CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2 **3-2 INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY** Số/ *No*: 39/2026-CBTT	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom – Happiness** *TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 7 năm 2026* *Ho Chi Minh City, month 7 day 29 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ *To*:

- Uỷ 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 Tiết, phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh/ *45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Ho Chi Minh City.*

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

- E-mail: info@c32.vn

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

Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2026 và giải trình kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm 2025/ *Separate Financial Statements for the Second Quarter of 2026 and Explanation of Business Results Compared with the Same Period in 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2026 tại đường dẫn: www.c32.vn - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2026/ *This information was published on the Company's website on July 29, 2026, at: 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 356/CTY-TC ngày 29/07/2026/ Explanation Letter No. 356/CTY-TC dated July 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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=THUẬN AN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700146225
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-07-29 22:27:52
Foxit PhantomPDF Version: 9.5.0

BM7.5-13A/20

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 356 /CTY-TC V/v giải trình biến động lợi nhuận báo cáo tài chính riêng quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm trước	*Tp.HCM, ngày 29 tháng 07 năm 2026*

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

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

Mã chứng khoán: **C32**

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

Điện thoại: 0274.3759446 **Fax**: 0274.3755605

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế	Quý 2/2026	Quý 2/2025	% chênh lệch
Báo cáo riêng	- 27.905.969.038	-6.605.331.300	322 %

Nguyên nhân:

❖ Báo cáo tài chính riêng Quý 2/2026 có sự biến động lợi nhuận tăng lỗ so với quý 2/2025 do các nguyên nhân chính sau:

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 28.230.677.787 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 22%) và giá vốn hàng bán giảm 27.239.580.443 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 26 %) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm nhẹ 444.039.519 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 2%) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do giá vốn hoạt động xây lắp tăng trong giai đoạn các công trình đã hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 2.672.533.067 VND (tương ứng tỷ lệ tăng 105%) so với năm cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do trong kỳ này Công ty nhận được cổ tức 6% từ công ty Cổ phần Miền Đông.

Chi phí tài chính tăng 36.289.297.968 VND (tương ứng tỷ lệ tăng 1.259%) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do trong kỳ Công ty trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An số tiền 35,3 tỷ VND và chi phí lãi vay tăng 718.670.477 VND do biến động tăng lãi suất của thị trường tài chính;

Chi phí khác giảm 19.423.703.765 VND do trong kỳ trước Công ty ghi nhận khoản chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền là 19.669.316.603 VND;

Trên đây là nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

Trân trọng !

Nơi nhận :
- Như trên;
- Lưu VT/TC/4

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:3700146225-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2
P.LÁI THIÊU-TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thế Phi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2
MST: 3700146225
****

INVESTMENT AND CONSTRUCTION
JOINT STOCK COMPANY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

QUÝ 2 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 07/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**383,298,113,198**	**387,504,468,710**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**84,907,685,388**	**83,077,412,938**
111	1.	Tiền		84,907,685,388	63,044,878,692
112	2.	Các khoản tương đương tiền		-	20,032,534,246
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**04**	**91,009,055,629**	**88,558,118,770**
121	1.	Chứng khoán kinh doanh		38,799,169,596	50,385,142,928
122	2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6,488,033,596)	(5,167,503,610)
123	3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		58,697,919,629	43,340,479,452
124	4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	-
125	5.	Đầu tư ngắn hạn khác		-	-
126	6.	Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác		-	-
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**62,696,231,219**	**102,171,912,924**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	78,269,159,762	102,737,399,134
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	7,524,738,266	17,800,503,697
133	3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4.	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5.	Phải thu ngắn hạn khác	07	4,936,064,151	10,303,428,549
136	6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(28,033,730,960)	(28,669,418,456)
137	7.	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**09**	**136,390,095,408**	**111,597,481,643**
141	1.	Hàng tồn kho		145,087,901,602	120,778,763,562
142	2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8,697,806,194)	(9,181,281,919)
150	**V.**	**Tài sản sinh học ngắn hạn**		-	-
151	1.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn		-	-
152	2.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn		-	-
153	3.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn		-	-
160	**VI.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**8,295,045,554**	**2,099,542,435**
161	1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	827,593,521	604,094,992
162	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
163	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	7,467,452,033	1,495,447,443
164	4.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
165	5.	Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**385,844,335,746**	**429,446,976,672**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**50,039,188,055**	**50,039,188,055**
211	1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	05	-	-
212	2.	Trả trước cho người bán dài hạn	06	-	-
213	3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	4.	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	5.	Phải thu dài hạn khác	07	50,039,188,055	50,039,188,055
216	6.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**117,391,448,552**	**125,039,918,152**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	10	70,142,027,969	75,109,678,835
222	-	*Nguyên giá*		*249,774,685,056*	*249,946,381,752*
223	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(179,632,657,087)*	*(174,836,702,917)*
224	2.	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	-	*Nguyên giá*		-	-
226	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		-	-
227	3.	Tài sản cố định vô hình	11	47,249,420,583	49,930,239,317
228	-	*Nguyên giá*		*95,232,117,904*	*97,082,117,904*
229	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(47,982,697,321)*	*(47,151,878,587)*
230	**III.**	**Tài sản sinh học dài hạn**		-	-
231	1.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ		-	-
232	a.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành		-	-
233	b.	Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành		-	-
234	-	*Nguyên giá*		-	-
235	-	*Giá trị khấu hao luỹ kế*		-	-
236	2.	Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn		-	-
237	3.	Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn		-	-
238	4.	Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn		-	-
240	**IV.**	**Bất động sản đầu tư**	**12**	**7,813,991,184**	**8,221,334,814**
241	-	Nguyên giá		15,522,282,085	15,522,282,085
242	-	Giá trị hao mòn luỹ kế		(7,708,290,901)	(7,300,947,271)
250	**V.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**6,325,812,884**	**4,653,276,928**
251	1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
252	2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	6,325,812,884	4,653,276,928
260	**VI.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**04**	**147,822,047,147**	**183,136,140,667**
261	1.	Đầu tư vào công ty con		37,750,000,000	37,750,000,000
262	2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		136,907,156,453	136,907,156,453

263	3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22,700,887,800	22,700,887,800
264	4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(49,535,997,106)	(14,221,903,586)
265	5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
266	6.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		-	-
270	**VII.**	**Tài sản dài hạn khác**		**56,451,847,924**	**58,357,118,056**
271	1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	56,451,847,924	58,357,118,056
272	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
273	3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
274	4.	Tài sản dài hạn khác		-	-
279	5.	Lợi thế thương mại		-	-
280		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**769,142,448,944**	**816,951,445,382**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**248,915,733,753**	**269,605,498,456**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**248,024,733,753**	**269,605,498,456**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	15	15,727,644,223	14,272,160,543
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	21,816,115,829	16,767,749,054
313	3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17	27,342,075	27,342,075
314	4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	-	538,071,924
315	5.	Phải trả người lao động		2,293,668,682	6,986,452,343
316	6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	19	629,574,236	24,368,552,833
317	7.	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
318	8.	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn		-	-
319	9.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn		-	-
320	10.	Phải trả ngắn hạn khác	20	3,581,430,768	3,716,934,707
321	11.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	196,436,461,344	195,364,500,496
322	12.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	254,764,281	681,158,758
323	13.	Quỹ khen thưởng phúc lợi		7,257,732,315	6,882,575,723
324	14.	Quỹ bình ổn giá		-	-
325	15.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**891,000,000**	**-**
331	1.	Phải trả người bán dài hạn	15	-	-
332	2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	16	-	-
333	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	18	-	-
334	4.	Chi phí phải trả dài hạn	19	-	-
335	5.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
336	6.	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
337	7.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		-	-
338	8.	Phải trả dài hạn khác	20	891,000,000	-
339	9.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	-
340	10.	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
341	11.	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
342	12.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
343	13.	Dự phòng phải trả dài hạn	22	-	-
344	14.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**23**	**520,226,715,191**	**547,345,946,926**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		300,592,900,000	300,592,900,000
411a		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*300,592,900,000*	*300,592,900,000*
411b		*Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2.	Thặng dư vốn		2,190,000,000	2,190,000,000
413	3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4.	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5.	Cổ phiếu mua lại của chính mình		(20,100,000)	(20,100,000)
416	6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-

417	7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
418	8.	Quỹ đầu tư phát triển	117,958,019,776	117,066,980,035
419	9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
420	10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	99,505,895,415	127,516,166,891
420a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*125,151,327,473*	*112,665,504,537*
420b		*LNST chưa phân phối kỳ này*	*(25,645,432,058)*	*14,850,662,354*
429	11.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**769,142,448,944**	**816,951,445,382**

Phan Huy Thuận	**Phan Huy Thuận**	**Nguyễn Thế Phi**
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
					VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**99,902,769,998**	**128,133,447,785**	**198,790,299,295**	**202,701,424,786**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	8,902,656	-	8,902,656	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**99,893,867,342**	**128,133,447,785**	**198,781,396,639**	**202,701,424,786**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**80,945,007,238**	**108,740,548,162**	**167,702,267,384**	**172,372,493,181**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**18,948,860,104**	**19,392,899,623**	**31,079,129,255**	**30,328,931,605**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	28	5,208,788,295	2,536,235,228	6,110,059,222	7,197,328,854
23	8. Chi phí tài chính	29	39,172,645,026	2,883,347,058	42,795,669,793	4,456,672,367
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*3,053,695,347*	*2,335,024,870*	*3,503,695,347*	*2,335,024,870*
25	9. Chi phí bán hàng	30	8,033,120,164	8,530,571,456	12,612,618,353	14,368,589,378
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	4,385,057,798	(483,295,855)	8,083,117,060	4,515,962,678
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-	-
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		(27,433,174,589)	**10,998,512,192**	(26,302,216,729)	**14,185,036,036**
31	12. Thu nhập khác	32	52,660,786	2,345,315,508	1,575,106,306	5,932,871,298
32	13. Chi phí khác	33	525,455,235	19,949,159,000	918,321,635	20,301,108,118
40	**14. Lợi nhuận khác**		(472,794,449)	(17,603,843,492)	**656,784,671**	(14,368,236,820)
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		(27,905,969,038)	(6,605,331,300)	(25,645,432,058)	(183,200,784)

51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34			-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		(27,905,969,038)	(6,605,331,300)	(25,645,432,058)	(183,200,784)

Phan Huy Thuận
Người lập

Phan Huy Thuận
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thế Phi
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 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***		*(25,645,432,058)*	*(183,200,784)*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6,205,813,230	6,556,910,071
03	- Các khoản dự phòng		35,089,065,808	(3,416,931,892)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(3,691,284,866)	(9,205,959,911)
06	- Chi phí đi vay		3,503,695,347	4,647,906,637
07	- Các khoản điều chỉnh khác		1,850,000,000	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***17,311,857,461***	*(1,601,275,879)*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		34,714,934,611	35,764,147,275
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(24,309,138,040)	(35,763,576,853)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(21,743,437,304)	18,768,826,843
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		1,681,771,603	1,576,032,459
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		11,585,973,332	1,150,517,703
14	- Chi phí đi vay đã trả		(3,470,745,709)	(4,706,705,493)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	8,200,000,000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1,098,643,085)	(141,552,317)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***14,672,572,869***	***23,246,413,738***
	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		(1,672,535,956)	(2,936,318,392)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	3,131,818,182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(58,124,684,932)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		43,000,000,000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2,882,959,621	6,177,663,584
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		*(13,914,261,267)*	***6,373,163,374***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		164,910,518,007	188,412,063,706
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(163,838,557,159)	(216,440,818,020)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***1,071,960,848***	*(28,028,754,314)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1,830,272,450	1,590,822,798
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		83,077,412,938	49,013,903,388
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	84,907,685,388	50,604,726,186

Phan Huy Thuận	Phan Huy Thuận	Nguyễn Thế Phi
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2 M.S.D.N:3700146225-C.T.C.P P.LÁI THIÊU-TP.HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu (16) ngày 11 tháng 02 năm

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 300.592.900.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 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 30/06/2026 là 187 người (tại ngày 01/01/2026 là 161 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 . 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.

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế 06 tháng đầu năm 2026 của Công ty là âm 25,645,432,058 VND, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu là do:

- Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 3,911,125,491 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 1.93%) và giá vốn hàng bán giảm 4,670,225,797 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 2.71 %) làm cho Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng nhẹ 750,197,650 VND (tương ứng tỷ lệ tăng 2.47 %) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do giá thành sản phẩm cống hộp giảm làm cho lợi nhuận gộp của hoạt động bán thành phẩm năm nay tăng so với

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1,087,269,632 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 15 %) so với năm cùng kỳ năm trước, nguyên nhân do trong kỳ này Công ty không nhận được nhiều lãi từ cổ tức và lợi nhuận từ hợp đồng ủy thác đầu tư như kỳ trước;

- Chi phí tài chính tăng 38,338,997,426 VND (tương ứng tỷ lệ tăng 860.26%) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do trong năm Công ty trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An số tiền 35,3 tỷ VND và chi phí lãi vay tăng 1,4 tỷ VND do vay nhiều hơn để phục vụ hoạt động kinh doanh;

- Chi phí bán hàng giảm 1,755,971,025 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 12.22 %) so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do việc hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 3,567,154,382 VND (tương ứng tỷ lệ tăng 78.99 %) so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ trước Công ty có hoàn nhập dự phòng khoản phải thu.

- Thu nhập khác giảm 4,357,764,992 VND (tương ứng tỷ lệ giảm 73.45 %) do trong kỳ trước Công ty thực hiện thanh lý nhiều tài sản nên thu nhập từ thanh lý tài sản cao hơn kỳ này; trong khi đó, kỳ này Công ty nhận được khoản bồi thường do phải trả lại mặt bằng cho nhà nước số tiền 3,2 tỷ VND;

- Chi phí khác giảm 19,382,786,483 VND do trong kỳ trước Công ty ghi nhận khoản chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền là 19.669.316.603 VND;

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

1.5 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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.

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 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 41 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các Công ty con Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 chờ phân bổ
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.6 . 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 kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài

2.7 . 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.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

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

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

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

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

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

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

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

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

2.11 . 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.

2.12 . 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 luỹ 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 riêng giữa niên độ trong kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

2.13 . 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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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.

2.14 . 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 kỳ kế toán 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.

2.15 . 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.

2.16 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ 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 quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

2.17 . 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 là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.19 . 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 bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.20 . Chi phí đi vay

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

2.21 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: trích trước chi phí công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.22 . 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 kỳ kế toán.

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 phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

2.23 . 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 mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01/01/2021) 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 mua lại của chính Công ty sau ngày 01/01/2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty.

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.

2.24 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

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.

2.25 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ 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 riêng giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

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

2.27 . 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 lãi tiền vay;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác;

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

2.28 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.29 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Quý 2 Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.30 . 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý 2 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026.

2.31 . 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.

2.32 . 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 nhận 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

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	649,692,328	326,907,118
Tiền gửi không kỳ hạn	84,257,993,060	62,717,971,574
Các khoản tương đương tiền	-	20,032,534,246
	84,907,685,388	**83,077,412,938**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi không kỳ hạn

	Loại tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	VND	54,011,012,102	20,193,831,006
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình	USD	22,271,336,469	30,223,222,240
Đối tượng khác	VND	7,975,644,489	12,300,918,328
		84,257,993,060	**62,717,971,574**

Các khoản tương đương tiền

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ	Đầu năm
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	03 tháng	4.75%	-	5,000,000,000
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình	VND	03 tháng	4.75%	-	15,000,000,000
Lãi dự thu				-	32,534,246
				-	**20,032,534,246**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã CK	Cuối kỳ			Đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		**38,799,169,596**	**32,311,136,000**	(6,488,033,596)	**50,385,142,928**	**46,150,650,400**	(5,167,503,610)
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	1,934,920,000	(1,698,766,670)	3,633,686,670	2,133,170,000	(1,500,516,670)
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vingal -	VGL	-	-	-	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	4,760,000,000	(792,314,220)	5,159,922,220	4,296,600,000	(863,322,220)
Công ty cổ phần Kho vận Tân Cảng (2)	TCW	4,871,271,651	4,857,500,000	(13,771,651)	5,019,594,351	5,454,160,000	-
Tổng công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP (2)	ACV	526,025,500	362,076,000	(163,949,500)	526,025,500	404,043,900	(121,981,600)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen (1)	HSG	1,203,202,000	1,064,700,000	(138,502,000)	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	2,440,000,000	(565,364,000)	3,005,359,500	2,828,000,000	(177,359,500)
Công ty cổ phần Chứng khoán VIX	VIX	787,481,875	676,000,000	(111,481,875)	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (1)	PDR	888,948,060	737,500,000	(151,448,060)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	1,501,500,000	1,080,000,000	(421,500,000)	-	-	-
		38,799,169,596	**32,311,136,000**	(6,488,033,596)	**50,385,142,928**	**46,150,650,400**	(5,167,503,610)

a) Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2025 và 30/06/2026.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UpCom, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối kỳ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tại ngày 31/12/2025 và ngày 30/06/2026).

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**58,697,919,629**	**101,697,919,629**	-	**43,340,479,452**	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	58,697,919,629	101,697,919,629	-	43,340,479,452	-	-
	58,697,919,629	**101,697,919,629**	-	**43,340,479,452**	-	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ	Đầu năm
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	06 tháng	8.5%	15,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	06 tháng	8.0%	40,000,000,000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	VND	06 tháng	6.3%	-	20,000,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành	VND	06 tháng	Từ 6.5% đến 6.6%	-	23,000,000,000
Đối tượng khác				3,124,684,932	-
Lãi dự thu				573,234,697	340,479,452
				58,697,919,629	**43,340,479,452**

Tại ngày 30/06/2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ...VND đã được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn/dài hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 21).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã CK	Cuối kỳ			Đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		**37,750,000,000**	-	(207,500,645)	**37,750,000,000**	-	(205,109,786)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước		37,250,000,000	-	(195,555,396)	37,250,000,000	-	(194,075,123)
Công ty TNHH Một thành viên C32 Land		500,000,000	-	(11,945,249)	500,000,000	-	(11,034,663)
Đầu tư vào Công ty liên kết		**136,907,156,453**	-	(35,311,702,661)	**136,907,156,453**	-	-
Công ty Cổ phần Miền Đông	MDC	42,218,832,208	-	-	42,218,832,208	-	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An		94,688,324,245	-	(35,311,702,661)	94,688,324,245	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác		**22,700,887,800**	-	(14,016,793,800)	**22,700,887,800**	-	(14,016,793,800)
Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương		22,500,000,000	-	(13,815,906,000)	22,500,000,000	-	(13,815,906,000)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình		200,887,800	-	(200,887,800)	200,887,800	-	(200,887,800)
		197,358,044,253	-	(49,535,997,106)	**197,358,044,253**	-	(14,221,903,586)

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

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Đồng Nai	94.90%	94.90%	Khai thác, chế biến đá
Công ty TNHH Một thành viên C32 Land	TP Hồ Chí Minh	100.00%	100.00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33.76%	33.76%	Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Tây Ninh	42.50%	42.50%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Đơn vị khác				
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	TP 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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
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 TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	-	-	90,259	-
Bên khác	**54,183,380,262**	(3,717,373,890)	**78,651,529,375**	(4,399,740,937)
Công ty TNHH MTV Xây dựng Bàn thạch Bình Dương	7,084,422,499	-	9,475,304,739	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	5,160,575,869	-	10,010,490,976	-
Ban quản lý dự án đầu tư Xây dựng khu vực Bến Cát	1,220,349,000	-	10,581,905,000	-
Các đối tượng khác	40,718,032,894	(3,717,373,890)	48,583,828,660	(4,399,740,937)
	78,269,159,762	(27,803,153,390)	**102,737,399,134**	(28,485,520,437)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**10,070,622**	-	**87,079,104**	-
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	10,070,622	-	87,079,104	-
Bên khác	**7,514,667,644**	(67,199,140)	**17,713,424,593**	(67,199,140)
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt	2,421,038,544	-	2,726,707,760	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyên Trường	-	-	3,355,161,845	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng B.M.T	-	-	3,637,381,194	-
Các đối tượng khác	5,093,629,100	(67,199,140)	7,994,173,794	(67,199,140)
	7,524,738,266	(67,199,140)	**17,800,503,697**	(67,199,140)

7 . PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	575,570,000	-	-	-
	Phải thu về lãi chậm thanh toán	815,418,576	(163,378,430)	815,418,576	(116,698,879)
	Phải thu về bảo hiểm xã hội	3,028,629	-	11,392,364	-
	Tạm ứng	2,811,136,071	-	8,897,940,519	-
	Ký cược, ký quỹ	564,967,510	-	564,733,725	-
	Phải thu khác	165,943,365	-	13,943,365	-
		4,936,064,151	**(163,378,430)**	**10,303,428,549**	**(116,698,879)**
b)	**Dài hạn**				
	Phải thu về Ủy thác đầu tư (*)	50,039,188,055	-	50,039,188,055	-
		50,039,188,055	**-**	**50,039,188,055**	**-**
c)	**Trong đó: Phải thu khác là bên liên quan**				
	Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233,397,757	(163,378,430)	233,397,757	(116,698,879)
	Công ty Cổ phần Miền Đông	582,020,819	-	582,020,819	-
		815,418,576	**(163,378,430)**	**815,418,576**	**(116,698,879)**

(*) 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 30/06/2026
			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
			45,620,088,055

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng	**29,044,487,766**	**1,241,334,376**	**28,758,627,893**	**273,107,456**
Công ty Cổ phần Miền Đông	24,085,779,500	-	24,085,779,500	-
Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành	1,328,429,946	-	1,328,429,946	-
Các khoản khác	3,630,278,320	1,241,334,376	3,344,418,447	273,107,456
Trả trước cho người bán	**67,199,140**	-	**67,199,140**	-
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Hoàng Trung	67,199,140	-	67,199,140	-
Phải thu khác	**233,397,757**	**70,019,327**	**233,397,757**	**116,698,878**
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233,397,757	70,019,327	233,397,757	116,698,878
	29,345,084,663	**1,311,353,703**	**29,059,224,790**	**389,806,334**

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	11,879,179,309	-	7,029,499,186	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang [1]	76,930,850,903	(6,161,776,442)	11,953,613,690	(6,161,776,442)
Sản phẩm	22,742,582,189	(2,536,029,752)	68,260,361,485	(3,019,505,477)
Hàng hoá	-	-	1,158,551	-
Hàng hóa bất động sản [2]	33,535,289,201	-	33,534,130,650	-
	145,087,901,602	**(8,697,806,194)**	**120,778,763,562**	**(9,181,281,919)**

[1] Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công trình Thi công kết cấu, hoàn thiện thô, cơ điện các căn nhà ở xã hội liền kề thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở xã hội Hòa Phú	700,000,000	-	2,087,456,312	-
Công trình Xây dựng đường Lái Thiêu PKV-28	-	-	3,106,679,188	-
Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	6,161,776,442	(6,161,776,442)	6,161,776,442	(6,161,776,442)
Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết	66,817,212,812	-		-
Công trình nâng cấp mở rộng tuyến đường Tân Định 016	2,156,967,373	-		-
Các dự án, công trình khác	1,094,894,276	-	597,701,748	-
	76,930,850,903	(6,161,776,442)	**11,953,613,690**	(6,161,776,442)

[2] 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

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	77,069,183,338	135,218,781,244	36,249,112,263	1,409,304,907	249,946,381,752
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(171,696,696)	-	-	-	(171,696,696)
Số dư cuối kỳ	**76,897,486,642**	**135,218,781,244**	**36,249,112,263**	**1,409,304,907**	**249,774,685,056**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	51,363,781,552	90,138,494,166	31,960,166,709	1,374,260,490	174,836,702,917
- Khấu hao trong kỳ	1,170,913,620	2,686,448,715	1,093,408,013	16,880,518	4,967,650,866
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(171,696,696)	-	-	-	(171,696,696)
Số dư cuối kỳ	**52,362,998,476**	**92,824,942,881**	**33,053,574,722**	**1,391,141,008**	**179,632,657,087**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	25,705,401,786	45,080,287,078	4,288,945,554	35,044,417	75,109,678,835
Tại ngày cuối kỳ	**24,534,488,166**	**42,393,838,363**	**3,195,537,541**	**18,163,899**	**70,142,027,969**

(*) Trong kỳ, Công ty thanh lý tài sản phục vụ công tác hoàn trả mặt bằng do Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 38c). Các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ và đã thanh lý trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Trình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Giá trị thanh lý	Giá trị thu từ thanh lý
		VND	VND	VND
Container văn phòng 1x20'	Thanh lý	36,400,000	-	-
Nhà cấp 4	Thanh lý	135,296,696	-	-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3,840,663,429 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 46,745,255,384 VND.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng	Phần mềm máy	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	95,939,125,904	1,142,992,000	97,082,117,904
- Bàn giao cho Nhà nước (*)	(1,850,000,000)	-	(1,850,000,000)
Số dư cuối kỳ	**94,089,125,904**	**1,142,992,000**	**95,232,117,904**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	46,012,651,449	1,139,227,138	47,151,878,587
- Khấu hao trong kỳ	827,053,872	3,764,862	830,818,734
Số dư cuối kỳ	**46,839,705,321**	**1,142,992,000**	**47,982,697,321**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	49,926,474,455	3,764,862	49,930,239,317
Tại ngày cuối kỳ	**47,249,420,583**	**-**	**47,249,420,583**

(*) Chi tiết xem tại thuyết minh số 38c.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 44,799,244,687 VND.
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26,010,885,735 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Bất động sản đầu tư khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4,565,777,357	9,999,412,111	957,092,617	15,522,282,085
Số dư cuối kỳ	**4,565,777,357**	**9,999,412,111**	**957,092,617**	**15,522,282,085**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	1,262,927,814	5,080,926,840	957,092,617	7,300,947,271
- Khấu hao trong kỳ	46,589,562	360,754,068	-	407,343,630
Số dư cuối kỳ	**1,309,517,376**	**5,441,680,908**	**957,092,617**	**7,708,290,901**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	3,302,849,543	4,918,485,271	-	8,221,334,814
Tại ngày cuối kỳ	**3,256,259,981**	**4,557,731,203**	**-**	**7,813,991,184**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 6,481,214,084 VND.
- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 957,092,617 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 1,765,836,368 VND (Kỳ trước là 1,095,606,069 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	175,154,604	251,856,128
	Chi phí sửa chữa	366,005,652	329,289,366
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	286,433,265	22,949,498
		827,593,521	**604,094,992**
b)	**Dài hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1,387,416,746	1,973,679,264
	Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	40,949,223,841	41,462,157,751
	- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	*35,953,474,321*	*36,403,830,991*
	- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	*4,995,749,520*	*5,058,326,760*
	Chi phí tiền thuê đất (**)	12,440,668,572	12,608,745,816
	Chi phí sửa chữa	1,271,951,863	1,912,948,945
	Chi phí trả trước dài hạn khác	402,586,902	399,586,280
		56,451,847,924	**58,357,118,056**

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

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

Tại ngày 30/06/2026, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.236,2 m2; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m2 cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối kỳ là 6.947.842.113 VND (tại ngày 01/01/2026 là 7.030.227.591 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 chi tiết thuyết minh tại Thuyết minh số 21.

14 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án thi công Bể xử lý nước thải sản xuất - Xưởng Bê tông Thạnh	1,657,577,180	1,657,577,180	1,657,577,180	1,657,577,180
Công trình Trường mầm non Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết	1,284,429,967	1,284,429,967	-	-
Các công trình khác	3,383,805,737	3,383,805,737	2,995,699,748	2,995,699,748
	6,325,812,884	**6,325,812,884**	**4,653,276,928**	**4,653,276,928**

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên khác	**15,727,644,223**	**14,272,160,543**
Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	2,305,708,650	2,028,779,250
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Vận tải Hòa Phát	2,412,833,121	2,654,581,894
Công ty TNHH Gamuda Land Bình Dương	1,772,544,116	1,772,544,116
Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	3,208,769,586	560,975,008
Các đối tượng khác	6,027,788,750	7,255,280,275
	15,727,644,223	**14,272,160,543**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên khác	**21,816,115,829**	**16,767,749,054**
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Bến Cát	5,028,541,000	5,483,538,000
Ông Biện Thanh Nhàn	3,496,416,000	3,496,416,000
Người mua ứng trước dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết	5,177,897,564	-
Các đối tượng khác	8,113,261,265	7,787,795,054
	21,816,115,829	**16,767,749,054**

17 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	27,342,075	27,342,075
	27,342,075	**27,342,075**

Khoản cổ tức chủ yếu liên quan đến các cổ đông chưa hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký chứng khoán và/ hoặc chưa cung cấp, cập nhật đầy đủ thông tin cần thiết để nhận cổ tức. Công ty sẽ thực hiện thanh toán sau khi các cổ đông hoàn tất các thủ tục và cung cấp đầy đủ thông tin theo quy định.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	323,436,669	-	(2,161,557,485)	3,620,613,782	6,105,607,936	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1,172,010,774	-	-	-	1,172,010,774	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	538,071,924	240,881,592	968,786,839	189,833,323	-
Các loại thuế khác	-	-	2,000,000	2,000,000	-	-
	1,495,447,443	**538,071,924**	(1,918,675,893)	**4,591,400,621**	**7,467,452,033**	-

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình xây lắp		
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư	-	1,888,463,506
+ Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	533,335,404	3,819,083,656
+ Công trình cải tạo, sửa chữa vỉa hè Đường Võ Thị	-	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	17,783,352	2,784,206,735
+ Các Công trình khác	78,455,480	835,544,290
Chi phí phải trả khác	-	151,152,778
	629,574,236	**24,368,552,833**

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	151,043,879	73,843,460
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1,030,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Bất động sản Eximrs	*1,000,000,000*	-
+ Đối tượng khác	*30,000,000*	-
Phải trả lãi vay	192,396,250	159,446,612
Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ	2,146,478,638	3,409,948,524
Các khoản phải trả, phải nộp khác	61,512,001	73,696,111
	3,581,430,768	**3,716,934,707**

b) Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	891,000,000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	*261,000,000*	-
+ Công ty Cổ phần Vacxin Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	*285,000,000*	-
+ Công ty TNHH Phú Vĩnh Điền	*210,000,000*	-
+ Đối tượng khác	*135,000,000*	-
	891,000,000	-

21 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

		Trong kỳ		
	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương	138,804,598,658	124,282,544,224	133,428,613,119	129,658,529,763
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình (2)	56,546,149,948	40,610,256,589	30,378,474,956	66,777,931,581
Thẻ tín dụng doanh nghiệp	13,751,890	17,717,194	31,469,084	-
	195,364,500,496	**164,910,518,007**	**163,838,557,159**	**196,436,461,344**

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
- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng;
- Thời hạn cho vay: theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Lãi suất cho vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể phù hợp với chế
- Các hình thức bảo đảm tiền vay:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 10.018,3 m2 và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;

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

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

- Các hình thức bảo đảm tiền vay (tiếp theo):

+ Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 36.347,5 m2 theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;
+ Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 3.841 m2 theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HDBĐ 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/HĐBD 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/HDBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.
+ Các khoản phải thu phát sinh từ các Hợp đồng kinh tế với các bên liên quan/ bên mua được hình thành từ vốn vay BIDV;
+ Toàn bộ giá trị hàng tồn kho, hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh có nguồn gốc và/ hoặc hình thành từ vốn vay BIDV.
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 129,658,529,763 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2025/01980 ngày 14/11/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng như cống bê
- Thời hạn cấp hạn mức: Đến ngày 29/10/2026.
- Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- 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.
+ 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 kỳ: 66,777,931,581 VND.

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
		Tăng	Giảm	
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	681,158,758	34,516,842	460,911,319	254,764,281
	681,158,758	**34,516,842**	**460,911,319**	**254,764,281**

23 . 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 phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	**150,301,450,000**	**2,190,000,000**	(20,100,000)	**216,217,666,135**	**164,590,925,387**	**533,279,941,522**
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	(183,200,784)	(183,200,784)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	849,313,900	(849,313,900)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(283,104,633)	(283,104,633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành	-	-	-	-	(141,552,317)	(141,552,317)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360,000,000)	(360,000,000)
Số dư cuối kỳ trước	**150,301,450,000**	**2,190,000,000**	(20,100,000)	**217,066,980,035**	**162,773,753,753**	**532,312,083,788**
Số dư đầu kỳ này	**300,592,900,000**	**2,190,000,000**	(20,100,000)	**117,066,980,035**	**127,516,166,891**	**547,345,946,926**
Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	(25,645,432,058)	(25,645,432,058)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	891,039,741	(891,039,741)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(742,533,118)	(742,533,118)
Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành	-	-	-	-	(371,266,559)	(371,266,559)
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360,000,000)	(360,000,000)
Số dư cuối kỳ này	**300,592,900,000**	**2,190,000,000**	(20,100,000)	**117,958,019,776**	**99,505,895,415**	**520,226,715,191**

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
- Kết quả kinh doanh sau thuế	100.00	14,850,662,354
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	6.00	891,039,741
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.00	742,533,118
- Trích Quỹ khen thưởng Ban Tổng Giám đốc điều hành	2.50	371,266,559
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	2.42	360,000,000
- Chi trả cổ tức	60.73	9,018,087,000
(tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND)		
Lợi nhuận chưa phân phối	23.35	3,467,735,936

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
Bà Bùi Thu Huyền	24.35	73,206,440,000	24.35	73,206,440,000
Bà Phạm Thị Thu Thủy	11.04	33,180,000,000	10.98	33,000,000,000
Ông Từ Vĩnh Trung	9.98	29,994,540,000	9.98	29,994,540,000
Bà Phạm Thị Thu Hằng	10.08	30,300,000,000	5.00	15,020,000,000
Các cổ đông khác	44.55	133,901,920,000	49.69	149,361,920,000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	0.00	10,000,000	0.00	10,000,000
	100	**300,592,900,000**	**100**	**300,592,900,000**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300,592,900,000	150,301,450,000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*300,592,900,000*	*150,301,450,000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*300,592,900,000*	*150,301,450,000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*27,342,075*	*27,342,075*
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***27,342,075***	***27,342,075***

d) Cổ phần

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	30,059,290	30,059,290
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	30,059,290	30,059,290
- *Cổ phần phổ thông*	*30,059,290*	*30,059,290*
Số lượng cổ phần được mua lại	1,000	1,000
- *Cổ phần phổ thông*	*1,000*	*1,000*
Số lượng cổ phần đang lưu hành	30,058,290	30,058,290
- *Cổ phần phổ thông*	*30,058,290*	*30,058,290*
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần	10,000	10,000

e) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	117,958,019,776	117,066,980,035
	117,958,019,776	**117,066,980,035**

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 30/06/2026, 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:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	3,434,990,909	3,465,081,818
Trên 1 năm đến 5 năm	5,783,830,909	7,508,485,455

b) Tài sản thuê ngoài

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:

Công ty ký các hợp đồng thuê đất/mặt bằng như sau:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m^2)	Thời hạn thuê
1	**Xí nghiệp Cống Bê Tông** phường Tân Khánh, thành phố Hồ Chí Minh	45,161.7	Đến năm 2066
2	**Xưởng Bê Tông Long Nguyên** phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh	34,409.3	Đến năm 2058
3	**Xí nghiệp gạch Thuận An** phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2,198.6	Đến năm 2054
4	**Xí nghiệp đá xây dựng** phường Tân Đông Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh	2,151.3	Đến năm 2062
5	**Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn** phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh	2,052.3	Đến năm 2068
6	**Đất trồng cây lâu năm** xã Thường Tân, thành phố Hồ Chí Minh	1,352.4	Đến năm 2070

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	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
	1,720,327,861	**1,720,327,861**

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

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	27,617,370,989	68,433,630,724
Doanh thu bán hàng hóa	61,553,908,272	38,681,626,611
Doanh thu hợp đồng xây dựng	9,707,663,261	19,911,596,413
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	928,372,730	660,242,428
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95,454,546	446,351,609
Doanh thu khác	-	-
	99,902,769,798	**128,133,447,785**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)*	**60,778,418**	**444,943,174**

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	8,902,656	-
	8,902,656	**-**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	41,071,172,398	51,617,306,800
Giá vốn của hàng hóa đã bán	25,527,113,787	37,642,334,717
Giá vốn của hoạt động xây dựng	12,708,276,321	18,832,028,920
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	249,826,113	155,059,648
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,388,618,619	493,818,077
Giá vốn khác	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho/(Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng t	-	-
	80,945,007,238	**108,740,548,162**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**877,735,572**	**448,433,292**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)		

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	31,733,120	5,084,503
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,024,624,866	518,172,813
Lãi kinh doanh chứng khoán	1,454,373,733	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2,666,660,000	2,012,994,000
	5,177,391,719	**2,536,251,316**
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan	**-**	**3,836,620,000**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)		

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	3,503,695,347	2,335,024,870
Lỗ kinh doanh chứng khoán	76,164,125	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	260,870,226	548,322,188
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	35,314,093,520	-
Chi phí bán chứng khoán	17,821,808	-
	39,172,645,026	**2,883,347,058**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	41,130,347	158,405,757
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	34,483,511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7,404,225,796	7,129,686,083
Chi phí khác bằng tiền	1,014,158,498	1,499,056,996
(Hoàn nhập) Chi phí bảo hành công trình	(426,394,477)	(291,060,891)
	8,033,120,164	**8,530,571,456**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	108,596,103	22,403,219
Chi phí nhân công	2,575,696,129	2,675,137,510
Chi phí khấu hao tài sản cố định	441,630,640	465,157,374
(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	87,517,350	(4,553,624,927)
Thuế, phí, và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203,891,678	187,551,286
Chi phí khác bằng tiền	967,725,898	720,079,683
	4,385,057,798	(483,295,855)
Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan	-	-
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)		

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	2,220,673,354
Nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng (*)	-	-
Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu	-	-
Thu nhập từ xử lý công nợ	-	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	5,393,824	68,495,120
Thu nhập khác	47,266,692	56,147,034
	52,660,516	**2,345,315,508**
Trong đó: Thu nhập từ các bên liên quan	-	**152,640,322**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)		

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 39c

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Giá trị Quyền sử dụng đất đã bàn giao phục vụ giải phóng mặt bằng (*)	-	-
Chi phí bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp (**)	-	19,669,316,603
Chi phí khấu hao ngừng sản xuất	524,731,719	-
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	-	-
Chi phí khác	723,516	279,844,403
	525,455,235	**19,949,161,006**

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 38.(3)

(**) 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).

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(25,645,432,058)	(183,200,784)
Các khoản điều chỉnh tăng	3,043,185,221	60,798,400
- *Chi phí không hợp lệ*	*71,116,141*	*60,798,400*
- *Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP*	*2,447,337,361*	-
- *Chi phí khấu hao trong giai đoạn ngừng sản xuất*	*524,731,719*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(2,666,660,000)	(5,849,614,000)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(2,666,660,000)*	*(5,849,614,000)*
- *Chi phí lãi vay không được trừ các năm trước*	-	-
- *Chuyển lỗ các năm trước*	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	(25,268,906,837)	(5,972,016,384)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(1,172,010,774)	(1,172,010,774)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**(1,172,010,774)**	**(1,172,010,774)**

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ, đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định.

Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Chính phủ, đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt quá 30% EBITDA không được trừ các năm	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau
		VND	VND	VND
Năm 2023	Chưa thanh tra	7,716,027,026	6,487,484,319	1,228,542,707
Năm 2024	Chưa thanh tra	1,348,010,640	-	1,348,010,640

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ kỳ này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của Cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Lỗ tính thuế	Lỗ tính thuế đã sử dụng	Lỗ tính thuế còn được chuyển sang các năm sau
		VND	VND	VND
Năm 2023	Chưa thanh tra	21,286,067,640	4,281,475,887	17,004,591,753

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế này là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ kỳ này.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 2 năm 2026	Quý 2 năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	48,854,267,004	54,887,425,551
Chi phí nhân công	9,316,164,592	11,219,358,283
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,878,078,971	3,060,032,425
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17,692,314,425	16,814,877,876
Chi phí khác bằng tiền	1,375,521,554	(1,151,161,090)
Chi phí dự phòng	-	-
	80,116,346,546	**84,830,533,045**

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính 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, tỷ giá hối đoái, 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 kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	32,311,136,000	-	-	32,311,136,000
	32,311,136,000	**-**	**-**	**32,311,136,000**
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 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	84,257,993,060	-	-	84,257,993,060
Phải thu khách hàng, phải thu khác	55,238,692,093	50,039,188,055	-	105,277,880,148
Các khoản cho vay	58,697,919,629	-	-	58,697,919,629
	198,194,604,782	**50,039,188,055**	**-**	**248,233,792,837**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	82,750,505,820	-	-	82,750,505,820
Phải thu khách hàng, phải thu khác	84,438,608,367	50,039,188,055	-	134,477,796,422
Các khoản cho vay	43,340,479,452	-	-	43,340,479,452
	210,529,593,639	**50,039,188,055**	**-**	**260,568,781,694**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	196,436,461,344	-	-	196,436,461,344
Phải trả người bán, phải trả khác	19,336,417,066	891,000,000	-	20,227,417,066
Chi phí phải trả	629,574,236	-	-	629,574,236
	216,402,452,646	**891,000,000**	**-**	**217,293,452,646**

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
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.

37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
a)	**Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**		
	Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	164,910,518,007	188,412,063,706
b)	**Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**		
	Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	163,838,557,159	216,440,818,020

38 . THÔNG TIN KHÁC

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

Ngày 18/05/2004, Ủy ban Nhân dân ("UBND") tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3614/QĐ-CT về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 704144 cho Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 (sau đó cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 và nay đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2) với diện tích 44.163,4 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 chừa trụ bảo vệ, đai an toàn trong thiết kế khai thác) tại mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp với tổng số tiền Công ty phải nộp bổ sung và đã ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm nay là 19.669.316.603 VND. Ngày 27/06/2025, Chi cục thuế khu vực XVI cũng đã ban hành Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI về việc nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản nêu trên và thời hạn nộp tiền chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của Chi cục thuế khu vực XVI.

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

(3) Thông tin chi tiết liên quan đến việc Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)

Căn cứ theo Quyết định số 1385/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Thuận An ngày 25/04/2022 về việc Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (đợt 4) để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng Quốc lộ 13 đoạn từ nút giao Tự do đến ngã tư Lê Hồng Phong, phường Thuận Giao và;

Quyết định số 8923/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Thuận An ngày 27/12/2022 về việc Phê duyệt dự toán và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (đợt 11) công trình: Giải phóng mặt bằng Quốc lộ 13 (đoạn từ nút giao Tự do đến ngã tư Lê Hồng Phong) , phường Thuận Giao , Thành phố Thuận An;

Công ty đã nhận khoản bồi thường là 3.289.630.440 VND từ việc Nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay thuộc Thành phố Hồ Chí Minh). Tính đến ngày 30/06/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục bàn giao mặt bằng, đồng thời ghi giảm tương ứng giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với khu đất này.

39 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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 Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Công ty con
Công ty Cổ phần Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Công ty nhận vốn đầu tư
Công ty TNHH Đông Dương Sài Gòn (INDOCHINA)	Công ty do Ông Từ Vĩnh Trung - Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc
Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Khởi nghiệp Sáng tạo Việt Nam (ICM)	Công ty do Ông Nguyễn Việt Đức - Thành viên HĐQT làm Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khang Đinh Corp (KHADICO)	Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ
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	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	6 tháng năm 2026	6 tháng năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**295,969,104**	**486,732,934**
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	444,097,068
Hợp tác xã Phúc Tài	-	41,789,760
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	-	846,106
Công ty Cổ phần Miền Đông	295,969,104	-
Mua hàng hóa, vật tư, dịch vụ	**1,574,015,887**	**528,076,611**
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	53,457,600	283,836,520
Hợp tác xã Phúc Tài	-	240,000,000
Công ty Cổ phần Miền Đông	1,032,570,787	4,240,091
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	487,987,500	-
Doanh thu hoạt động tài chính	**-**	**3,836,620,000**
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	3,836,620,000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**195,941,667**	**47,796,772**
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	195,941,667	47,796,772
Thu nhập khác	**-**	**152,640,322**
Công ty Cổ phần Miền Đông	-	152,640,322
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:	78,000,000	80,000,000

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		**1,883,568,173**	**1,884,483,148**
Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT	78,000,000	80,000,000
Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên HĐQT	66,000,000	64,000,000
Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT	64,333,000	64,000,000
Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên HĐQT *(Miễn nhiệm ngày 06/11/2025)*	-	109,128,000
Ông Lê Hùng Chiến	Thành viên HĐQT *(Bổ nhiệm ngày 21/04/2026 Từ nhiệm ngày 01/06/2026)*	25,667,000	-
Ông Nguyễn Thế Phi	Tổng Giám đốc *(Bổ nhiệm ngày 28/01/2026)*	657,540,030	-
Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc *(Miễn nhiệm ngày 28/01/2026)*	265,140,000	794,232,000

Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt (tiếp theo):

	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
		VND	VND
Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	386,591,000	362,108,364
Ông	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Bà Phan Huy Thuận	Phụ Trách kế toán *(Bổ nhiệm ngày 05/02/2026)*	191,892,500	-
Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên UBKT	-	-
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Kế toán trưởng *(Bổ nhiệm ngày 26/11/2024 Miễn nhiệm ngày 30/10/2025)*	-	280,095,000
Ông Lữ Minh Quân	Người phụ trách Quản trị Công ty	148,404,643	130,919,784

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

41 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01/01/2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Chi tiết xem tại Phụ lục 1.

M.S.D.N: 3700146225-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG 3-2
P.LÁI THIÊU-TP.HỒ CHÍ MINH

Phan Huy Thuận	**Phan Huy Thuận**	**Nguyễn Thế Phi**
Người lập	Phụ trách kế toán	Tổng Giám đốc
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 07 năm 2026