

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

Số/No: 50/2025-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 27 tháng 10 năm 2025
Ho Chi Minh City, month 10 day 27 year 2025

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

Kính gửi/ To:

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

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

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

- Địa chỉ/ *Address:* Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiệu, 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 III năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm 2024/ *Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2025 and Explanation of Business Performance Compared to the Same Period in 2024.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2025 tại đường dẫn: *www.c32.vn* - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2025/ *This information was published on the company's website on October 27, 2025, at the following link: www.c32.vn - Investor Relations – Financial Reports – Year 2025.*

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

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Bảng cân đối kế toán/ *Balance Sheet;*
- Báo cáo KQHĐ KD/ *Income Statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ppgt)/ *Cash Flow Statement (Direct Method);*
- Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to Financial Statements;*
- Công văn giải trình số 632/CTY-TCKT ngày 27/10/2025/ *Explanatory Dispatch No. 632/CTY-TCKT dated October 27, 2025.*

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


Lữ Minh Quân

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

Số: 632 /CTY-TCKT

P.Lái Thiêu, ngày 23 tháng 10 năm 2025

V/v giải trình biến động lợi nhuận
 báo cáo tài chính riêng quý 3 năm
 2025 so với cùng kỳ năm trước

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

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

Mã chứng khoán: C32

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

Điện thoại: 19005132 - 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 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

Lợi nhuận sau thuế	Quý 3/2025	Quý 3/2024	% chênh lệch
Báo cáo riêng	8.299.313.699	2.408.309.676	244,6%

Nguyên nhân:

Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2025 có sự biến động lợi nhuận tăng mạnh so với Quý 3/2024, chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3/2025 tăng nhẹ 2,04% so với cùng kỳ, trong khi giá vốn hàng bán giảm 1,60%, làm cho lợi nhuận gộp tăng 28,80%, tương ứng tăng khoảng 4,2 tỷ đồng.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh 170,10%, tương đương tăng 1,5 tỷ đồng, chủ yếu do cổ tức được chia trong kỳ, trong khi cùng kỳ năm trước không phát sinh.

- Chi phí tài chính giảm nhẹ 2,97%, tương ứng giảm khoảng 98,6 triệu đồng; trong đó chi phí lãi vay giảm 37,46%, tương ứng giảm 1,1 tỷ đồng, góp phần cải thiện hiệu quả sử dụng vốn.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 164,8%, tương ứng tăng 5,6 tỷ đồng. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng gấp 2 lần so với cùng kỳ nhờ: biên lợi nhuận gộp cải thiện, doanh thu tài chính tăng, chi phí lãi vay giảm.
- Chi phí bán hàng tăng 67,85%, tương ứng tăng khoảng 3,8 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 6,76%, tương ứng giảm khoảng 302,5 triệu đồng.
- Lợi nhuận khác tăng mạnh 641,98%, tương ứng tăng khoảng 3,5 tỷ đồng, chủ yếu do phát sinh thu nhập bất thường như thanh lý tài sản, hoàn nhập công nợ đã thu hồi được.

Tổng hợp các yếu tố trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 tăng 5,89 tỷ đồng, tương ứng tăng 244,6% so với cùng kỳ năm trước

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 3 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024./.

Trân trọng !

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu VT

TỔNG GIÁM ĐỐC



Dinh Văn Trọng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

P.Lái Thiêu, tháng 10 năm 2025

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

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		312.956.830.656	293.044.675.070
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	63.841.316.662	49.013.903.388
111	1. Tiền		27.820.933.100	19.013.903.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.020.383.562	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	44.871.933.943	50.667.277.546
121	1. Chứng khoán kinh doanh		49.815.968.853	54.981.548.758
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.944.034.910)	(4.314.271.212)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		80.464.278.105	103.474.984.401
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	83.343.596.517	110.790.087.803
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	13.431.431.628	17.177.782.771
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	12.955.162.863	9.627.802.181
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(29.265.912.903)	(34.120.688.354)
140	IV. Hàng tồn kho	09	119.855.668.673	85.600.206.905
141	1. Hàng tồn kho		128.693.477.046	94.713.135.959
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.837.808.373)	(9.112.929.054)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.923.633.273	4.288.302.830
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	899.530.430	743.960.234
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.024.102.843	3.544.342.596

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

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiêt, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		460.883.037.125	485.158.000.096
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		66.650.508.257	66.430.508.257
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	66.650.508.257	66.430.508.257
220	II. Tài sản cố định		127.712.137.828	138.280.196.283
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	77.362.621.574	86.624.081.227
222	- Nguyên giá		249.616.421.752	257.676.943.045
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(172.253.800.178)	(171.052.861.818)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	50.349.516.254	51.656.115.056
228	- Nguyên giá		97.082.117.904	97.082.117.904
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.732.601.650)	(45.426.002.848)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	8.425.006.629	6.276.975.147
231	- Nguyên giá		15.522.282.085	12.897.169.473
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.097.275.456)	(6.620.194.326)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	2.825.432.020	2.386.021.574
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.825.432.020	2.386.021.574
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	196.047.222.737	211.551.662.262
251	1. Đầu tư vào công ty con		37.350.000.000	36.850.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		136.907.156.453	136.907.156.453
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		22.700.887.800	22.700.887.800
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(910.821.516)	(906.381.991)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		59.222.729.654	60.232.636.573
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	59.222.729.654	60.232.636.573
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		773.839.867.781	778.202.675.166

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

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		233.228.470.294	244.922.733.644
310	I. Nợ ngắn hạn		233.228.470.294	244.922.733.644
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	18.877.136.628	16.393.684.185
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	25.092.528.689	22.097.308.706
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	19.669.316.603	179.113.963
314	4. Phải trả người lao động		2.630.495.864	7.276.105.942
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	17.732.222.909	23.394.920.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			16.727.247
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.383.990.934	5.922.113.029
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	137.192.924.186	168.877.577.957
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	681.158.758	765.181.966
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.968.695.723	
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		540.611.397.487	533.279.941.522
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	540.611.397.487	533.279.941.522
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		150.301.450.000	150.301.450.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		150.301.450.000	150.301.450.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.190.000.000	2.190.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(20.100.000)	(20.100.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		217.066.980.035	216.217.666.135
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		171.073.067.452	164.590.925.387
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		162.956.954.537	164.590.925.387
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		8.116.112.915	
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		773.839.867.781	778.202.675.166

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng

Đinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc
P.Lái Thiêu, ngày 26 tháng 10 năm 2025



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

Địa chỉ: 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2025		Năm 2024	
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	124.174.383.636	121.689.595.319	326.875.808.422	476.111.905.230
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	17.882.400	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.174.383.636	121.671.712.919	326.875.808.422	476.111.905.230
11	4. Giá vốn hàng bán	26	105.402.428.425	107.134.734.615	277.774.921.606	430.095.604.724
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.771.955.211	14.536.978.304	49.100.886.816	46.016.300.506
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	2.487.116.384	913.398.306	9.684.445.238	4.166.046.105
22	7. Chi phí tài chính	28	3.227.308.418	3.325.967.791	7.683.980.785	7.809.356.656
23	Trong đó: chi phí lãi vay		1.843.132.418	2.947.879.006	6.491.039.055	8.990.710.777
24	8. Chi phí bán hàng	29	9.632.072.525	5.738.651.631	24.291.722.794	19.051.560.200
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	4.171.137.717	4.473.682.785	8.687.100.395	16.709.501.483
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		4.228.552.935	1.912.074.403	18.122.528.080	6.611.928.272
31	11. Thu nhập khác	31	5.336.796.033	731.527.887	11.560.728.222	2.447.442.011
32	12. Chi phí khác	32	1.266.035.269	182.889.862	21.567.143.387	347.080.265
40	13. Lợi nhuận khác		4.070.760.764	548.638.025	(10.006.415.165)	2.100.361.746

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.299.313.699	2.460.712.428	8.116.112.915	8.712.290.018
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	52.402.752	-	52.402.752
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.299.313.699	2.408.309.676	8.116.112.915	8.659.887.266



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập biểu



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng





Đinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc
P.Lái Thiêu, ngày 26 tháng 10 năm 2025



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

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		8.116.112.915	8.712.290.018
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		9.799.184.756	12.765.661.039
03	- Các khoản dự phòng		(4.579.716.117)	1.802.208.495
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.730.764.058)	(4.294.745.025)
06	- Chi phí lãi vay		6.491.039.055	8.990.710.777
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		8.095.856.551	27.976.125.304
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		25.183.064.235	22.092.790.841
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(33.980.341.087)	(2.085.453.097)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		11.761.799.809	(10.533.130.804)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		854.336.723	3.028.688.852
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		5.165.579.905	3.509.698.852
14	- Tiền lãi vay đã trả		(6.558.955.831)	(9.069.024.123)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		13.311.739.144	1.529.853.415
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.300.659.941)	(2.191.621.797)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21.532.419.508	34.257.927.443

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và			
21	các tài sản dài hạn khác		(3.064.523.058)	(2.613.377.156)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và			
22	các tài sản dài hạn khác		3.839.707.636	150.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của			
23	đơn vị khác		16.000.000.000	1.270.000.000
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của			
24	đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(500.000.000)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.704.462.959	4.502.027.684
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		24.979.647.537	3.308.650.528

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

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng năm 2025	9 tháng năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		301.205.639.556	476.927.944.187
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(332.890.293.327)	(527.447.223.575)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(31.684.653.771)	(50.519.279.388)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		14.827.413.274	(12.952.701.417)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		49.013.903.388	63.173.666.263
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	63.841.316.662	50.220.964.846

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lậpNguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởngĐinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc

P. Lái Thiêu, ngày 26 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (đổi tên từ Công ty Cổ phần CIC39) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - tên cũ Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn (14) ngày 07 tháng 05 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 150.301.450.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 150,301,450,000 VND; tương đương 15,030,145 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 169 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 207 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Văn phòng đại diện Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 (*)

Phường Lái Thiêu, Thành phố Hồ Chí Minh

Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Kinh doanh Vật liệu xây dựng

Hoạt động theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 23/NQ-HDQT ngày 11/08/2025, Hội đồng quản trị đã quyết định thành lập Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2. Văn phòng hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động văn phòng đại diện số 3700146225-009 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2025. Hoạt động chính của văn phòng đại diện theo ủy quyền của Công ty.

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

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

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

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

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng 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 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 trả trước;

- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí 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 Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.10 . Hợp đồng xây dựng

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản. 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, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04	năm
- Quyền sử dụng đất	30 - 45	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc 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.

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Các khoản vay

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

2.18 . Chi phí đi vay

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

2.19 . Chi phí phải trả

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

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

2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của 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 trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.23 . Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn Hợp đồng xây dựng

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

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

2.25 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

2.27 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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.

2.28 . 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	692.494.679	548.440.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.128.438.421	18.465.463.154
Các khoản tương đương tiền (*)	36.020.383.562	30.000.000.000
	63.841.316.662	49.013.903.388

(*) Tại ngày 30/09/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 36.020.383.562 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,3%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng	30/09/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thủy điện Cần Đơn ⁽¹⁾	SJD	16.829.375.620	14.500.920.000	(2.328.455.620)	21.066.251.620	18.279.900.000	(2.786.351.620)
Tổng Công ty Gas Petrolimex - CTCP ⁽¹⁾	PGC	3.633.686.670	2.172.820.000	(1.460.866.670)	4.089.615.570	2.811.375.000	(1.278.240.570)
CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc ⁽¹⁾	KBC	3.038.178.000	2.166.000.000	(872.178.000)	155.676.802	102.960.000	(52.716.802)
Công ty Cổ phần tập đoàn Hoa Sen ⁽¹⁾	HSG	388.388.000	380.000.000	(8.388.000)			
Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công nghiệp Vingal - VNSTEEL ⁽²⁾	VGL	15.822.791.067	17.773.912.000		15.822.791.067	17.432.106.000	
Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	VEA	5.159.922.220	4.951.800.000	(208.122.220)	7.002.762.220	6.805.800.000	(196.962.220)
Công ty Cổ phần Kho vận Tân Cảng ⁽²⁾	TCW	4.417.601.776	5.281.560.000		6.844.451.479	7.333.590.000	
CTCP Cảng hàng không VN ⁽²⁾	ACV	526.025.500	460.001.100	(66.024.400)			
		<u>49.815.968.853</u>	<u>47.687.013.100</u>	<u>(4.944.034.910)</u>	<u>54.981.548.758</u>	<u>52.765.731.000</u>	<u>(4.314.271.212)</u>

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2024 và 30/09/2025.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UpCom, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối kỳ lập Báo cáo tài chính (tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 30/09/2025).



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng	30/09/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con		37.350.000.000		(194.098.371)	36.850.000.000		(189.658.846)
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiên Phước		36.850.000.000		(193.960.746)	36.850.000.000		(189.658.846)
- Công ty TNHH MTV C32 Land		500.000.000		(137.625)			
Đầu tư vào Công ty liên kết		136.907.156.453	42.518.830.000		136.907.156.453	43.215.860.000	
- Công ty Cổ phần Miền Đông (*)	MDG	42.218.832.208	42.518.830.000		42.218.832.208	43.215.860.000	
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An		94.688.324.245			94.688.324.245		
Đầu tư vào đơn vị khác		22.700.887.800		(716.723.145)	22.700.887.800		(716.723.145)
- Công ty Cổ phần BOT Đường		22.500.000.000		(515.835.345)	22.500.000.000		(515.835.345)
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương		200.887.800		(200.887.800)	200.887.800		(200.887.800)
		196.958.044.253	42.518.830.000	(910.821.516)	196.458.044.253	43.215.860.000	(906.381.991)

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 30/09/2025.

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong kỳ: Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 36.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Đồng Nai	94,85%	94,85%	Khai thác, chế biến đá
- Công ty TNHH MTV C32 Land	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức -	Tỉnh Tây Ninh	42,50%	42,50%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương	Tỉnh Đồng Nai	10,00%	10,00%	Kinh doanh BOT các công trình giao thông
- Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương	Thành phố Hồ Chí Minh	3,52%	3,52%	Tư vấn quản lý, hoạt động thiết kế chuyên dụng

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Bên liên quan

- Công ty Cổ phần Miền Đông

Bên khác

- Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng Negen
- Công ty TNHH Bảo Sơn
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Bàn Thạch Bình Dương
- Các khách hàng khác

30/09/2025		01/01/2025	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
28.135.068.292	(24.085.779.500)	36.615.150.384	(24.115.779.500)
28.135.068.292	(24.085.779.500)	36.615.150.384	(24.115.779.500)
55.208.528.225	(5.112.934.263)	74.174.937.419	(10.004.908.854)
14.293.159.474	-	-	-
4.287.979.960	-	-	-
4.075.237.760	-	-	-
3.991.756.874	-	-	-
28.560.394.157	(5.112.934.263)	74.174.937.419	(10.004.908.854)
83.343.596.517	(29.198.713.763)	110.790.087.803	(34.120.688.354)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường
- Trả trước cho người bán khác

30/09/2025		01/01/2025	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
4.569.295.730	-	2.725.934.368	-
4.257.162.779	-	2.075.647.594	-
4.604.973.119	(67.199.140)	12.376.200.809	-
13.431.431.628	(67.199.140)	17.177.782.771	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.690.920.000	-	-	-
Phải thu về lãi tiền gửi, lãi trái phiếu	37.628.659	-	349.230.260	-
Phải thu về lãi chậm thanh toán	1.739.778.671	-	1.887.138.349	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	6.944.289	-	17.547.907	-
Tạm ứng	8.901.973.483	-	1.451.900.000	-
Ký cược, ký quỹ	564.644.396	-	5.227.618.043	-
Phải thu khác	13.273.365	-	694.367.622	-
	12.955.162.863	-	9.627.802.181	-
b) Dài hạn				
Tạm ứng	-	-	66.430.508.257	-
Phải thu về Ủy thác đầu tư (*)	66.650.508.257	-	-	-
	66.650.508.257	-	66.430.508.257	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Miền Đông	1.506.380.914	-	1.653.740.592	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	233.397.757	-	233.397.757	-
	1.739.778.671	-	1.887.138.349	-

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(*) Đây là các khoản Ủy thác đầu tư cho các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại xã Phú Giáo và xã Thường Tân, 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:

Hợp đồng Ủy thác đầu tư	Nội dung Ủy thác đầu tư	30/06/2025
		VND

Hợp đồng số 08/02/HĐUT ngày 28/02/2012	- Công ty (Bên A) ủy thác cho Ông Lữ Minh Quân (Bên B) thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại khu vực xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh) theo chỉ định của Bên A để thực hiện chủ trương đầu tư của Bên A; - Các chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên B hình thành từ nguồn vốn ủy thác của Bên A sẽ được giao cho Bên A quản lý. Bên B không được chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế mà không có sự chấp thuận của Bên A; - Khi Bên A có nhu cầu, Bên B phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất (mà Bên A đã ủy thác đầu tư) cho Bên A hoặc đối tượng do Bên A chỉ định.	4.419.100.000
Hợp đồng số 14/1/HĐUT ngày 31/01/2020	- Công ty (Bên A) ủy thác cho Ông Phạm Tấn Lộc (Bên B) thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại khu vực xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh) theo chỉ định của Bên A để thực hiện chủ trương đầu tư của Bên A; - Các chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên B hình thành từ nguồn vốn ủy thác của Bên A sẽ được giao cho Bên A quản lý. Bên B không được chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế mà không có sự chấp thuận của Bên A; - Khi Bên A có nhu cầu, Bên B phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất (mà Bên A đã ủy thác đầu tư) cho Bên A hoặc đối tượng do Bên A chỉ định.	42.730.868.257
Hợp đồng số 06/3/HĐUT ngày 28/03/2015	- Công ty (Bên A) ủy thác cho Ông Trần Văn Bình (Bên B) thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại khu vực xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh) theo chỉ định của Bên A để thực hiện chủ trương đầu tư của Bên A; - Các chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên B hình thành từ nguồn vốn ủy thác của Bên A sẽ được giao cho Bên A quản lý. Bên B không được chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế mà không có sự chấp thuận của Bên A; - Khi Bên A có nhu cầu, Bên B phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất (mà Bên A đã ủy thác đầu tư) cho Bên A hoặc đối tượng do Bên A chỉ định.	5.380.540.000

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Hợp đồng Ủy thác đầu tư	Nội dung Ủy thác đầu tư	30/06/2025
		VND
Hợp đồng số 15/2025/CIC39- HQP ngày 19/06/2025	- Công ty (Bên A) ủy thác cho Ông Hồ Quế Phương (Bên B) thực hiện nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại khu vực xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh) theo chỉ định của Bên A để thực hiện chủ trương đầu tư của Bên A; - Các chứng nhận quyền sử dụng đất của Bên B hình thành từ nguồn vốn ủy thác của Bên A sẽ được giao cho Bên A quản lý. Bên B không được chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế mà không có sự chấp thuận của Bên A; - Khi Bên A có nhu cầu, Bên B phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng lại các quyền sử dụng đất (mà Bên A đã ủy thác đầu tư) cho Bên A hoặc đối tượng do Bên A chỉ định.	14.120.000.000

66.650.554.095

8 . NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	29.579.919.033	314.006.130	45.233.672.218	11.112.983.864
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	<i>29.512.719.893</i>	<i>246.806.990</i>	<i>45.233.672.218</i>	<i>11.112.983.864</i>
- Công ty Cổ phần Miền Đông	24.085.779.500	-	24.115.779.500	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14	1.587.609.955	-	2.087.609.955	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành	1.328.429.946	-	1.328.429.946	-
- Các khoản khác	2.510.900.492	246.806.990	17.701.852.817	11.112.983.864
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>67.199.140</i>	<i>67.199.140</i>	-	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Hoàng Trung Quân	67.199.140	67.199.140	-	-
	29.579.919.033	314.006.130	45.233.672.218	11.112.983.864

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật	9.650.069.758	(102.956.859)	14.496.454.910	(219.182.204)
Công cụ, dụng cụ	152.100.718	-	1.997.682.333	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	19.397.842.960	(6.161.776.443)	8.604.870.469	(6.161.776.443)
Thành phẩm ⁽²⁾	65.736.925.349	(2.573.075.071)	69.356.646.145	(2.731.970.407)
Hàng hoá	222.407.611	-	257.482.102	-
Hàng hóa bất động sản ⁽³⁾	33.534.130.650	-	-	-
	128.693.477.046	(8.837.808.373)	94.713.135.959	(9.112.929.054)

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình nâng cấp, mở rộng đường Tô Vĩnh Diện	2.935.685.341	2.038.532.977
- 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	2.250.389.817	-
- Công trình Xây dựng đường Lái Thiêu PKV-28	1.848.697.851	-
- Công trình cải tạo, sửa chữa vỉa hè đường Võ Thị Sáu	1.002.737.782	-

- Công trình Xây dựng Trung tâm đào tạo cán bộ Thành phố Hồ Chí Minh	6.161.776.442	6.161.776.442
- Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 khu dân cư lô F	3.778.991.173	-
- Các dự án, công trình khác	1.286.020.554	271.017.050
	19.264.298.960	8.471.326.469

(2) Trong đó bao gồm 45.878.203.657 VND là giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 36.(1)).

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

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án thi công Bể xử lý nước thải sản xuất - Xưởng Bê tông Thanh Phước	1.657.577.179	1.657.577.180
- Các dự án khác	1.167.854.841	728.444.394
	2.825.432.020	2.386.021.574

11 . 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	78.110.730.481	138.987.622.084	39.169.285.573	1.409.304.907	257.676.943.045
- Thanh lý, nhượng bán	(1.041.547.143)	(4.098.800.840)	(2.920.173.310)	-	(8.060.521.293)
Số dư cuối kỳ	77.069.183.338	134.888.821.244	36.249.112.263	1.409.304.907	249.616.421.752
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	49.512.848.184	87.842.109.944	32.360.445.700	1.337.457.990	171.052.861.818
- Khấu hao trong kỳ	1.860.992.881	4.222.184.565	1.904.725.503	27.601.875	8.015.504.824
- Thanh lý, nhượng bán	(606.737.142)	(3.287.656.012)	(2.920.173.310)	-	(6.814.566.464)
Số dư cuối kỳ	50.767.103.923	88.776.638.497	31.344.997.893	1.365.059.865	172.253.800.178
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	28.597.882.297	51.145.512.140	6.808.839.873	71.846.917	86.624.081.227
Tại ngày cuối kỳ	26.302.079.415	46.112.182.747	4.904.114.370	44.245.042	77.362.621.574

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Số dư cuối kỳ	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	44.358.543.705	1.067.459.143	45.426.002.848
- Khấu hao trong kỳ	1.240.580.808	66.017.994	1.306.598.802
Số dư cuối kỳ	45.599.124.513	1.133.477.137	46.732.601.650
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	51.580.582.199	75.532.857	51.656.115.056
Tại ngày cuối kỳ	50.340.001.391	9.514.863	50.349.516.254

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	4.565.777.357	7.374.299.499	957.092.617	12.897.169.473
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.625.112.612	-	2.625.112.612
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	1.164.739.050	4.498.362.659	957.092.617	6.620.194.326
- Khấu hao trong kỳ	69.884.343	407.196.787	-	477.081.130
Số dư cuối kỳ	1.234.623.393	4.905.559.446	957.092.617	7.097.275.456
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	3.401.038.307	2.875.936.840	-	6.276.975.147
Tại ngày cuối kỳ	3.331.153.964	5.093.852.665	-	8.425.006.629

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.331.153.964 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 2.141.969.709 VND (kỳ 6 tháng đầu năm 2024 là 1.771.909.113 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/09/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	527.569.348	203.776.525
Chi phí sửa chữa	283.859.255	505.817.926

Chi phí trả trước ngắn hạn khác	88.101.827	34.365.783
	899.530.430	743.960.234
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.291.494.934	2.838.522.909
Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)	41.718.624.706	42.488.025.571
- Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	36.629.009.326	37.304.544.331
- Chi phí thuê đất trả tiền một lần	5.089.615.380	5.183.481.240
Chi phí tiền thuê đất (**)	12.692.784.438	12.944.900.304
Chi phí sửa chữa	1.622.755.673	1.489.969.265
Chi phí trả trước dài hạn khác	897.069.903	471.218.524
	59.222.729.654	60.232.636.573

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

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

Tại ngày 30/09/2025, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 1.236,2 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 816,1 m² cũng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối kỳ kế toán là 7.071.420.330 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.194.998.547 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	106.451.613	106.451.613	-	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	106.451.613	106.451.613	-	-
Bên khác	18.770.685.015	18.770.685.015	16.393.684.185	16.393.684.185
- Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân	2.060.193.600	2.060.193.600	2.697.949.800	2.697.949.800
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Huỳnh Độ Tư Gia	1.887.540.501	1.887.540.501	913.646.239	913.646.239
- Công ty TNHH Gamuda Land Bình Dương	1.772.544.116	1.772.544.116	-	-
- Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến	3.106.998.015	3.106.998.015	1.597.418.636	1.597.418.636
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Ngọc Duy	1.440.354.069	1.440.354.069	-	-
- Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Vận tải Hòa Phát	1.286.871.155	1.286.871.155	-	-
- Công ty TNHH Thiện Phước Thành	1.050.436.301	1.050.436.301	-	-
- Phải trả người bán khác	6.165.747.258	6.165.747.258	11.184.669.510	11.184.669.510
	18.877.136.628	18.877.136.628	16.393.684.185	16.393.684.185

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	25.092.528.689	22.097.308.706
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Bến Cát	5.224.223.000	-
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Dĩ An	6.390.765.361	9.920.160.010
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Thuận An	3.371.350.423	-
- Người mua trả tiền trước khác	10.106.189.905	12.177.148.696
	25.092.528.689	22.097.308.706



17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.372.331.822	-	1.369.806.225	671.276.820	1.673.802.417	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.172.010.774	-	-	-	1.172.010.774	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	179.113.963	861.168.118	1.218.571.733	178.289.652	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	89.623.179	89.623.179	-	-
Các loại thuế khác	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	-	19.669.316.603	-	-	19.669.316.603
	3.544.342.596	179.113.963	21.997.914.125	1.987.471.732	3.024.102.843	19.669.316.603

(*) Đây là khoản tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với mỏ đá xây dựng Tân Đông Hiệp mà Công ty phải nộp bổ sung theo Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) và Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI ngày 27/6/2025 của Chi cục Thuế khu vực XVI. Thông tin chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 36.(2).

Theo đó, ngày 06/10/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng 3-2 đã nộp số tiền 19.669.316.603 đồng vào ngân sách Nhà nước.

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí công trình xây lắp	17.732.222.909	23.394.920.649
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ	3.145.845.946	12.286.708.429
+ Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2)	3.618.339.344	4.008.396.213
+ Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ	603.504.568	3.792.643.345
+ Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F	5.862.435.669	2.504.315.912
+ Công trình Đầu tư hệ thống thoát nước, vỉa hè, cây xanh, chiếu sáng đường Nguyễn Thị Tươi	2.031.197.307	-
+ Công trình nâng cấp Hạ tầng kỹ thuật đô thị Bến Súc (tuyến đường N1, N2, N3, N4)	2.147.686.057	-
+ Các Công trình khác	323.214.018	802.856.750
	17.732.222.909	23.394.920.649

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	60.086.060	80.571.640
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	750.000.000	1.133.097.137
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.342.075	27.342.075
- Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ	3.266.137.582	4.324.009.904
- Phải trả lãi vay	132.903.021	200.819.797
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	147.522.196	156.272.476
	4.383.990.934	5.922.113.029

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (*)	165.564.678.939	165.564.678.939	247.494.304.905	315.565.980.377	97.493.003.467	97.493.003.467
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (Agribank)-CN Tân Bình	-	-	53.711.334.651	14.011.413.932	39.699.920.719	39.699.920.719
- Ngân hàng Ngoại thương Nam Bình Dương	3.312.899.018	3.312.899.018	-	3.312.899.018	-	-
	<u>168.877.577.957</u>	<u>168.877.577.957</u>	<u>301.205.639.556</u>	<u>332.890.293.327</u>	<u>137.192.924.186</u>	<u>137.192.924.186</u>

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

(*) 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: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh;
- + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2026;
- + Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, các khoản vay còn số dư cuối kỳ có thời hạn vay là 08 tháng kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
 - *Dây chuyền sản xuất gạch và Dây chuyền sản xuất cống;*
 - *10 trái phiếu với giá trị 10.000.000.000 VND (mã trái phiếu BIDV BIDLH233007) do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành;*
 - *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 10.018,3 m² và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại phường Long Nguyên, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 36.347,5 m² theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 3.841 m² theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 1.236,2 m² và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 816,1 m² theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;*
 - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 2.682 m² theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.*
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 137,192,924,186 VND

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

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	681.158.758	765.181.966
	<u>681.158.758</u>	<u>765.181.966</u>

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	159.288.832.723	527.977.848.858
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	5.662.092.664	5.662.092.664
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)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Số dư đầu kỳ này	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	164.590.925.387	533.279.941.522
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	8.116.112.915	8.116.112.915
Trích Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	849.313.900	(849.313.900)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc	-	-	-	-	(283.104.633)	(283.104.633)
Trích Quỹ khen thưởng Ban	-	-	-	-	(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 này	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	217.066.980.035	171.073.067.452	540.611.397.487

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	30/09/2025 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2025 VND
- Bà Bùi Thu Huyền	24,35	36.603.220.000	24,02	36.103.220.000
- Bà Phạm Thị Thu Thủy	10,79	16.220.000.000	10,06	15.120.000.000
- Hợp tác xã Phúc Tài	5,11	7.679.080.000	7,90	11.879.080.000
- Các cổ đông khác	59,74	89.789.150.000	58,01	87.189.150.000
- Cổ phiếu quỹ	0,01	10.000.000	0,01	10.000.000
	100,00	150.301.450.000	100,00	150.301.450.000

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

	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150.301.450.000	150.301.450.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	<i>27.342.075</i>	<i>27.342.075</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<i>27.342.075</i>	<i>27.342.075</i>

c) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.030.145	15.030.145
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.030.145	15.030.145
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.030.145</i>	<i>15.030.145</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)	1.000	1.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.029.145	15.029.145
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.029.145</i>	<i>15.029.145</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

d) Các quỹ công ty

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	217.066.980.035	216.217.666.135
	217.066.980.035	216.217.666.135

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

Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.455.027.273	2.517.090.911
- Trên 1 năm đến 5 năm	7.963.085.455	6.084.981.818

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

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

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Sắt thép Tiến Phát	660.504.913	660.504.913
- Công ty TNHH Xây dựng Vân Hải	484.735.894	484.735.894
- Công ty TNHH Lê Phúc Vinh	363.348.930	363.348.930
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàng Minh Tâm	211.738.124	211.738.124
- Các đối tượng khác	574.326.330	574.326.330
	2.294.654.191	2.294.654.191

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

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	67.646.650.596	47.630.931.543
Doanh thu bán hàng hóa	42.627.048.617	27.833.680.789
Doanh thu hợp đồng xây dựng	12.903.328.665	45.295.471.359
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản	731.363.640	550.636.371
Doanh thu cung cấp dịch vụ	265.992.118	360.992.857
	124.174.383.636	121.671.712.919

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	48.454.207.481	38.600.259.537
Giá vốn của hàng hóa đã bán	41.616.846.030	26.933.491.505
Giá vốn của hoạt động xây dựng	14.696.366.432	41.070.895.014
Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản	208.633.374	132.439.830
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	426.375.108	397.648.729
	105.402.428.425	107.134.734.615

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	485.224.384	415.327.241
Lãi kinh doanh chứng khoán	310.972.000	497.871.065
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.690.920.000	200.000
	2.487.116.384	913.398.306

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.843.132.418	2.947.879.006
Lỗ kinh doanh chứng khoán	547.433.987	-
Chi phí bán chứng khoán	9.448.595	7.467.285
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	827.293.418	370.621.500

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>3.227.308.418</u>	<u>3.325.967.791</u>
	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	179.688.392	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.477.783	48.796.430
Chi phí dịch vụ vận chuyển	8.338.050.554	5.535.648.392
Chi phí khác bằng tiền	1.097.855.796	154.206.809
	<u>9.632.072.525</u>	<u>5.738.651.631</u>

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Chi phí CCDC bộ phận quản lý	50.436.672	24.636.930
Chi phí nhân công	2.708.516.322	2.825.865.547
Chi phí khấu hao tài sản cố định	465.157.362	488.452.155
(Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng	(511.852.171)	8.197.324
Chi phí dịch vụ mua ngoài	230.409.423	354.977.259
Chi phí khác bằng tiền	1.228.470.109	771.553.570
	<u>4.171.137.717</u>	<u>4.473.682.785</u>

30 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	273.079.453	144.500.000
Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu	2.987.177.707	25.036.364
Thu nhập từ xử lý công nợ	51.976	74.533.312
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	74.782.854	401.243.248
Thu lãi ký quỹ mở đá Tân Đông Hiệp	1.677.224.043	-
Thu nhập khác	324.480.000	86.214.963
	<u>5.336.796.033</u>	<u>731.527.887</u>

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu	1.265.977.684	-
Các khoản bị phạt	-	150.500.000
Chi phí khác	57.585	32.389.862
	<u>1.266.035.269</u>	<u>182.889.862</u>

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.116.112.915	8.712.290.018
Các khoản điều chỉnh tăng	363.764.308	455.267.720
- Chi phí không hợp lệ	119.614.628	90.818.040

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

- Các khoản bị phạt	200.000.000	320.300.000
- Chi phí khấu hao	44.149.680	44.149.680
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	8.479.877.223	9.167.557.738
Thu nhập được miễn thuế TNDN	(8.479.877.223)	(9.167.557.738)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(7.540.534.000)	(2.113.192.500)
- Chuyển lỗ các năm trước	(939.343.223)	(7.054.365.238)
Thu nhập tính thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	52.402.752
Thuế thu nhập doanh nghiệp (phải thu)/phải nộp đầu kỳ	(1.172.010.774)	(1.224.413.526)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(1.172.010.774)	(1.172.010.774)

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.809.604.414	45.180.287.272
Chi phí nhân công	10.311.293.007	11.723.208.933
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.038.602.870	3.159.462.891
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.028.135.975	27.320.705.446
Chi phí khác bằng tiền	3.117.192.903	2.549.291.710
	83.304.829.169	89.932.956.252

34 . 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-ĐTXD gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ("TN&MT") tỉnh Bình Dương về việc xin gia hạn thời hạn sử dụng đất dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết thêm 50 năm để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và xây dựng trường Mầm non. Ngày 24/07/2024, Sở TN&MT tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 3408/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND tỉnh Bình Dương về việc kiến nghị UBND tỉnh xem xét gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với dự án nêu trên cho Công ty.
- Ngày 18/12/2024, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 3718/QĐ-UBND về việc cho phép Công ty gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. Theo đó, đối với đất ở tại đô thị với diện tích 6.289,7 m² có thời hạn sử dụng đất là lâu dài, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với diện tích 16.295,9 m² đến ngày 18/05/2054, thực hiện quản lý 32,3 m² đất ở thuộc hành lang an toàn đường bộ và 72,8 m² đất giao thông thuộc hành lang an toàn đường bộ theo quy định của pháp luật.
- Ngày 24/03/2025, Công ty đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cập nhật lại thời hạn sử dụng đất trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết.

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

- Ngày 05/06/2025, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là UBND Thành phố Hồ Chí Minh) đã ban hành Quyết định số 1527/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đối với phần trữ lượng còn lại (phần trữ lượng chưa trữ bảo vệ, 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 kỳ này là 19.669.316.603 VND. Ngày 27/06/2025, Chi cục thuế khu vực XVI cũng đã ban hành Thông báo nộp tiền số 793/TB-CCTKV.XVI về việc nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản nêu trên và thời hạn nộp tiền chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo của Chi cục thuế khu vực XVI.
- Ngày 01/08/2025, Công ty đã có Văn bản số 488/CTY-BĐT gửi các Cơ quan ban ngành kiến nghị về việc tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá Tân Đông Hiệp, Công ty đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, kiểm tra, rà soát tính toán lại trữ lượng khoáng sản phải tính bổ sung tiền cấp quyền khai thác tại mỏ đá Tân Đông Hiệp để trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh lại Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 cho phù hợp với các quy định hiện hành. Trong thời gian chờ xem xét tính lại tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá Tân Đông Hiệp, Công ty xin phép được tạm thời chưa nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 05/06/2025 và tạm hoãn thực hiện Thông báo số 793/TB-CCTKV.XVI ngày 27/06/2025 của Chi cục thuế khu vực XVI. Sau khi 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 sẽ thực hiện việc nộp tiền vào ngân sách nhà nước đúng theo quy định của pháp luật.
- Ngày 06/10/2025, theo Giấy nộp tiền số 7179515, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản vào Ngân sách Nhà nước với số tiền là 19.669.316.603 đồng.

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ 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
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 Đình Corp (KHADICO)	Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đình Văn Trọng
Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	Công ty do em ruột của Ông Đình Văn Trọng - Tổng Giám đốc Công ty làm Giám đốc
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	Công ty do em rể của Ông Đình Văn Trọng - Tổng Giám đốc Công ty làm Giám đốc
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán	

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:

	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	487.861.176	32.701.618.033
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	444.097.068	2.623.054.957
- Hợp tác xã Phúc Tài	41.789.760	1.284.052.990
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	1.974.348	-
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	28.794.510.086
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	990.999.314	31.419.896.472
- Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng - Thương mại HPC	694.225.120	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	296.774.194	9.487.743.784
- Công ty Cổ phần Miền Đông	-	21.932.152.688
Doanh thu hoạt động tài chính - Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.836.620.000	-
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	3.836.620.000	-
Chi phí bán hàng	-	4.561.189.414
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	4.561.189.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp	138.805.105	24.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	138.805.105	-
- Hợp tác xã Phúc Tài	-	24.000.000
Chi phí chung	187.687.500	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Thái Sơn An	187.687.500	-
Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán	152.640.322	1.201.628.385
- Công ty Cổ phần Miền Đông	152.640.322	1.000.410.928
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	-	201.217.457

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:



	Chức vụ	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		2.711.932.238	1.552.772.720
- Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	92.000.000	20.000.000
- Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	16.000.000
- Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 02/12/2024)	118.128.000	589.120.707
- Bà Bùi Thu Huyền	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	76.000.000	20.000.000
- Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	76.000.000	20.000.000
- Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 15/01/2025)	540.561.364	20.000.000
- Ông Trịnh Tiến Bầy	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	8.000.000
- Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	16.000.000
- Ông Trần Văn Bình	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 26/11/2024)	-	401.789.045
- Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/12/2024)	1.205.400.000	-
- Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 26/11/2024)	421.124.000	-
- Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)	-	308.882.039
- Ông Lữ Minh Quân	Người phụ trách Quản trị Công ty	182.718.874	132.980.929

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

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng quý 3-2025 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng quý 3-2024 Công ty tự lập cùng kỳ năm trước. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý 3-2025 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng Công ty tự lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024.



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập



Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng



Đinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc

P. Lái Thiêu, ngày 26 tháng 10 năm 2025

