng thế chấp số 6360-LCL-202502325 ngày 10/11/2025 với giá trị tài sản đảm bảo là 110.886.000.000 VND.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 61.776.497.492 VND.

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

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	172.953.052.029	1.989.706.223	543.631.774.387
Tăng vốn trong năm trước	150.291.450.000	-	-	(100.000.000.000)	(50.291.450.000)	-	-
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	26.301.183.745	(237.252)	26.300.946.493
Trích Quỹ đầu-tư-phát triển (2)	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (2)	-	-	-	-	(283.104.633)	-	(283.104.633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành (2)	-	-	-	-	(141.552.317)	-	(141.552.317)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty (2)	-	-	-	-	(360.000.000)	-	(360.000.000)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty	-	-	-	-	(127.498.218)	-	(127.498.218)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(187.594.350)	104.905	(187.489.445)
Số dư cuối năm trước	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	147.013.722.356	1.989.573.876	568.833.076.267
Số dư đầu năm nay	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	147.013.722.356	1.989.573.876	568.833.076.267
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	10.125.034.737	(36.775)	10.124.997.962
Số dư cuối năm nay	300.592.900.000	2.190.000.000	(20.100.000)	117.066.980.035	157.138.757.093	1.989.537.101	578.958.074.229

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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



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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VNE
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.592.900.000	300.592.900.000
- Vốn góp đầu năm	300.592.900.000	300.592.900.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	<u>300.592.900.000</u>	<u>300.592.900.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	27.342.075	27.342.075
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>27.342.075</u>	<u>27.342.075</u>

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.059.290	30.059.290
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.059.290	30.059.290
- Cổ phiếu phổ thông	30.059.290	30.059.290
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	1.000	1.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.000	1.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>30.058.290</u>	<u>30.058.290</u>
- Cổ phiếu phổ thông	30.058.290	30.058.290
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

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

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

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

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

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

TT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m ²)	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Cống Bê Tông phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	45.161,7	Đến năm 2066
2	Xưởng Bê Tông Long Nguyên xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	34.409,3	Đến năm 2058
3	Xí nghiệp gạch Thuận An phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.198,6	Đến năm 2054
4	Xí nghiệp đá xây dựng phường Tân Đông Hiệp, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.151,3	Đến năm 2062
5	Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn phường Bình Chuẩn và phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.052,3	Đến năm 2068
6	Đất trồng cây lâu năm Một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 51, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	1.352,4	Đến năm 2070

c) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

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

CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU		
	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	-	-
	-	-
26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	49.628.760.026	17.629.956.822
Giá vốn của thành phẩm đã bán	29.746.905.296	32.679.306.752
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	267.080.919
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	249.826.113	137.240.743
Giá vốn của hoạt động xây dựng	7.131.768.711	12.924.574.206
Giá vốn khác	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0	0
	86.757.260.146	63.638.159.442
	-	124.240.091
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)</i>		
27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	901.270.927	512.344.718
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	312.042.297
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.836.620.000
Lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư	-	-
	901.270.927	4.661.007.015
28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH		
	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.563.365.007	2.312.881.767
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	-
Chi phí bán chứng khoán	-	1.855.925
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.059.659.760	(742.732.383)
	3.623.024.767	1.572.005.309
29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG		
	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	37.960.454	135.443.970
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	41.538.273
Chi phí dịch vụ vận chuyển	3.814.215.876	4.729.906.467
Chi phí khác bằng tiền	890.243.049	1.222.190.103
	4.742.419.379	6.129.078.813
	-	5.650.728.006
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)</i>		

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

31 . THU NHẬP KHÁC

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

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	-	188.310.748
Các khoản bị phạt	-	-
Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp ^(*)	-	-
Chi phí khác	392.866.400	2.006
	392.866.400	188.312.754

^(*) Thông tin chi tiết liên quan đến Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp xem tại Thuyết minh số 38.(2).

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	10.125.034.737	1.534.130.423
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	10.125.034.737	1.534.130.423
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	30.396.024	15.029.145
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	674	88

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/03/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.430.475.181	-	-	46.430.475.181
Phải thu khách hàng, phải thu khác	66.982.634.345	88.432.806.055	-	155.415.440.400
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	156.413.109.526	88.432.806.055	-	244.845.915.581
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.163.948.850	-	-	83.163.948.850
Phải thu khách hàng, phải thu khác	83.841.868.862	88.432.806.055	-	172.274.674.917
Các khoản cho vay	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	210.005.817.712	88.432.806.055	-	298.438.623.767

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

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

	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	93.869.991.779	72.590.636.708
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	116.108.094.154	87.602.365.916

37 . THÔNG TIN KHÁC

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

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



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

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

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

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

39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các lĩnh vực khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.329.858.758	38.708.403.994	51.849.266.545	98.887.529.297
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1.198.090.047	8.961.498.698	1.970.680.406	12.130.269.151
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	776.345.142	-	776.345.142
Tài sản bộ phận	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	318.371.133.502
Tài sản không phân bổ				451.729.400.563
Tổng tài sản	83.871.509.635	82.422.304.408	152.077.319.459	770.100.534.065
Nợ phải trả bộ phận	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	59.107.784.752
Nợ phải trả không phân bổ				161.386.265.407
Tổng nợ phải trả	36.391.346.390	13.082.939.112	9.633.499.250	220.494.050.159

Theo khu vực địa lý

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

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

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

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

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

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

Nội dung	Quý 1 Năm 2026	Quý 1 Năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	214.778.736	41.789.760
- Công ty Cổ phần Miền Đông	214.778.736	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	41.789.760
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	-	124.240.091
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	120.000.000
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	4.240.091
Chi phí bán hàng	-	5.650.728.006
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	5.650.728.006
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	24.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	24.000.000
Thù nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán	-	152.640.322
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	152.640.322
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	-

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

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



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

41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Phan Huy Thuận
Người lập



Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc

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

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

Số: 232/CTY-TC

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

Ho Chi Minh City, April 29, 2026

Explanation of the Variance in Profit in
the Consolidated Financial Statements for
the First Quarter of 2026 Compared to the
Same Period of the Previous Year.

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

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

Stock code: C32

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

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

*Based on the Consolidated Financial Statements for the First Quarter of 2026 of 3-2
Investment and Construction Joint Stock Company.*

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company hereby provide an explanation
for the variance in profit after tax for the first quarter of 2021 compared to the corresponding
period in 2025 as follows:

Profit after tax	Q1-2026	Q1/2025	% difference
Consolidated Financial Statements	10.124.997.962	1.533.478.151	85%

Causes:

The consolidated financial statements for Q1 2026 recorded an increase in profit
after tax of VND 8.59 billion (equivalent to an increase of 85%) compared to the same
period in 2025. This increase was primarily attributable to (i) higher profit reported by
the parent company on a standalone basis and (ii) increased profit contribution from
associated companies. The key drivers are as follows:

- Although revenue in Q1 2026 increased by VND 24.3 billion (equivalent to 26.6%) compared to Q1 2025, such growth mainly arose from business segments with relatively low gross profit margins. Meanwhile, rising input costs led to an increase in cost of goods sold by VND 23.1 billion (equivalent to 27%), resulting in the parent company's profit after tax reaching VND 2.2 billion.
- Specifically, revenue from construction materials trading increased by VND 32 billion; however, this segment carries a low gross margin. Conversely, construction revenue decreased by VND 5.3 billion, equivalent to a decline of 5%.
- Financial income decreased significantly by 417% compared to the same period last year, mainly due to the fact that in Q1 2025, the Company received dividend

income of VND 3.8 billion from Thu Duc Long An Centrifugal Concrete Joint Stock Company.

- Profit from joint ventures and associates increased by VND 8.25 billion (equivalent to an increase of 104.3%), primarily driven by the investment in Mien Dong Joint Stock Company.

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

Sincerely!

Recipients::

- As above;
- Filed at: VT/4

GENERAL DIRECTOR 



Nguyễn Thế Phi

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY



INVESTMENT AND CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

Lai Thieu Ward, April 2026



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026

Code	ASSETS	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		346.966.070.758	388.540.736.004
110	I. Cash and cash equivalents	3	46.757.382.299	83.712.389.084
111	1. Cash		46.757.382.299	63.712.389.084
112	2. Cash equivalents		-	20.000.000.000
120	II. Short-term investments	4	91.727.604.618	88.217.639.318
121	1. Trading securities		54.954.767.988	50.385.142.928
122	2. Provision for diminution in value of trading securities (*)		(6.227.163.370)	(5.167.503.610)
123	3. Held to maturity investments		43.000.000.000	43.000.000.000
130	III. Short-term accounts receivable		79.804.832.947	102.902.926.622
131	1. Short-term trade receivables	5	86.482.442.695	102.737.399.134
132	2. Short-term prepayments to suppliers		12.166.192.896	18.158.503.697
135	3. Other short-term receivables	7	9.102.410.966	10.676.442.247
136	4. Provision for short-term doubtful debts (*)		(27.946.213.610)	(28.669.418.456)
140	IV. Inventories	9	121.189.279.414	111.597.481.643
141	1. Inventories		130.370.561.333	120.778.763.562
142	2. Provision against devaluation of inventories (*)		(9.181.281.919)	(9.181.281.919)
160	V. Other current assets		7.486.971.480	2.110.299.337
161	1. Short-term prepaid expenses	14	724.168.408	604.094.992
163	2. Taxes and other receivables from State budget	17	6.752.031.170	1.495.447.443



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31, March 2026

ASSETS	Note	31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
200 B. LONG-TERM ASSETS		452.527.075.587	465.938.860.676
210 I. Long-term receivables		88.432.806.055	88.432.806.055
215 1. Other long-term receivables	7	88.432.806.055	88.432.806.055
219 1. Provision for long-term doubtful debts (*)		-	-
220 II. Fixed assets		120.269.527.533	125.039.918.152
221 1. Tangible fixed assets	11	72.606.580.014	75.109.678.835
222 - <i>Historical costs</i>		249.774.685.056	249.946.381.752
223 - <i>Accumulated depreciation (*)</i>		(177.168.105.042)	(174.836.702.917)
224 1. Finance lease fixed assets		-	-
225 - <i>Historical costs</i>		-	-
226 - <i>Accumulated depreciation (*)</i>		-	-
227 2. Intangible fixed assets	12	47.662.947.519	49.930.239.317
228 - <i>Historical costs</i>		95.232.117.904	97.082.117.904
229 - <i>Accumulated depreciation (*)</i>		(47.569.170.385)	(47.151.878.587)
240 IV. Investment properties	13	8.017.662.999	8.221.334.814
241 - Historical costs		15.522.282.085	15.522.282.085
242 - Accumulated depreciation (*)		(7.504.619.086)	(7.300.947.271)
250 V. Long-term unfinished asset	10	5.519.622.090	4.743.276.928
252 1. Construction in progress		5.519.622.090	4.743.276.928
260 VI. Long-term investments	4	172.995.587.247	181.129.939.304
261 0. Investment in subsidiaries		-	-
262 1. Investments in joint ventures and associates		164.311.493.247	156.445.845.304
263 2. Investments in equity of other entities		22.700.887.800	22.700.887.800
264 3. Provision for diminution in value of long-term investments (*)		(14.016.793.800)	(14.016.793.800)
265 3. Held to maturity investments		-	16.000.000.000
270 VII Other long-term assets		57.291.869.663	58.371.585.423
271 1. Long-term prepaid expenses	14	57.291.869.663	58.371.585.423
270 TOTAL ASSETS		799.493.146.345	854.479.596.680

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2026
(continue)

Code	CAPITAL	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. LIABILITIES		220.535.072.116	269.646.520.413
310	I. Current liabilities		220.494.050.159	269.605.498.456
311	1. Short-term trade payables	15	9.971.704.261	14.272.160.543
312	2. Short-term advances from customers		18.933.930.635	16.767.749.054
313	2. Taxes and other payables to State budget	17		
	3. Value added tax		93.434.491	538.071.924
315	4. Payables to employees		1.730.656.167	6.986.452.343
316	5. Short-term accrued expenses	18	5.290.596.766	24.368.552.833
320	6. Other short-term payments	19	4.395.659.512	3.744.276.782
321	7. Short-term loans and finance lease liabilities	21	173.126.398.121	195.364.500.496
322	8. Provisions for short-term payables	20	518.237.568	681.158.758
323	9. Bonus and welfare fund		6.433.432.638	6.882.575.723
323	9. Price stabilization fund		-	-
324	9. Purchase and resale of Government bonds		-	-
330	II. Long-term liabilities		41.021.957	41.021.957
342	0. Provisions for long-term payables		-	-
400	D. OWNER'S EQUITY		578.958.074.229	568.833.076.267
410	I. Owner's equity	22	578.958.074.229	568.833.076.267
411	1. Contributed capital		300.592.900.000	300.592.900.000
411a	0 Ordinary shares with voting rights		300.592.900.000	300.592.900.000
411b	0 Preference shares		-	-
412	2. Share Premium		2.190.000.000	2.190.000.000
413	2. Conversion options on convertible bonds		-	-
414	2. Other capital		-	-
415	3. Treasury shares (*)		(20.100.000)	(20.100.000)
416	3. Differences upon asset revaluation		-	-
417	3. Exchange rate differences		-	-
418	4. Development investment funds		117.066.980.035	117.066.980.035
419	4. Enterprise reorganization assistance fund		-	-
	0 4. Other equity fund		-	-
420	5. Retained earnings		157.138.757.093	147.013.722.356
420a	Retained earnings accumulated till the end of the previous year		147.013.722.356	120.712.538.611
420b	Retained earnings of the current year		10.125.034.737	26.301.183.745
	0 5. Capital expenditure fund		-	-
421	6. Non controlling interest		1.989.537.101	1.989.573.876
440	TOTAL CAPITAL		799.493.146.345	838.479.596.680

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

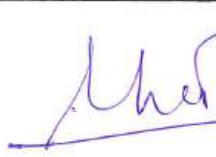
No. 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City

Consolidated Financial Statements

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



Phan Huy Thuan
Preparer



Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting



Nguyen The Phi
General Director

Ho Chi Minh City, 29 April 2026

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

Quarter 1 st of Year 2026

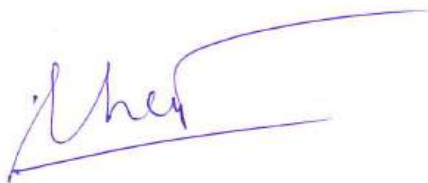
Code ITEM	Note	1st Quarter of the Fiscal Year		Accumulated from the beginning of the year to the end of this accounting period		
		Year 2026	Year 2025	Year 2026	Year 2025	
		VND	VND	VND	VND	
01	1. Revenues from sales and services rendered	24	98.887.529.297	74.567.977.001	98.887.529.297	74.567.977.001
02	2. Revenue deductions		-	17.882.400	-	17.882.400
10	3. Net revenues from sales and services rendered	0	98.887.529.297	74.550.094.601	98.887.529.297	74.550.094.601
11	4. Cost of goods sold	26	86.757.260.146	63.638.159.442	86.757.260.146	63.638.159.442
20	5. Gross profit from sales of goods and rendering of services		12.130.269.151	10.911.935.159	12.130.269.151	10.911.935.159
21	6. Financial income	27	901.586.474	824.404.227	901.586.474	824.404.227
22	7. Financial expense	28	3.623.024.767	1.568.322.692	3.623.024.767	1.568.322.692
23	<i>In which: Interest expenses</i>		2.563.365.007	2.312.881.767	2.563.365.007	2.312.881.767
24	8. Profit or loss in joint ventures and associates	0	7.865.647.943	(385.789.921)	7.865.647.943	(385.789.921)
25	9. Selling expenses	29	4.742.419.379	6.129.078.813	4.742.419.379	6.129.078.813
26	10. General administrative expenses	30	3.699.561.770	5.663.483.249	3.699.561.770	5.663.483.249
30	11. Net profit from operating activities		8.832.497.652	(1.992.452.889)	8.832.497.652	(1.992.452.889)
31	12. Other income	31	1.685.366.710	3.714.980.317	1.685.366.710	3.714.980.317
32	13. Other expense	32	392.866.400	188.312.754	392.866.400	188.312.754
40	14. Other profit		1.292.500.310	3.526.667.563	1.292.500.310	3.526.667.563
50	15. Total profit before tax		10.124.997.962	1.534.214.674	10.124.997.962	1.534.214.674

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

51	16. Current corporate income tax expenses	-	-	-	-	
52	17. Deferred corporate income tax expenses	b	-	736.523	-	736.523
60	18. Profit after corporate income tax		<u>10.124.997.962</u>	1.533.478.151	10.124.997.962	<u>1.533.478.151</u>
61	19. Profit after tax attributable to shareholders of the parent		10.125.034.737	1.534.130.423	10.125.034.737	1.534.130.423
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling interests		(36.775)	(652.272)	(36.775)	(652.272)
70	21. Basic earnings per share	33	674	88	674	88




Phan Huy Thuan
Preparer



Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting




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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated Financial Statements
For the fiscal year ended as at 31/12/2026**CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS***Quarter 1 st of Year 2026
(Under indirect method)*

Code	ITEM	Note	Year 2026	Year 2025
			VND	VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
01	1. Profit before tax		10.124.997.962	1.534.214.674
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		3.124.062.434	3.283.486.362
03	- Provisions		173.533.724	(479.775.122)
05	- Gains / losses from investment		(2.970.047.178)	(4.761.024.227)
06	- Interest expense		2.563.365.007	2.312.881.767
08	3. Operating profit before changes in working capital		13.015.911.949	1.889.783.454
09	- Increase or decrease in receivables		17.322.577.032	40.454.473.239
10	- Increase or decrease in inventories		(9.591.797.771)	(38.621.006.736)
11	- Increase or decrease in payables (excluding interest payable/ corporate income tax payable)		(29.448.872.958)	(3.562.028.309)
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		959.642.344	503.101.536
13	- Increase or decrease in trading securities		(4.569.625.060)	1.150.517.703
14	- Interest paid		(2.554.722.394)	(2.328.252.499)
16	- Other receipts from operating activities		6.306.956.680	100.165.000
17	- Other expenses on operating activities		(5.630.502.765)	(251.398)
20	Net cash flows from operating activities		(14.190.432.943)	(413.498.010)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
21	1. Purchase of fixed assets and other long-term assets		(776.345.612)	(2.624.408.419)
22	2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		-	100.000.000
23	2. Loans and purchase of debt instruments from		-	-
24	2. Collection of loans and resale of debt instrument		-	-
27	3. Interest and dividend received		249.874.145	4.535.676.238
30	Net cash flows from investing activities		(526.471.467)	2.011.267.819
III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
31	0. Proceeds from issuance of shares and receipt of contributed capital		-	-
32	0. Repayment of contributions capital and		-	-
33	1. Proceeds from borrowings		93.869.991.779	72.590.636.708
34	2. Repayment of principal		(116.108.094.154)	(87.602.365.916)
36	2. Dividends or profits paid to owners		-	-
40	Net cash flows from financing activities		(22.238.102.375)	(15.011.729.208)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated Financial Statements
For the fiscal year ended as at 31/12/2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

Quarter 1 st of Year 2026
(Under indirect method)

Code ITEM	Note	Year 2026	Year 2025
		VND	VND
50		(36.955.006.785)	(13.413.959.399)
60		83.712.389.084	49.051.184.329
70	0	<u>46.757.382.299</u>	<u>35.637.224.930</u>

Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting
Ho Chi Minh City, 29 April 2026



Nguyen The Phi
General Director

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Quarter 1 st of Year 2026

1 . GENERAL INFORMATION

Forms of Ownership

3-2 Investment and Construction Joint Stock Company (formerly 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company) is a company that was equitized from the State-owned enterprise - 3-2 Investment and Construction Company according to Decision No. 1214/QĐ-UBND dated April 21, 2008 of the People's Committee of Binh Duong province.

The company operates under Certificate of Business Registration of Joint Stock Company No. 3700146225 issued by the Department of Planning and Investment of Binh Duong Province (now the Department of Finance of Ho Chi Minh City) on December 24, 2008, registered for the sixteenth change (16) on February 11, 2026.

The company's head office is located at: 45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City.

The company's registered charter capital is VND 300,592,900,000, and the actual contributed charter capital as of March 31, 2026 is VND 300,592,900,000; equivalent to 30,059,290 shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The total number of employees of the Company as of March 31, 2026 is: 169 people (as of January 1, 2025: 161 people).

Business section

Main business activity of the Company is:

Business field

The Company's business fields are:

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Structure of the Group

- The Group's subsidiaries have consolidated in Consolidated Financial Statements as at 31/03/2026 include :

<u>Name of company</u>	<u>Head office</u>	<u>Proportion of ownership</u>	<u>Voting rights held</u>	<u>Principal activities</u>
Tien Phuoc Construction Mineral JSC	Binh Phuoc Province	94,90%	94,90%	Mining and processing of stones
C32 Land One Member Company Limited	Ho Chi Minh City	100,00%	100,00%	Architectural activities and technical consultancy

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

2 . ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1 . Accounting period and accounting currency

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

2.2 . Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The company applies the Corporate Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, of the Ministry of Finance, and Circular No. 202/2014/TT-BTC guiding the method of preparing and presenting consolidated financial statements.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

2.3 . Basis for preparation of consolidated financial statements

Consolidated financial statements are prepared based upon consolidating Separate financial statements of the Company and its subsidiaries under its control as at 31 December annually. (trường hợp có chênh lệch về kỳ báo cáo không quá 3 tháng thì phải thuyết minh cụ thể kỳ kế toán của từng đơn vị có khác biệt. Tham khảo đoạn sau: Financial Statements of the Company ... are prepared for the accounting period from date ... to date). Control right is in practice when the company has power to govern the financial and operating policies of invested companies to obtain benefits from their activities

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

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

Non – controlling interest Non – controlling interest

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

2.4 . Financial Instruments

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

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

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

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

2.5 . Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets

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

Financial liabilities

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Subsequent measurement after initial recognition

Financial assets and financial liabilities were not valued at fair value at the end of the fiscal year because Circular No. 210/2009/TT-BTC and current regulations require the presentation of financial statements and disclosures for financial instruments but do not provide equivalent guidance on the valuation and recognition of the fair value of financial assets and financial liabilities.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand, demand deposits, monetary gold used for value storage, not includes the gold classified to

Cash equivalents is short-term highly liquid investments with maturity less than 3 months from the date investment, can be converted easily into a certain amount of cash and there is no risk in conversion into cash.

2.7 . Financial investments

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

Investments held to maturity comprise term deposits (including treasury bills and promissory notes), bonds, preference shares which the issuer is required to repurchase at a certain time in the future and loans, etc. held to maturity to earn

In consolidated financial statements, investments in associates are accounted for using the equity method. Under the equity method, the investment is initially recognized on the consolidated balance sheet at cost, and then adjusted for changes in the Company's ownership stake in the associate's net assets after the acquisition. Goodwill arising from the investment in the associate is reflected in the remaining value of the investment. The Company does not amortize this goodwill but conducts an annual assessment to determine whether the goodwill has been impaired.

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

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

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

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Allowances for devaluation of investments are made at the end of the year as follows:

- With regard to investments in trading securities: the provisions shall be made according to the excess of original cost of the investments are accounted in the accounting book value over their market value on provision date.
- With regard to investments held long-term (other than trade securities) and not influencing significantly on the investee: If an investment in listed shares or the fair value of the investment is determined reliably, the provisions shall be made according to the market value of the shares; if an investment is not determined the fair value at the reporting time, the provision shall be made according to Financial Statements on provision date of the investee.
- With regard to investments held to maturity: the provision for doubtful debts shall be made based on the recovery capacity in accordance with statutory regulations.

2.8 . Receivables

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Company.

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

2.9 . Inventories

Inventories are initially recognized at original cost included: the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the time the financial statements are prepared if the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value.

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

The cost of inventory is calculated by weighted average method/first in first out method or specification price or retail
Inventory is recorded by perpetual/*periodic method*.

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

- The value of work in progress is recorded for each construction project that is incomplete or of which revenue is unrecognised, corresponding to the amount of work in progress at the end of the year.
- The value of work in progress is recorded based on actual cost incurred for each unfinished product/ or cost of main materials used for each unfinished product/ or actual cost incurred for each stage in production chain/ or the ratio of the

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

2.10 . Inventories

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

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

2.11 . Fixed assets, Finance lease assets and Investment properties

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

Subsequent measurement after initial recognition

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

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

Depreciation is provided on a straight-line basis. Depreciation period is estimated as follows:

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

2.12 . Investment properties

Investment property is recognised at historical cost.

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

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

- Buildings	15 - 19	years
- Land use rights	06	years
- Land use rights	15 - 47	years

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

2.13 . Construction in progress

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

2.14 . Operating lease

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

2.15 . Prepaid expenses

The expenses incurred but related to results of business operations of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to operating expenses in each accounting period should be based on nature of those expenses to select a reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly

Types of prepaid expenses include:

Prepaid land expenses include prepaid land rental, including those related to leased land for which the Company has received certificate of land use right but not eligible for recording as intangible fixed asset in accordance with the Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 issued by the Ministry of Finance guiding regulation on management, use and depreciation of fixed assets and other expenses related to ensure for the use of leased land. These expenses are recognized in the consolidated statement of income on a straight-line basis according to the lease term of the contract.

Tools and supplies include assets which are possessed by the Company in an ordinary course of business, with historical cost of each asset less than 30 million VND and therefore not eligible for recording as fixed asset under current legal regulations. The historical cost of tools and supplies are allocated on the straight-line basis from 03 months to 84 months.

- Other prepaid expenses are recorded at their historical costs and allocated on the straight-line basis within its useful life.

2.16 . Payables

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Company.

2.17 . Borrowings and finance lease liabilities

Loans and finance lease liabilities shall be kept records in details according to entities loans, loan agreement and loans and finance lease liabilities term. In case of loans or liabilities in foreign currency shall be kept records in detail the currency.

2.18 . Borrowing costs

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

2.19 . Accrued expenses

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting year, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses in seasonal cessation of production period, interest expenses... [sửa đổi, xoá bỏ nếu không phù hợp] which are recorded to operating expenses of

The recording of accrued expenses to operating expenses during a period shall be carried out in conformity with revenues and expenses incurring during the year. Accrued expenses payable are settled with actual expenses incurred. The difference between accrument and actual expenses are reverted.

2.20 . Provision for payables

Provision for payables only record when meet all following conditions:

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

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

Provisions for payables are recorded in business and production costs of the accounting year. In case provision set for the previous year but not used up exceeds the one set for the current year, the difference is recorded as decrease in production and operation expenditures. The bigger difference of the payables provision on insuring the construction is recorded into other revenue in the year.

2.21 . Unearned revenues

Unearned revenues include prepayments from customers for one or many accounting periods relating to asset leasing; interests received in advance when lending or buying debt instruments; or the difference in selling prices between deferred

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

2.22 . Owner's equity

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

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

Treasury shares are shares issued by companies and bought-back by the companies which issued shares, but they are not cancelled and shall be re-issued in the period which complies with law on securities. Treasury shares shall be recorded under to back-buying actual value and presented on the Balance sheet as a decrease in owner's capital. Cost of Treasury shares when re-issuing or using to pay dividend, bonus... shall be calculated according to weighted average method.

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

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

2.23 . Revenue

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

Revenue from sales of goods

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Revenue from rendering of services:

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

Revenue from construction contract

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

Financial income

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

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

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

2.24 . Revenue deductions

Revenue deductions from sales and service provisions arising in the year include: Trade discounts, sales allowances and

Trade discounts, sales allowances and sales returns incurred in the same year of consumption of products, goods and services are adjusted a decrease in revenue in the incurring year. In case products, goods and services are sold from the previous year, until the next year are incurred deductible items, Company records a decrease in revenue under the principles: If incurred prior to the issuance of Financial Statements then record a decrease in revenue on the Consolidated Financial Statements of the reporting year (the previous year); and if incurred after the release of Consolidated Financial Statements then record a decrease in revenue of incurring year (the next year).

2.25 . Cost of goods sold

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

Cost of construction contract

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

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



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

2.26 . Financial expenses

Items recorded into financial expenses comprise:

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

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

2.27 . Corporate income tax

a) Current corporate income tax expenses

Deferred income tax liability is recognized for taxable temporary differences.

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

b) Current corporate income tax expenses and Deferred corporate income tax expenses

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

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

Do not offsetting current corporate income tax expenses and deferred corporate income tax expenses.

c) Tax incentives

Accordance to Decision No. ... dated (or written documents permitting related tax incentives), the Company is subjected to corporate income tax at ...% from year..... to year and ...% for the following years.

These tax incentives do not apply to other income. This other income is subjected to tax rate of ...%.

2.28 . Related Parties

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

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

2.29 . Related Parties

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

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

In considering the relationship of related parties, one should also consider the nature, not only the legal form of the relationship.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

2.30 . Other accounting principals and methods

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

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

2.31 . Other accounting principals and methods

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

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	1.069.068.668	326.907.118
Non term deposit	45.688.313.631	63.385.481.966
Cash equivalents	-	20.000.000.000
	<u>46.757.382.299</u>	<u>83.712.389.084</u>

As of December 31, 2025, cash equivalents in the form of 3-month time deposits worth VND 20,000,000,000 held at commercial banks with interest rates ranging from 4.5%/year to 4.75%/year.

As of December 31, 2025, cash equivalents totaling VND 15,000,000,000 were used as collateral for short-term bank loans (see details in explanatory note No. 21).

4 . INVESTMENTS

a) Held to maturity investments

	= 'Khai bao'!\$C\$18		01/01/2026	
	Original cost	Book value	Original cost	Book value
	VND	VND	VND	VND
Short-term	43.000.000.000	-	-	-
- Term deposits	43.000.000.000	-	-	-
Long-term	-	-	-	-
- Bonds	-	-	-	-
	<u>43.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

As of March 31, 2026, investments held until maturity are 6-month term deposits worth VND 43,000,000,000 held at commercial banks with interest rates ranging from 6.3%/year to 6.6%/year.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

4 . INVESTMENT

b) Trading securities

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

c) Investments in equity of other entities

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



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

Majority transactions between the Company and Subsidiary, Associates during the period: See detailed information in Note No. 40.**Investments in equity of other entities:**

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Related parties</i>	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.869.759	(24.085.779.500)
Receivables from equalization	24.085.779.500	(24.085.779.500)	24.085.779.500	(24.085.779.500)
Thu Duc Long An Centrifugal Concrete JSC	-	-	-	-
Phuc Tai Cooperative	-	-	-	-
Thai Son An Security Services Co., Ltd	-	-	90.259	-
<i>Other parties</i>	62.396.663.195	(4.399.740.937)	78.651.529.375	(5.369.494.140)
Ban Thach Binh Duong Co., Ltd	602.582	-	9.475.304.739	-
Ben Cat Area Construction Investment Project	2.467.505.000	-	10.581.905.000	-
Construction No. 5 JSC	7.595.170.622	-	10.010.490.976	-
Di An Area Investment and Construction Project	11.747.873.073	-	9.666.809.670	-
Others	40.585.511.918	(4.399.740.937)	38.917.018.990	(5.369.494.140)
	86.482.442.695	(28.485.520.437)	102.737.399.134	(29.455.273.640)



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

6 . SHORT-TERM PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Related parties</i>	10.070.622	-	87.079.104	-
Mien Dong JSC	-	-	-	-
Phuc Tai Cooperative	-	-	-	-
HPC Mechanical Construction Trading Co.,Ltd	10.070.622	-	87.079.104	-
b) <i>Other parties</i>	12.156.122.274	-	18.071.424.593	(67.199.140)
Vo Anh Kiet Construction Trading Co., Ltd	3.337.880.635	-	2.726.707.760	-
Nguyen Truong Construction and Trading Co., Ltd	1.183.999.948	-	3.355.161.845	-
Anh Thinh Cons Co., Ltd (formerly Duc Anh Phat Construction Design Trading Service Co., Ltd)	780.889.524	-	780.889.524	-
B.M.T Investment Construction JSC	-	-	3.637.381.194	-
Others	6.853.352.167	(67.199.140)	7.571.284.270	(67.199.140)
	12.166.192.896	(67.199.140)	18.158.503.697	(67.199.140)

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Short-term</i>				
Receivables from interest of deposit, loan	1.024.726.027	-	373.013.698	-
Late payment interest receivables	815.418.576	(116.698.879)	815.418.576	(116.698.879)
Receivables from	-	-	-	-
Receivables from trade union fund	-	-	-	-
Receivables from social insurance	2.854.489	-	11.392.364	-
Advances	2.977.687.771	-	8.897.940.519	-
Deposits	564.820.298	-	564.733.725	-
Others	3.716.903.805	-	13.943.365	-
	9.102.410.966	(116.698.879)	10.676.442.247	(116.698.879)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
b) Long-term				
Advances ⁽¹⁾	38.393.618.000	-	38.393.618.000	-
Receivables from entrusted investment ⁽²⁾	50.039.188.055	-	50.039.188.055	-
	<u>88.432.806.055</u>	<u>-</u>	<u>88.432.806.055</u>	<u>-</u>
c) In which: Other receivables from related parties				
Mien Dong JSC	582.020.819		582.020.819	
Thu Duc - Long An Centrifugal Concrete JSC	233.397.757	(116.698.879)	233.397.757	
	<u>815.418.576</u>	<u>(116.698.879)</u>	<u>815.418.576</u>	<u>(116.698.879)</u>

⁽¹⁾ These amounts represent advances made by Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, a subsidiary of the Company, to Mr. Pham Tan Loc – Director of Tien Phuoc Construction Minerals Joint Stock Company, for the purpose of carrying out compensation and site clearance procedures, land acquisition in the area planned for construction stone mineral exploitation, and other procedures related to obtaining mining licenses for stone quarry projects located in Tan Lap Commune, Dong Phu District, Binh Phuoc Province (now Dong Phu Commune, Dong Nai Province). The outstanding balance of the advances to Mr. Pham Tan Loc as at 31 March 2026 amounted to VND 38,393,618,000.

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

Recipients of the Investment Trust	Contract	Region of investment trust recipients	31/03/2026
			VND
Mr. Lu Minh Quan	Contract No. 08/02/INVTR dated 28/02/2012	Long Nguyen Commune, Ben Cat District, Binh Duong Province (now Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City)	4.419.100.000
Mr. Pham Tan Loc	Contract No. 14/1/INVTR dated 31/01/2020	Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province (now Tan Uyen Ward, Ho Chi Minh City)	26.119.548.055
Mr. Tran Van Binh	Contract No. 06/3/INVTR dated 28/03/2015	Tam Lap Commune, Phu Giao District, Binh Duong Province (now Phu Giao Commune, Ho Chi Minh City)	5.380.540.000
Mr. Ho Que Phuong	Contract No. 15/2025/CIC39-HQP dated 19/06/2025	Tan My Commune, Bac Tan Uyen District, Binh Duong Province (now Tan Uyen Ward, Ho Chi Minh City)	14.120.000.000
			<u>50.039.188.055</u>

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

8 . BAD DEBTS

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
	VND	VND	VND	VND
- Total value of receivables, loan overdue or non overdue but hard to be collected				
Short-term trade receivables	27.946.213.610	183.898.019	28.758.627.893	
Mien Dong JSC	24.085.779.500	-	24.085.779.500	-
Dai Dong Ho Trading Service Investment JSC	-	-	-	-
Construction Investment No. 14 JSC	-	-	-	-
Thien Bao Thanh Construction Co., Ltd	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
Others	2.532.004.164	183.898.019	3.344.418.447	273.107.456
Short-term prepayments to suppliers	67.199.140		67.199.140	
- Hoang Trung Quan Mechanical Construction JSC	67.199.140		67.199.140	
Other short-term receivables	233.397.757	116.698.878	233.397.757	
- Thu Duc Long An Centrifugal Concrete JSC	233.397.757	116.698.878	233.397.757	
	28.246.810.507	300.596.897	29.059.224.790	389.806.334

9 . INVENTORIES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Raw material	9.977.389.221	-	7.029.499.186	-
Tools, supplies	-	-	-	-
Work in process	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.443)
Finished goods	72.202.896.181	(3.019.505.477)	68.260.361.485	(3.019.505.477)
Goods	1.158.551	-	1.158.551	-
Real estate	33.534.130.650	-	33.534.130.650	-
	130.370.561.333	(9.181.281.919)	120.778.763.562	(9.181.281.920)

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

(1) Details of work in progress

	31/03/2026		01/01/2026	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
To Vinh Dien Road upgrading and expansion project	2.455.584.405	-	-	-
Construction of structural works, basic finishing and MEP for adjacent social housing units under the Hoa Phu Social Housing	1.576.531.549	-	2.087.456.312	-
Lai Thieu PKV-28 Road construction project	3.106.679.188	-	3.106.679.188	-
Investment in drainage system, sidewalks, greenery and street lighting on Nguyen Thi Tuoi Road	-	-	-	-
Construction of Ho Chi Minh City Cadre Training Center	6.161.776.442	(6.161.776.442)	6.161.776.442	(6.161.776.443)
Other projects and works	1.354.415.146	-	597.701.748	-
	14.654.986.730	(6.161.776.442)	11.953.613.690	(6.161.776.443)

(2) This includes VND 47.59 billion representing the completed investment value of the Nguyen Van Tiet Residential Area Project corresponding to the total area of unsold lots of 5,475.31 m² (see further information in Note 38.(1))

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

10 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thanh Phuoc Concrete factory construction - Phase 2	1.657.577.059	1.657.577.180
- Others	3.085.699.869	818.444.394
	4.743.276.928	2.476.021.574

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

11 . TANGIBLE FIXED ASSETS

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

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

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

In which:

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

13 . INVESTMENT PROPERTIES

Investment properties for lease

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

In which:

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

Fair value of investment properties has not been appraised and determined exactly as at 31/03/2026. However, based on leasing activities and market price of these assets, the Board of Management believed that fair value of investment properties is higher than their carry amount as the end of fiscal year.

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

14 . PREPAID EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short-term		
Tools and consumables awaiting for allocation	123.823.548	251.856.128
Others	269.171.282	329.289.366
Others	331.173.578	22.949.498
	724.168.408	604.094.992
b) Long-term		
Enterprise establishment expenses	1.266.584.336	1.973.679.264
Pre-operation expenses	41.205.690.796	41.462.157.751
<i>Relocation costs, business restructuring costs</i>	<i>36.178.652.656</i>	<i>36.403.830.991</i>
<i>Research and development expenses</i>	<i>5.027.038.140</i>	<i>5.058.326.760</i>
Expense for insurance	12.524.707.194	12.608.745.816
Expense for development phase not be recognised as intangible assets	878.284.666	1.912.948.945
Others	1.416.602.671	414.053.647
	98.497.560.459	99.833.743.174

(*) The value of the land use rights for implementing the Thanh Phuoc Concrete Plant Project relates to the land parcel acquired with an area of 45,161.7 m² located in Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City under Land Use Rights Certificate No. CĐ 621056 dated 15/07/2016 (subsequently reissued as Land Use Rights Certificate No. DA 931879 dated 04/05/2022). The acquisition value amounted to VND 44.885 billion, and the one-off land rental payment amounted to VND 6.195 billion. The land-use term extends to 03/06/2066 pursuant to Decision No. 2583/QĐ-UBND dated 30/09/2016 of the People's Committee of Binh Duong Province, which approved the conversion by 3-2 Construction Investment Joint Stock Company (now 3-2 Investment and Construction Joint Stock Company) from the annual land rental payment scheme to a one-off land rental payment for the entire lease term.

(**) Detailed information regarding land lease expenses at Note No. 23b.

As at 31/03/2026, prepaid land lease expenses relating to land plot No. 650, map sheet No. 12, Thuận Giao Ward, Ho Chi Minh City with an area of 1,236.2 m², and land plot No. 1146, map sheet No. 91, Thuận Giao Ward, Ho Chi Minh City with an area of 816.1 m², both having a lease term up to 13/08/2068. The carrying amount as at the end of the reporting period is VND 7,030,227,591 (as at 01/01/2025: VND 7,194,998,547), which has been pledged as collateral for borrowings from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Nam Binh Duong Branch (See details in Note 21).

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	<u>Outstanding balance</u>	<u>Amount can be paid</u>	<u>Outstanding balance</u>	<u>Amount can be paid</u>
	VND	VND	VND	VND
<i>Other parties</i>	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543
Hop Nhan Mechanical Construction and Transportation Trading ISC	1.957.676.250	1.957.676.250	2.028.779.250	2.028.779.250
Hoa Phat Production Construction	-	-	2.654.581.894	2.654.581.894
Gamula Land Co., Ltd	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116
Quang Tien Steel JSC	-	-	560.975.008	560.975.008
Hoa Phat Construction Investment Transport Co Ltd	1.508.359.561	1.508.359.561	-	-
Hoa Phat Construction Business	-	-	-	-
Phat Tan Phat Trading and Service Company Limited	-	-	-	-
Others	4.733.124.334	4.733.124.334	7.255.280.275	7.255.280.275
	<u>9.971.704.261</u>	<u>9.971.704.261</u>	<u>14.272.160.543</u>	<u>14.272.160.543</u>



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

15 . SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/03/2026		01/01/2026	
	Outstanding balance	Amount can be paid	Outstanding balance	Amount can be paid
	VND	VND	VND	VND
<i>Other parties</i>				
- Hop Nhan Mechanical Construction and Transportation Trading JSC	1.957.676.250	1.957.676.250	2.028.779.250	2.028.779.250
- Quang Tien Steel Joint Stock Company	-	-	560.975.008	560.975.008
- Hoa Phat Construction Investment Transport Co., Ltd	1.508.359.561	1.508.359.561	-	-
- Hoa Phat Construction Business	-	-	-	-
- Phat Tan Phat Trading and Service Company	-	-	-	-
- Hoa Phat Production Construction Transport Company Limited	-	-	2.654.581.894	2.654.581.894
- Gamuda Land Binh Duong Company Limited	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116	1.772.544.116
- Others	4.733.124.334	4.733.124.334	7.255.280.275	7.255.280.275
	9.971.704.261	9.971.704.261	14.272.160.543	14.272.160.543

16 . SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

17 . TAX AND PAYABLES FROM STATE BUDGET

	Receivable at the opening year	Payable at the opening year	Payable arise in the year	Amount paid in the year	Receivable at the closing year	Payable at the closing year
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	323.436.669	-	1.635.969.945	3.620.613.782	5.580.020.396	-
Business income tax	1.172.010.774	-	-	-	1.172.010.774	-
Personal income tax	-	538.071.924	433.300.628	877.938.061	-	93.434.491
Property tax and land rental	-	-	-	-	-	-
Other taxes	-	-	-	-	-	-
Fees and other obligations	-	-	2.000.000	2.000.000	-	-
	1.495.447.443	538.071.924	2.071.270.573	4.500.551.843	6.752.031.170	93.434.491

(*) This represents the additional mineral exploitation rights fees payable by the Company for the Tan Dong Hiep construction stone quarry in accordance with Decision No. 1527/QĐ-UBND dated 05/06/2025 of the People's Committee of Binh Duong Province (now the People's Committee of Ho Chi Minh City) and Payment Notice No. 793/TB-CCTKV.XVI dated 27/06/2025 issued by the Sub-Department of Taxation Region XVI (detailed as in Note No. 37.2)

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

18 . SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Short term		
+ New construction project of D4 and N4 roads (access road)	3.961.789.502	24.217.400.055
+ Renovation, upgrading, and expansion project of Nguyen Van Cu Secondary School	-	-
+ Upgrading and expansion project of N7 Road in Lot F Residential Area	57.482.316	175.000.000
+ Project for the investment in drainage systems, sidewalks, landscaping and street lighting on Nguyen Thi Tuoi Street	-	-
+ Upgrading project of Ben Suc Urban Technical Infrastructure (Roads N1, N2, N3, N4)	513.640.956	1.888.463.506
+ Renovation and repair project of sidewalks on Vo Thi Sau Street	1.528.959.927	3.819.083.656
+ Upgrading project of Phu An Road	-	-
+ Upgrading and expansion project of To Vinh Dien Road	1.837.800.209	4.233.101.764
+ Le Hong Phong Road construction project	-	9.117.038.246
+ Other projects	-	1.539.961.858
Accrued salaries for annual leave	23.906.094	2.784.206.735
Accrued salaries for annual leave	-	660.544.290
Accrued expenses during cessation of operation period	1.328.807.264	151.152.778
	5.290.596.766	24.368.552.833

19 . OTHER SHORT-TERM PAYABLES

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

20 . PROVISION FOR PAYABLES

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Provision for construction warranty	518.237.568	681.158.758
	518.237.568	681.158.758

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Separate Financial statements

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

20 . LOAN AND FINANCE LEASE LIABILITES

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



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

Detail information on short-term loans is as follows

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

- + Credit line: VND 420,000,000,000;
- + Borrowing purpose: Supplementing working capital and issuing guarantees to serve the Company's production and business activities;
- + Credit term: 12 months from the signing date of the contract, but not exceeding 30/06/2026;
- + Contract term: Determined under each specific credit contract for each drawdown;
- + Interest rate: Determined at the time of disbursement in accordance with each specific credit contract and in compliance with BIDV's interest rate policy from time to time;
- + Method of security:
 - Brick production line and pipe production line;
 - The land use rights and land-attached assets at Lot No. 104, map sheet No. 121 in Thuan Giao ward, Ho Chi Minh City, with a total land area of 10,018.3 m² and the construction works including Factory No. 1, Factory No. 2 and centrifugal concrete factory, under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 072/2015/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 59.6 billion;
 - The land use rights for Lot No. 399, map sheet No. 57 in Long Nguyen ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 36,347.5 m², under the Amendment and Supplement Agreement to the Real Estate Mortgage Contract No. 0154/2016/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a secured asset value of VND 43 billion;
 - The land-use rights over Land Plot No. 776, Map Sheet No. 111, located in Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 3,841 m², are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 560/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a collateral value of VND 78 billion.
 - The land-use rights over Land Plot No. 650, Map Sheet No. 12, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 1,236.2 m², and the land-use rights over Land Plot No. 1146, Map Sheet No. 91, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 816.1 m², are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 559/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with collateral values of VND 8.6 billion and VND 3.32 billion,
 - The land-use rights over Land Plot No. 927, Map Sheet No. 121, located in Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 2,682 m², are pledged as collateral under Real Estate Mortgage Contract No. 558/2022/87982/HDBD dated 30/08/2022, with a collateral value of VND 8.4 billion.
- + Outstanding balance: VND 111,349,900,629.

(2) Credit line contract No. 0050/2024/87982/HDTD dated 01/07/2024, with the detailed terms as follows:

- + Credit line: VND 200,000,000,000 (two hundred billion Vietnamese dong).
- + Borrowing purpose: Supplementing working capital to serve the production and business activities of construction materials such as concrete pipes, non-fired bricks, bricks and other construction materials during the period 2025 –
- + Contract term: Up to 12 months from the signing date of the contract until 29/10/2026;
- + Interest rate: In-term interest rate: 5.0% per annum (subject to adjustment under each specific debt acknowledgment);
- + Method of security:
 - The land use rights and land-attached assets: At Lot No. 438, Map Sheet No. 181, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City, with a total area of 415.6 m², under Real Estate Mortgage Contract No. 6360-LCL-202502123 dated 25/06/2025, with a secured asset value of VND 30,477,000,000.
 - Pledge of time deposit contract: Time deposit contract No. 27062025/HDTG/NHNOTANBINH-DTXD32 issued by Agribank Tan Binh Branch dated 27/06/2025 (Pledge Contract No. 6360-LCL-2025002205 dated 19/08/2025).
 - The land use rights and land-attached assets: At Lot No. 127, Map Sheet No. 4, Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City (formerly Thanh Phuoc Ward, Tan Uyen City, Binh Duong Province), with a total area of 45,167.7 m², under Mortgage Contract No. 6360-LCL-202502325 dated 10/11/2025, with a secured asset value of VND 110,886,000,000.
- + Outstanding principal balance at the end of the year: VND 61,776,497,492.

Borrowings from banks are secured by mortgage and pledge contracts with the lenders and have been fully registered as secured transactions.

21 . PROVISIONS FOR SHORT-TERM PAYABLES

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

22 — OWNER'S EQUITY

a) Increase and decrease in owner's equity

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

b) Details of owner's invested capital

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

c) Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits	Quarter 1 st of Year	Quarter 1 st of Year
	2026	2025
	VND	VND
Owner's invested capital	300.592.900.000	300.592.900.000
- At the beginning of year	300.592.900.000	300.592.900.000
- Increase in the year	-	-
- At the ending of year	300.592.900.000	300.592.900.000
Distributed dividends and profit		
- Distributed dividends on last year profit	27.342.075	27.342.075
- Estimate-distributed dividends on this year profit	27.342.075	27.342.075
d) Stock		
	31/03/2026	01/01/2026
Quantity of Authorized issuing stocks	30.059.290	30.059.290
Quantity of issued stocks	30.059.290	30.059.290
- Common stocks	30.059.290	30.059.290
Quantity of repurchased stocks	1.000	1.000
- Common stocks	1.000	1.000
Quantity of circulation stocks	30.058.290	30.058.290
- Common stocks	30.058.290	30.058.290
Par value per stock (VND)	10.000	10.000
e) Company's funds		
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Investment and development fund	117.066.980.035	117.066.980.035
	117.066.980.035	117.066.980.035

23 . OFF-STATEMENT OF FINANCIAL POSITION ACCOUNTS

a) Operating asset for leasing

The Company is the lessor under operating lease contracts. As at 31/03/2026, the total future minimum lease payments under non-cancellable operating leases are presented by maturity as follows:

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

b) Lease asset

The Company lessee warehouse under operating lease contracts. As at 31/03/2026, total future lease payables under non-cancellable operating lease contracts are presented as follows:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Under 1 year	-	-
- Above 1 year to 5 year	-	-

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

1	Concrete Pipe Factory		
	Tan Khanh Ward, Ho Chi Minh City	45.161,7	Until 2066
2	Long Nguyen Concrete Workshop		
	Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	34.409,3	Until 2058
3	Thuan An brick factory		
	Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2.198,6	Until 2054
4	Construction stone factory		
	Tan Dong Hiep Ward, Ho Chi Minh City	2.151,3	Until 2062
5	Binh Chuan factory and warehouse		
	Thuan Giao Ward, Ho Chi Minh City	2.052,3	Until 2068
6	Long-term crop land		
	Thuong Tan Commune, Ho Chi Minh City	1.352,4	Until 2070

e) Bad debts written off

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tien Phat Iron and Steel Construction Company Limited	660.504.913	660.504.913
Van Hai Construction Company Limited	484.735.894	484.735.894
Le Phuc Vinh Company Limited	363.348.930	363.348.930
Hoang Minh Tam Trading Construction Company Limited	211.738.124	211.738.124
Others	574.326.330	574.326.330
-	2.294.654.191	2.294.654.191

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

	Quarter 1 st of Year	Quarter 1 st of Year
	VND	VND
Revenue from sale of finished goods, merchandise	50.744.108.798	18.231.789.082
Revenue from rendering of services	38.708.403.994	41.875.810.595
Revenue from rendering of services	165.875.927	347.501.606
Revenue from rendering of services	939.281.820	435.363.641
Revenue from rendering of services	8.329.858.758	13.677.512.077
Revenue from rendering of services	-	-
	98.887.529.297	74.567.977.001
Revenue from relevant parties (details as in Notes 40.)	214.778.736	41.789.760

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

DEDUCTIBLE ITEMS		
	Quarter 1 st of Year 2026 VND	Quarter 1 st of Year 2025 VND
Sales return	-	-
	-	-
26 . COSTS OF GOODS SOLD		
	Quarter 1 st of Year 2026 VND	Quarter 1 st of Year 2025 VND
Costs of finished goods	49.628.760.026	17.629.956.822
Costs of merchandise	29.746.905.296	32.679.306.752
Costs of merchandise	-	267.080.919
Costs of merchandise	249.826.113	137.240.743
Costs of merchandise	7.131.768.711	12.924.574.206
Costs of merchandise	-	-
Provision for/reversal of provision inventories obsolescence	-	-
	86.757.260.146	63.638.159.442
In which: Purchase from related parties	-	124.240.091
<i>(Detailed as in Note No. 40)</i>		
27 . FINANCE INCOME		
	Quarter 1 st of Year VND	Quarter 1 st of Year VND
Interest income, interest from loans	901.270.927	512.344.718
Others	-	312.042.297
Dividends, profits earned	-	3.836.620.000
Others	-	-
	901.270.927	4.661.007.015
28 . FINANCIAL EXPENSES		
	Quarter 1 st of Year VND	Quarter 1 st of Year VND
Interest expenses	2.563.365.007	2.312.881.767
Others	-	-
Others	-	1.855.925
Provisions for devaluation of trading securities and investments	1.059.659.760	(742.732.383)
	3.623.024.767	1.572.005.309
29 . SELLING EXPENSES		
	Quarter 1 st of Year VND	Quarter 1 st of Year VND
Labor	37.960.454	135.443.970
Depreciation and amortisation	-	41.538.273
Expenses from external services	3.814.215.876	4.729.906.467
Other expenses by cash	890.243.049	1.222.190.103
	4.742.419.379	6.129.078.813
In which: Purchase from related parties	-	5.650.728.006
<i>(Detailed as in Note No. 40)</i>		

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

30 . GENERAL ADMINISTRATIVE EXPENSES

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

31 . OTHER INCOME

	Quarter 1 st of Year VND	Quarter 1 st of Year VND
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	1.439.630.440	100.000.000
Gain from liquidation of tools	18.000.000	-
Gain from debt settlement	-	-
Collected fines	-	14.644.000
Reversal of provision for constructions under warranty	162.921.190	291.060.891
Late payment interest income	14.342.000	3.283.828.421
Interest income from refunded deposits	-	-
Others	50.473.080	25.447.005
	1.685.366.710	3.714.980.317
In which: Other income from related parties	-	152.640.322
<i>(Detailed as in Note No. 40)</i>		

32 . OTHER EXPENSE

	Quarter 1 st of Year VND	Quarter 1 st of Year VND
Expenses from the disposal of materials and scrap	-	188.310.748
Fines	-	-
Additional mineral exploitation right fee for Tan Dong Hiep construction stone quarry ^(*)	-	-
Others	392.866.400	2.006
	392.866.400	188.312.754

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

33 . BASIC EARNINGS PER SHARE

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

	Quarter 1 st of Year 2026	Quarter 1 st of Year 2025
	VND	VND
Profit after tax	10.125.034.737	1.534.130.423
Profit distributed for common stocks	10.125.034.737	1.534.130.423
Average circulated common stocks in the year	30.396.024	15.029.145
Basic earnings per share	674	88

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

As at 31/03/2026, the Company does not have shares with dilutive potential for earnings per share.

34 . BUSINESS AND PRODUCTIONS COST BY ITEMS

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

35 . FINANCIAL INSTRUMENTS

Financial risk management

The Company's financial risks including market risk, credit risk and liquidity risk. The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance. The Company's financial risks including market risk, credit risk and liquidity risk. The Company has developed its control system to ensure the reasonable balance between cost of incurred risks and cost of risk management. The Board of Management of the Company is responsible for monitoring the risk management process to ensure the appropriate balance.

Market risk

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

Price Risk

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

	Up to 1 year	In 1 to 5 years	In more than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Short term investme	49.558.757.200	-	-	49.558.757.200
	<u>49.558.757.200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49.558.757.200</u>
As at 01/01/2026				
Short term investme	46.150.650.400	-	-	46.150.650.400
	<u>46.150.650.400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.150.650.400</u>

Interest rate risk

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

Credit Risk

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

	Up to 1 year	In 1 to 5 years	In more than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Cash and cash equivalents	46.430.475.181	-	-	46.430.475.181
Trade receivables, other receivables	66.982.634.345	88.432.806.055	-	155.415.440.400
Lendings	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	156.413.109.526	88.432.806.055	-	244.845.915.581
As at 01/01/2026				
Cash and cash equivalents	83.163.948.850	-	-	83.163.948.850
Trade receivables, other receivables	83.841.868.862	88.432.806.055	-	172.274.674.917
Lendings	43.000.000.000	-	-	43.000.000.000
	210.005.817.712	88.432.806.055	-	298.438.623.767

Liquidity Risk

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

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

	Up to 1 year	In 1 to 5 years	In more than 5 years	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 31/03/2026				
Loans and borrowin	173.126.398.121	-	-	173.126.398.121
Trade payables, other payables	14.367.363.773	-	-	14.367.363.773
Accrued expenses	5.290.596.766	-	-	5.290.596.766
	192.784.358.660	-	-	192.784.358.660
As at 01/01/2026				
Loans and borrowin	195.364.500.496	-	-	195.364.500.496
Trade payables, other payables	18.016.437.325	-	-	18.016.437.325
Accrued expenses	24.368.552.833	-	-	24.368.552.833
	237.749.490.654	-	-	237.749.490.654

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Minh City

36 . ADDITIONAL INFORMATIONS FOR THE ITEMS PRESENTED IN CASHFLOW STATEMENT

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

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

- On 18/05/2004, the People's Committee ("PC") of Binh Duong province issued Decision No. 3614/QD-CT on land allocation and the issuance of Land Use Rights Certificate No. T 704144 to Construction Investment Company 3-2 (later equitized as Construction Investment Joint Stock Company 3-2 and now renamed 3-2 Construction and Investment Joint Stock Company), with a land area of 44,163.4 m², for the purpose of developing residential infrastructure.
- On 17/05/2022, the People's Committee of Binh Duong province issued Decision No. 1163/QD-UBND on land revocation and approval for the Company to adjust the land use purpose and land type locations for the implementation of the Nguyen Van Tiet Residential Area project, with a total area of 22,690.7 m² (including 32.3 m² of residential land and 72.8 m² of traffic land within the road safety corridor), with a land use term until 18/05/2024. The Company has been granted the Land Use Rights Certificates for the entire residential land area and the land designated for educational and training facilities as mentioned above.
- On 01/02/2024, the Company issued Official Letter No. 100/Cty-DTXD to the Department of Natural Resources and Environment ("DoNRE") of Binh Duong province, requesting an extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project by an additional 50 years in order to continue project implementation and construct a kindergarten. On 24/07/2024, the DoNRE of Binh Duong province issued Official Letter No. 3408/STNMT-CCQLDD to the People's Committee of Binh Duong province, recommending that the People's Committee consider extending the land use term for the aforementioned project for the Company.
- On 18/12/2024, the People's Committee of Binh Duong province issued Decision No. 3718/QD-UBND approving the extension of the land use term for the Nguyen Van Tiet Residential Area project. Accordingly, the residential land area of 6,289.7 m² is granted land use with an indefinite term, the land use term for an area of 16,295.9 m² is extended until 18/05/2054, and the areas of 32.3 m² of residential land and 72.8 m² of traffic land within the road safety corridor are managed in accordance with prevailing regulations.
- On 24/03/2025, the Company had the land use term updated on the Land Use Right Certificates of the Nguyen Van Tiet Residential Area Project by the Land Registration Office of Binh Duong Province

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

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

38 . EVENTS AFTER BALANCE SHEET DATE

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



38 . SEGMENT REPORTING

Under business fields

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

Under geographical areas

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

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated Financial Statements

40 . TRANSACTION AND BALANCES WITH RELATED PARTIES

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

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

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

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

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

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



3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated Financial Statements

		Quarter 1 st of Year 2026	Quarter 1 st of Year 2025
		VND	VND
Remuneration to the key management personnel		1.774.832.881	1.163.734.881
- Mr. Tu Vinh Trung	Chairman <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	123.000.000	68.000.000
- Mr. Nguyen Le Van	Chairman - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	28.000.000
- Mr. Vo Van Lanh	Member of the BoD - cum - General Director <i>(Resigned General Director on 02/12/2024, Resigned as Member of BOD on 06/11/2025)</i>	50.833.000	100.128.000
- Mrs. Bui Thu Huyen	Member of the BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Mr. Nguyen Viet Duc	Member of the BoD - cum - Chairman of Audit Committee <i>(Appointed on 26/04/2024)</i>	93.000.000	52.000.000
- Mr. Nguyen Van Sang	Member of the BoD - cum - Deputy General Director <i>(Appointed Member of BoD on 26/04/2024, Appointed Deputy General Director on 15/01/2025)</i>	412.947.180	190.771.364
- Mr. Nguyễn Thế Phi	General Director Resigned on 28/01/2026 <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	330.352.000	-
- Mr. Bui Tien Duc	Member of the BoD - cum - Member of Audit Committee <i>(Resigned on 26/04/2024)</i>	-	20.000.000
- Mr. Dinh Van Trong	General Director <i>(Appointed on 02/12/2024; Resigned on 28/01/2026)</i>	527.065.905	404.964.000
- Mr. Tran Van Binh	Member of BoD - cum - Deputy General Director <i>(Resigned Member of the BoD on 26/04/2024, Resigned Deputy General Director on 26/11/2024)</i>	-	20.000.000
- Mrs. Nguyen Thi Cam	Chief Accountant <i>(Resigned on 30/10/2025)</i>	-	143.291.000
- Mr. Nguyen Xuan Hieu	Chief Accountant <i>(Resigned on 26/11/2024)</i>	-	-
- Mr. Lu Minh Quan	The Company's manager	144.634.796	84.580.517

3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY

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

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

41 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures are figures in the Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended as at 31 December 2025, which was audited by AASC Auditing Firm Co., Ltd.



Phan Huy Thuan
Preparer



Phan Huy Thuan
Person in charge of accounting



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

