CÔNG TY CỔ PHẦN
BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM
PHAN VU HA NAM CONCRETE
JOINT STOCK COMPANY

Số: 103001/2026/CBTT.PVHN
No: 103001/2026/CBTT.PVHN

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

Ninh Bình, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Ninh Binh, 30/10/2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
To: - State Securities Commission
- Ho Chi Minh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: **CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM**
PHAN VU HA NAM CONCRETE JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: **FCM**
- Địa chỉ/*Address*: Cụm công nghiệp Thi Sơn, phường Lý Thường Kiệt, tỉnh Ninh Bình/*Thi Son Industrial Cluster, Ly Thuong Kiet Ward, Ninh Binh Province*
- Điện thoại/Tel: 0226 3533038 - Email: info@phanvuhanam.com.vn
- Website: phanvuhanam.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:
-Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026/*Separate financial statements in quarter 03, year 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn http://phanvuhanam.com.vn/*This information was published on the company's website on 30/10/2026(date), as in the link http://phanvuhanam.com.vn*

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:
BCTC riêng Quý 3/2026.
Separate financial statements in quarter 3/2026

ĐẠI DIỆN CÔNG TY
Organization representative
Người được UQ CBTT
Person authorized for disclose information

MSDN: 0700252549 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM

Nguyễn Hữu Thiều

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM
DN: C=VN, S=NINH BÌNH, L=Phường Lý Thường Kiệt, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0700252549
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 16:32:28
Foxit Reader Version: 9.7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG PHAN VŨ HÀ NAM

PHAN VU HA NAM CONCRETE JOINT STOCK COMPANY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Separate financial statements

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

For the year ended 30 September 2026

Ninh Bình/ *Ninh Binh Province* – Tháng/*Month* 10 năm/*year* 2026

B 01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH / *Statement of Financial Position*
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 / *at 30 Sep 2026*

NỘI DUNG / *ARTICLE*	Mã số/ Code	TM/ Notes	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
TÀI SẢN / ASSETS				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN / *CURRENT ASSETS*	**100**		**538,979,953,058**	**563,219,336,485**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền/*Cash and cash equivalents*	**110**	5.1	**45,531,555,186**	**57,922,423,194**
1. Tiền/ *Cash*	111		45,531,555,186	37,887,286,208
2. Các khoản tương đương tiền/ *Cash equivalents*	112		-	20,035,136,986
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn/*Short-term investment*	**120**		**26,000,000,000**	**4,016,558,904**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ *Held-to-maturity investment*	123		26,000,000,000	4,016,558,904
III. Các khoản phải thu ngắn hạn/ *Current accounts receivable*	**130**		**387,897,132,140**	**398,787,657,628**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng/ *Short-term trade receivables*	131	5.2	424,938,086,010	442,071,137,434
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn/ *Short-term advances to suppliers*	132	5.3	8,709,642,503	1,419,740,273
5. Phải thu ngắn hạn khác/ *Other short-term receivables*	135	5.4	990,417,890	1,716,482,159
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)/*Provision for doubtful short-term receivables (*)*	136	5.5	(46,741,014,263)	(46,419,702,238)
IV. Hàng tồn kho /*Inventories*	**140**		**77,534,447,072**	**98,854,874,219**
1. Hàng tồn kho/ *Inventories*	141	5.6	82,222,301,015	105,738,300,376
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)/ *Provision for obsolete inventories*	142		(4,687,853,943)	(6,883,426,157)
V. Tài sản ngắn hạn khác/ *Other current assets*	**160**		**2,016,818,660**	**3,637,822,540**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/ *Short-term deferred costs*	161	5.7	1,900,954,382	3,604,396,990
2. Thuế GTGT được khấu trừ/ *Deductible value-added tax*	162		4,765,778	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước/ *Tax receivable*	163		111,098,500	33,425,550
B.TÀI SẢN DÀI HẠN / *NON-CURRENT ASSETS*	**200**		**109,550,046,795**	**99,698,318,143**
I. Các khoản phải thu dài hạn/ *Long-term receivables*	**210**		**2,518,051,950**	**2,518,051,950**
5. Phải thu dài hạn khác/ *Other long-term receivables*	215	5.4	2,518,051,950	2,518,051,950
II. Tài sản cố định/ *Fixed assets*	**220**		**10,148,495,785**	**13,277,619,579**
1. Tài sản cố định hữu hình/ *Tangible fixed assets*	**221**	5.8	**6,109,176,500**	**9,107,343,863**
- Nguyên giá/ *Cost*	222		397,823,574,059	397,690,074,059
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)/ *Accumulated depreciation (*)*	223		(391,714,397,559)	(388,582,730,196)
3. Tài sản cố định vô hình/ *Intangible fixed assets*	**227**	5.10	**4,039,319,285**	**4,170,275,716**
- Nguyên giá/ *Cost*	228		7,003,276,109	7,003,276,109
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)/ *Accumulated depreciation (*)*	229		(2,963,956,824)	(2,833,000,393)
III. Bất động sản đầu tư/ *Investment Properties*	**240**		**864,700,000**	**864,700,000**
- Nguyên giá/ *Cost*	241		864,700,000	864,700,000
IV. Tài sản dở dang dài hạn/ *Long-term asset in progress*	**250**		**13,183,274,333**	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang/ *Construction in progress*	252		13,183,274,333	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn/ *Long-term investments*	**260**		**81,531,800,000**	**81,531,800,000**
1. Đầu tư vào công ty con/ *Investment in subsidiaries*	261	5.11	67,580,000,000	67,580,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/ *Investment in other entity*	263	5.11	13,951,800,000	13,951,800,000
V. Tài sản dài hạn khác/ *Other long-term assets*	**270**		**1,303,724,727**	**1,506,146,614**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn/ *Long-term deferred costs*	271	5.7	1,303,724,727	1,506,146,614
TỔNG CỘNG TÀI SẢN/*TOTAL ASSETS* (280 = 100 + 200)	**280**		**648,529,999,853**	**662,917,654,628**

B 01-DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH / *Statement of Financial Position*
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 / *at 30 Sep 2026*

NỘI DUNG / *ARTICLE*	Mã số/ Code	TM/ Notes	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ (Trình bày lại)
1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN/ *RESOURCES*				
A. NỢ PHẢI TRẢ/ *LIABILITIES*	**300**		**101,046,795,236**	**109,145,779,220**
I. Nợ ngắn hạn/ *Current liabilities*	**310**		**100,826,795,236**	**108,926,779,220**
1. Phải trả người bán ngắn hạn/ *Short-term trade payables*	311	5.12	66,526,530,663	70,059,240,253
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn/ *Short-term advances from customers*	312		4,928,205,188	4,988,975,386
3. Phải trả về cổ tức lợi nhuận/ *Dividends payable*	313		123,982,977	7,493,125
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/ Statutory obligations	314	5.13	1,352,530,024	2,244,635,838
5. Phải trả người lao động/ *Payable to employees*	315		4,691,163,151	4,695,615,677
6. Chi phí phải trả ngắn hạn/ *Short-term accrued expenses*	316	5.14	5,731,684,043	8,925,766,595
10. Phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term payables*	320	5.15	695,380,332	650,668,924
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/ *Short-term loans*	321	5.18	16,500,000,000	16,500,000,000
13. Quỹ khen thưởng phúc lợi /*Bonus and welfare fund*	323		277,318,858	854,383,422
II. Nợ dài hạn/ *Non-current liability*	**330**		**220,000,000**	**219,000,000**
8. Phải trả dài hạn/ *Other long-term payable*	338	5.15	220,000,000	219,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU / *OWNERS' EQUITY*	**400**	5.19	**547,483,204,617**	**553,771,875,408**
1. Vốn góp của chủ sở hữu/ *Share capital*	411		462,266,260,000	462,266,260,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết/ *Ordinary shares with voting rights*	*411a*		*462,266,260,000*	*462,266,260,000*
- Cổ phiếu ưu đãi/ *Preference shares*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn/ *Share premium*	*412*		(1,873,645,455)	(1,873,645,455)
8. Quỹ đầu tư phát triển/ *Investment and development fund*	*418*		43,596,419,783	40,780,804,663
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu/ *Other equity funds*	*420*		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ *Undistributed earnings*	*420*		43,494,170,289	52,598,456,200
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước /*Undistributed earnings as at prior year-end*	*420a*		*35,135,905,184*	*33,806,165,663*
- LNST chưa phân phối kỳ này/ *Undistributed earnings of current period*	*420b*		*8,358,265,105*	*18,792,290,537*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN /*TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440 = 300 + 400)*	**440**		**648,529,999,853**	**662,917,654,628**

Ninh Bình, ngày/*date* 29 tháng/*month 10* năm/*year 2026*

Người lập kiêm
Kế toán trưởng /
Preparer Cum Chief Accountant

Ngô Thị Thanh

Giám đốc
Director



Cao Văn Thái

B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / *STATEMENT OF INCOME*

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 / *For the accounting period from January 1, 2026 to Sep 30, 2026*

	CHỈ TIÊU / *ARTICLE*	MS/ Code	TM/ Notes	Quý / Quarter III		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter	
				Năm nay *Current year*	Năm trước *Previous year*	Năm nay *Current year*	Năm trước *Previous year*
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/** *Revenue from sale of goods and rendering of services*	**01**		**108,226,124,629**	**93,142,355,192**	**375,370,879,949**	**321,470,427,001**
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ /** *Net revenue from sale of goods and rendering of services (10 = 01-02)*	**10**	**5.20**	**108,226,124,629**	**93,142,355,192**	**375,370,879,949**	**321,470,427,001**
4.	Giá vốn hàng bán/ *Cost of goods sold and services rendered*	11	5.21	103,503,895,333	84,612,860,553	355,078,666,037	287,190,114,754
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ/** *Gross profit from sale of goods and rendering of services (20 = 10-11)*	**20**		**4,722,229,296**	**8,529,494,639**	**20,292,213,912**	**34,280,312,247**
7	Doanh thu hoạt động tài chính/ *Finance income*	22		121,785,113	211,549,028	613,411,366	685,419,903
8	Chi phí tài chính/ *Finance expenses*	23	5.22	194,222,224	362,013,158	423,400,138	926,477,029
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp/ *General and administrative expenses*	26	5.23	3,490,692,292	3,872,099,872	10,236,714,479	18,564,056,665
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh /** *Operating profit {30 = 20+21+22-(23+25+26)}*	**30**		**1,159,099,893**	**4,506,930,637**	**10,245,510,661**	**15,475,198,456**
12	Thu nhập khác/ *Other income*	31	5.24	106,862,381	-	519,965,423	
13	Chi phí khác/ *Other expenses*	32	5.24	120,639,920	-	121,753,768	62,870
14	**Lợi nhuận khác /***Other profit* (40 = 31-32)	**40**	**5.24**	**(13,777,539)**	-	**398,211,655**	**(62,870)**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế /***Accounting profit before tax (50 = 30+40)*	**50**		**1,145,322,354**	**4,506,930,637**	**10,643,722,316**	**15,475,135,586**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành/ *Current corporate income tax expense*	51	5.25	385,777,219	901,386,127	2,285,457,211	3,095,027,117
18	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/** *Net profit after tax* (60 = 50-51-52)	**60**		**759,545,135**	**3,605,544,510**	**8,358,265,105**	**12,380,108,469**
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ *Basic earnings per share*	70		89	173	181	268

Ninh Bình, ngày/*date* 23 tháng/*month* 10 năm/*year* 2026

Người lập kiêm
Kế toán trưởng /
Preparer Cum Chief Accountant

Ngô Phi Phang

Giám đốc
Director



B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ / *INTERIM SEPARATE CASH FLOW STATEMENT*

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

/ For the accounting period from January 1, 2026 to Sep 30, 2026

	CHỈ TIÊU/ *ARTICLE*	MS/ *Code*	TM / *Notes*	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này *Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter*	
				Năm nay *Current year*	Năm trước *Previous year*
1		2	3	4	5
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh/** *Cash Flows From operating Activities*				
1.	**Lợi nhuận trước thuế/** *Net loss before tax*	01		10,643,722,316	15,475,135,586
2.	***Điều chỉnh cho các khoản/*** *Adjustments for:*				
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT/ *Depreciation of property, plant and equipment and investment property*	02		3,262,623,794	8,120,154,703
	- Các khoản dự phòng/ *Provisions*	03		(1,874,260,189)	6,403,856,941
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính/ *Gains/(Losses) from investing and financing activities*	05		(613,411,366)	(685,419,903)
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động /*** *Operating income (loss) before changes in working capital*	08		11,418,674,555	29,313,727,327
	- Tăng, giảm các khoản phải thu/*(Increase) decrease in receivables*	09		(11,461,529,375)	24,848,253,463
	- Tăng, giảm hàng tồn kho/*(Increase) decrease in inventories*	10		23,515,999,361	(13,820,136,878)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, Thuế TNDN phải nộp) / *Increase (decrease) in payables (excluding interest payable, corporate income tax payable)*	11		(6,881,609,530)	(25,451,384,888)
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ /*(Increase/(Decrease) in deferred expenses*	12		1,905,864,495	(697,950,701)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp/*Enterprise income tax paid*	15		(2,925,767,101)	(1,290,717,972)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh/*Other cash outflows from operating activities*	17		(3,667,343,960)	(2,916,119,552)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh/ *Net cash flows from (used in) operating activities*	20		11,904,288,445	9,985,670,799
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư/***Cash Flows From Investing Activities*				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác/ *Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets*	21		(13,316,774,333)	194,017,029
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia/ *Proceeds from interest, dividends, and profits received*	27		613,411,366	685,419,903
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư/ *Net cash flows from (used in) investing activities*	30		(12,703,362,967)	879,436,932
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính/** *Cash Flows From Financing Activities*				
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu/ *Dividends and profits paid to owners*	36		(11,556,656,500)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính/ *Net cash flows from (used in) financing activities*	40		(11,556,656,500)	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/ *Net increase (decrease) in cash and cash equivalents* **(50 = 20+30+40)**	50		(12,355,731,022)	10,865,107,731
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ *Cash and cash equivalents at beginning of year*	60		57,887,286,208	28,743,023,686
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/ *Cash and cash equivalents at end of year* **(70 = 50+60+61)**	70	5.1	45,531,555,186	39,608,131,417

Ninh Bình, ngày/*date* 21 tháng/*month* 10 năm/*year* 2026

Người lập kiêm Kế toán trưởng / *Preparer Cum Chief Accountant*	Giám đốc *Director*
Ngô Thị Thanh	Cao Văn Thái

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT / *CORPORATE INFORMATION*

1.1 Hình thức sở hữu vốn / *Form of capital ownership*

- Công ty Cổ phần bê tông Phan Vũ Hà Nam (gọi tắt là "Công ty") đổi tên từ Công ty Cổ phần Khoáng sản FECON, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0700252549 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 03 tháng 09 năm 2007; thay đổi lần thứ 12 ngày 02 tháng 01 năm 2026. / *PHAN VU HA NAM Concrete Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate ("ERC") No. 0700252549 issued by the Ninh Binh Provincial Department of Finance Province on 3 September 2007 and 12th revision on 02 Jan 2026.*

- Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700252549 ngày 02/01/2026 là 462.266.260.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi nghìn đồng)./*The Company's charter capital according to Business Registration Certificate No. 0700252549 dated Jan 02, 2026 is 462.266.260.000 VND (Four hundred sixty-two billion, two hundred sixty-six million, two hundred sixty thousand VND).*

- Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán **FCM**, theo Quyết định số 54/2013/QĐ-SGDHCM do HOSE ban hành ngày 15 tháng 5 năm 2013. / *The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with code FCM in accordance with Decision No. 54/2013/QD-SGDHCM issued by HOSE on 15 May 2013.*

- Trụ sở chính của Công ty tại: Cụm Công nghiệp Thi Sơn, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình. /*The company's headquarters is at: Thi Son Industrial Cluster, Ly Thuong Kiet Ward, Ninh Binh Province.*

- Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 269 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 262 người). */ The number of the Company's employees as at 30 Sep 2026 was 269 (31 December 2025: 262).*

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính / *Main business lines*

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; / *Production of concrete and products from cement and gypsum;*

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành; Vận tải hành khách đường bộ khác; / *Road freight transport; Passenger transport by road within urban and suburban areas; Other road passenger transport;*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; / *Real estate business, ownership or rental land use rights;*

- Cho thuê xe có động cơ; / *Renting motor vehicles;*

- Khai thác quặng sắt; Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt; Khai thác quặng kim loại quí hiếm; Khai thác đá, cát sỏi, đất sét; / *Iron ore mining; Mining of other non-ferrous metal ores; Mining of rare metal ores; Mining of stone, gravel, clay;*

- Thi công xây dựng: Nền móng và công trình ngầm phục vụ xây dựng nhà cao tầng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật thủ công nghiệp đô thị; Thí nghiệm cọc công nghệ cao; / *Construction works: Foundations and underground works for*

high-rise buildings, industrial projects, transportation projects, irrigation works, urban technical infrastructure; High-tech pile testing;

- Khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa hình, khảo sát địa chất, thủy văn công trình; / *Geotechnical surveys, topographic surveys, geological surveys, hydrological surveys for construction;*
- Thực hiện các thí nghiệm địa kỹ thuật phục vụ khảo sát thiết kế, quản lý chất lượng, quan trắc trong thi công nền móng và công trình ngầm; /*Conducting geotechnical tests for design surveys, quality management, monitoring in foundation and underground construction;*
- Sản xuất và buôn bán các loại cấu kiện bê tông cốt thép, thép, phục vụ xây dựng nền móng và công trình ngầm, Sản xuất và buôn bán vật liệu xây dựng; / *Production and trading of various types of reinforced concrete components, steel, serving foundation and underground construction, production and trading of construction materials;*
- Ứng dụng và chuyển giao công nghệ xây dựng nền móng và công trình ngầm mới vào thực tế xây dựng tại Việt Nam; / *Application and transfer of new foundation and underground construction technology into practical construction in Vietnam;*
- Buôn bán: Vật tư, vật liệu, thiết bị công nghiệp thuộc hai lĩnh vực xây dựng và công nghiệp; /*Trading: Materials, supplies, industrial equipment in the fields of construction and industry;*
- Xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Dịch vụ kho vận; / *Construction of works: civil, industrial, transportation, irrigation; Warehousing services;*
- Tư vấn, môi giới bất động sản; Kinh doanh khách sạn, văn phòng; / *Consulting, real estate brokerage; Hotel and office business.*
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; / *Design of civil and industrial structures;*
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh. / *Import and export of goods related to the company's business.*
- Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Sản xuất bê tông thành phẩm các loại. /*The main activity of the Company during the period: Production of various types of finished concrete.*

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp / *Business structure*

- Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty các công ty con cụ thể như sau/ *On Dec 31, 2025, the Company and its subsidiaries are as follows:*

Công ty *Company*	**Địa điểm** *Location*	**Ngành nghề kinh doanh** *Business sector*	**Tại 30/09/2026** *30 Sep 2026*		**Tại 31/12/2025** *31 December 2025*	
			Tỷ lệ sở hữu *Ownership* **(%)**	**Tỷ lệ biểu quyết** *Voting right* **(%)**	**Tỷ lệ sở hữu** *Ownership* **(%)**	**Tỷ lệ biểu quyết** *Voting right* **(%)**
Công ty con trực tiếp / *Direct subsidiary*						
Công ty CP bê tông Thái Hà (1) *Thai Ha Concrete Joint Stock Company*	Ninh Bình *Ninh Binh*	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao *Production of various types of finished concrete*	99,96	99,96	99,96	99,96

(1) Công ty Cổ phần bê tông Thái Hà hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0700775193 do Sở Tài Chính Tỉnh Ninh Bình, cấp lần đầu ngày 23 tháng 6

năm 2016, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 08 năm 2025. Trong đó, Công ty cổ phần khoáng sản FECON (Nay là Công ty Cổ phần bê tông Phan Vũ Hà Nam) nắm giữ 4.758.000 cổ phần tương ứng 47.580.000.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm tám mươi triệu đồng chẵn), chiếm 99,96% vốn điều lệ. / *Thai Ha Concrete Joint Stock Company operates under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0700775193 issued by the Ninh Binh Provincial Department of Finance, initially issued on June 23, 2016, with the 8th amendment registered on August 28, 2025. Of which, FECON Minerals Joint Stock Company (now Phan Vu Ha Nam Concrete Joint Stock Company) holds 4.758.000 shares, equivalent to VND 47.580.000.000 (forty-seven billion five hundred eighty million Vietnamese dong), representing 99,96% of the charter capital.*

- Vốn điều lệ : 47.600.000.000 VND. / *Charter capital: 47.600.000.000 VND*

- Địa chỉ của Công ty tại: Cụm công nghiệp Thi Sơn, Phường Lý Thường Kiệt, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam. / *The company's headquarters is at Thi Son Industrial Cluster, Ly Thuong Kiet Ward, Ninh Binh Province.*

- Ngành nghề kinh doanh chính trong năm: Sản xuất bê tông thành phẩm các loại. / *The main activity of the Company during the period: Production of various types of finished concrete.*

- Ngày 03 tháng 10 năm 2019 Công ty CP Khoáng sản FECON (Nay là Công ty cổ phần bê tông Phan Vũ Hà Nam) đã hoàn thành việc mua 4.758.000 cổ phần chiếm 99,96% vốn điều lệ của Công ty cổ phần bê tông Thái hà. Hiện nay Công ty cổ phần bê tông Thái Hà đang trong quá trình xây dựng cơ bản, thực hiện đền bù đất xây dựng nhà máy. / *On October 3, 2019, FECON Mineral Joint Stock Company (Now Phan Vu Ha Nam concrete Joint stock Company) completed the purchase of 4.758.000 shares, accounting for 99,96% of the charter capital of Thai Ha Concrete Joint Stock Company. Currently, Thai Ha Concrete Joint Stock Company is in the process of basic construction and carrying out land compensation for the factory construction.*

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính/*Statement on the ability to compare information on financial statements*

- Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính riêng 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 như một phần không thể tách rời của báo cáo tài chính riêng kỳ hiện tại và phải được xem xét trong mối liên hệ với các số liệu và thuyết minh của kỳ hiện tại. Theo đó, thông tin so sánh bao gồm trong báo cáo tài chính riêng này không nhằm mục đích trình bày về tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước. *The comparative information in these separate financial statements is presented as corresponding figures. Under this method, the comparative information of the prior period is presented as an integral part of the current period's separate financial statements and should be read in conjunction with the figures and disclosures of the current period. Accordingly, the comparative information included in these separate financial statements is not intended to present the Company's separate financial position, separate results of operations, and separate cash flows for the prior period.*

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN / *ACCOUNTING PERIOD, CURRENCY UNIT USED IN ACCOUNTING*

Năm tài chính / *Fiscal year*

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. / *The Company's fiscal year applicable for the preparation of its separate financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.*

- Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026. / *Financial statements are prepared for the fiscal year ending 30 Sep 2026*

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán / *Accounting currency*

- Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND). / *The interim separate financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.*

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG / *ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM*

Chế độ kế toán áp dụng / *Accounting system applied*

- Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 do Bộ Tài chính ban hành. Thông tư 99 thay thế hướng dẫn trước đây về Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200") và các thông tư sửa đổi, bổ sung thông tư 200. Thông tư 99 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho các kỳ kế toán năm bắt đầu hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026./ *The company applies the Vietnamese Enterprise Accounting System issued with Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Ministry of Finance. Circular 99 replaces the previous guidance on the Enterprise Accounting System under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 ("Circular 200") and its amending and supplementing circulars. Circular 99 takes effect from January 1, 2026, and applies to accounting years beginning on or after January 1, 2026.*

- Công ty đã áp dụng phi hồi tố các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định khác. Những thay đổi trọng yếu trong các chính sách kế toán của Công ty và ảnh hưởng với báo cáo tài chính riêng, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh sau của báo cáo tài chính riêng./ *The company has applied the relevant requirements of Circular 99 non-retroactively since January 1, 2026, unless otherwise stipulated in Circular 99. Material changes in the Company's accounting policies and their impact on the separate financial statements, if any, are presented in the following notes to the separate financial statements.*

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán. / *Statement on Compliance with Accounting Standards and Regulations*

- Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026./ *The Board of Directors of the company ensures that they have fully complied with the Vietnamese Accounting Standards, the current Vietnamese Enterprise Accounting Regime, and the legal regulations related to the preparation and presentation of the financial statements for the fiscal year ending March 31, 2026.*

Hình thức kế toán áp dụng / *Applied accounting documentation system*

- Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung. / *The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system*

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG / *SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICY*

Cơ sở lập Báo cáo tài chính / *Basis for Preparing Financial Statements*

- Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. / *The accompanying financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), based on the historical cost principle and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the current Vietnamese Corporate Accounting Regime, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements.*

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán / *Types of Exchange Rates Applied in Accounting*

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ / *For transactions conducted in foreign currencies.*

- Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh./ *Transactions conducted in foreign currencies are converted at the exchange rate applicable at the time the transaction occurs; foreign exchange differences arising from these transactions are recognized as income and financial expenses in the income statement.*

Đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. /*Revaluation of foreign currency-denominated items at the time of preparing the financial statements*

- Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ (Nợ phải thu, phải trả người bán, vay…) đánh giá lại tất cả các số dư có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, Công ty đánh giá lại số dư tất cả các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi./ *Foreign currency-denominated monetary items (including trade receivables, trade payables, borrowings, and other monetary items) are retranslated at the end of the accounting period using the average telegraphic transfer buying and selling exchange rate quoted by the commercial bank with which the Company regularly conducts transactions. For demand deposits denominated in foreign currencies, the Company retranslates the balances using the average telegraphic transfer buying and selling exchange rate quoted by the commercial bank where the Company maintains its foreign currency deposit accounts.*

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026./ *Foreign exchange differences arising from revaluation are transferred to Revenue or financial expenses at the time of preparing the financial statements for the fiscal year ending Sep 30, 2026.*

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền / *Cash and cash equivalents*

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) / *Cash: Including cash on hand and demand deposits.*

- Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi. / *Cash on hand and bank deposits are recognized on the basis of actual cash receipts and payments.*

Khoản tương đương tiền / *Cash equivalents*

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. / *Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of not more than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.*

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính / *Accounting principles for financial investments*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác / *Investments in subsidiaries, joint ventures, associates and other investments*

- Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư. / *Investments in subsidiaries, associated companies, and joint ventures: Investments in subsidiaries, associated companies, and joint ventures where the Company has significant influence are presented using the cost method. Profit distributions received by the Company from the accumulated profits of associated companies after the Company gains control are recognized in the Company's operating results for the year. Other distributions are considered as recoveries of investments and are deducted from the investment value.*

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc / *Other investments: Recognized using the cost method.*

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư / *Provision for loss on investments*

- Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013./ *Provisions for losses on investments in subsidiaries, joint ventures, and associated companies are made when these companies incur losses, leading to the investor's potential loss of capital or provisions due to a decline in the value of investments in these companies (except in cases of planned losses that were determined in the business plan prior to investment). The provision level corresponds to the Company's capital contribution ratio in economic organizations as guided in Circular 89/2013/TT-BTC dated June 28, 2013.*

- Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. / *For other investments, the provision for loss is based on the fair value of the investment at the time of provision. In cases where the fair value cannot be determined, the provision is based on the losses of the invested party.*

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu / ***Principles of Accounts Receivable***

- Các khoản Nợ 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. / *Accounts Receivable are monitored in detail according to the collection period, debtor, currency type, and other factors as required by the Company's management.*

- Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc / *Accounts Receivable include customer receivables and other receivables recognized based on the principle:*

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả

các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh. / *Customer receivables consist of trade receivables arising from transactions of buying and selling between the Company and the buyer (who is an independent entity from the seller, including receivables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and affiliated companies). This receivable includes amounts due for export sales from the consignor through the consignee. Trade receivables are recognized in accordance with revenue standards at the time of recognition based on invoices and supporting documents.*

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại./ *Other receivables include amounts that are not trade-related.*

- Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính. / *Receivables are classified as Short-term and Long-term on the Balance Sheet based on the remaining period of the receivables as of the date of the Financial Report.*

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019. / *Provision for doubtful receivables: is established for each doubtful receivable based on the duration of overdue principal repayment according to the original debt commitment (not considering any debt extensions between the parties), or the anticipated level of loss that may occur according to the guidelines in Circular 48/2019/TT-BTC dated August 8, 2019.*

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho / *Inventory Accounting Principles*

- Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng. / *Inventories are determined based on cost. In cases where the cost of inventories exceeds their net realizable value, they must be recorded at their net realizable value. The cost of inventories includes direct material costs, direct labor costs, and manufacturing overhead, if any, incurred to bring the inventories to their current location and condition. The net realizable value is determined by estimated selling price less costs to complete and costs of marketing, selling, and distribution incurred. Inventories are accounted for using the perpetual inventory method and priced using the monthly weighted average method.*

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán. / *The Company's provision for inventory write-down is established in accordance with current accounting regulations. Accordingly, the Company is allowed to establish a provision for*

write-down of obsolete, damaged, or low-quality inventory when the actual value of the inventory exceeds its net realizable value at the end of the accounting period.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình / *Accounting Principles and Depreciation of Tangible and Intangible Fixed Assets*

- Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 28/2017/TT-BTC ban hành ngày 12/04/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của TT 45/2013/TT-BTC. / *The Company manages, utilizes, and depreciates fixed assets according to the guidance in Circular 45/2013/TT-BTC issued on April 25, 2013, and Circular 28/2017/TT-BTC issued on April 12, 2017, which amends and supplements certain provisions of Circular 45/2013/TT-BTC.*

a. Nguyên tắc kế toán / *Accounting Principles*

Tài sản cố định hữu hình / *Tangible Fixed Assets*

- Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng./ *Tangible fixed assets are recorded at cost, presented at original cost minus accumulated depreciation. The original cost of fixed assets includes all expenses that the Company has incurred to acquire the fixed asset up to the point of putting the asset into a state of readiness for use.*

- Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ. / *When a fixed asset is sold or disposed of, the original cost and accumulated depreciation are written off, and any gains or losses arising from the disposal are recorded as other income or other expenses in the period.*

Tài sản cố định thuê tài chính/ *Finance Leased Fixed Assets*

- Một tài sản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động. / *A leased asset is considered a finance lease when most of the rights and risks of ownership of the asset are transferred to the lessee. All other leases are considered operating leases.*

Tài sản cố định vô hình / ***Intangible Fixed Assets***

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ... / *Land use rights: are all actual costs that the Company has incurred directly related to the area of land used, including: money spent to acquire land use rights, compensation costs, site clearance costs, land leveling costs, registration fees, etc.*

- Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. / *Land use rights with a defined term are recorded at original cost minus accumulated depreciation*

b. Phương pháp khấu hao / *Depreciation Method*

- Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau / *Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on the estimated useful life. The specific depreciation periods are as follows:*

	Năm 2026/ *Year 2026* *Số năm / Number of Years*
Nhà xưởng, vật kiến trúc / *Buildings, structures*	8 – 20
Máy móc, thiết bị / *Machinery, equipment*	5 - 20
Phương tiện vận tải / *Transportation vehicles*	6 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý / *Management tools and equipment*	03- 05
Tài sản cố định hữu hình khác / *Other tangible fixed assets*	03 - 10

- Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn. Cụ thể máy móc thiết bị và phương tiện vận tải thời gian sử dụng là 30 tháng. / *Leased assets are depreciated over the estimated useful life similar to that applied to assets owned by the Company or over the lease term, in case this period is shorter. Specifically, machinery, equipment, and transportation vehicles have a useful life of 30 months.*

- Tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thuê và phần mềm máy tính. Giá trị Quyền sử dụng đất thuê được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê là 49 năm. Phần mềm máy tính được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 4 năm. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, khấu hao được thể hiện theo phương pháp đường thẳng. / *Intangible fixed assets include the value of leased land use rights and computer software. The value of leased land use rights is allocated in the Income Statement using the straight-line method corresponding to a lease term of 49 years. Computer software is allocated in the Income Statement using the straight-line method over a period of 4 years. Intangible fixed assets are presented at cost less accumulated amortization, with amortization shown using the straight-line method.*

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ / *Accounting Principle for Prepaid Expenses*

- Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau. / *Prepaid expenses reflect actual costs that have been incurred but are related to the operating results of multiple accounting periods and the transfer of these expenses into the production costs of subsequent accounting periods.*

- Chi phí chờ phân bổ: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng. / *Prepaid expenses: are recorded at cost and classified as current and non-current on the balance sheet based on the prepayment period of each contract.*

- Chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm. / *Long-term prepaid expenses related to tools and equipment are initially reflected at historical cost and are amortized using the straight-line method over a period of 2 to 3 years.*

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang / *Accounting principles for construction in progress*

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ

và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. / *Assets that are under construction for production, leasing, management, or any other purpose are recorded at cost. This expense includes service costs and related interest expenses in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation for these assets is applied similarly to other assets, starting when the asset is in a state of readiness for use.*

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả / *Liability Accounting Principles*

- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty./ *Liabilities are monitored in detail according to their maturity, the parties to be paid, the currency type to be paid, and other factors as required by the Company's management.*

- Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau / *Liabilities include payables to suppliers, loans payable, internal payables, and other payables that are nearly certain in value and timing and are recognized not lower than the obligation to pay, classified as follows:*

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). / *Payables to suppliers: include trade payables arising from transactions for the purchase of goods, services, and assets between the Company and suppliers (which are independent entities from the Company, including payables between the parent company and subsidiaries, joint ventures, and associates). This payable also includes amounts payable upon importation through an agent (in trust import transactions).*

- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận: Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận vào thời điểm danh sách cổ đông hưởng cổ tức được chốt sau khi được Đại hội đồng cổ đông và/hoặc Hội đồng quản trị công ty thông qua nghị quyết phê duyệt việc chi trả cổ tức./ *Dividend and profit payments: Dividend payments are recognized at the time the list of shareholders entitled to dividends is finalized after the General Meeting of Shareholders and/or the Board of Directors of the company approves the dividend payment resolution.*

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ / *Other payables include payables that are not trade-related, unrelated to the buying and selling of goods and services.*

- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc. / *Internal payables include amounts owed to dependent units that do not have legal status for accounting purposes.*

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính / *The principle of recognizing financial lease liabilities and borrowings*

- Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại

một thời điểm nhất định trong tương lai. / *Includes loans, finance leases, excluding loans in the form of bonds or preferred shares with mandatory redemption clauses requiring the issuer to repurchase at a certain point in the future.*

- Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ. /*The company tracks loans and finance leases in detail by debtor and classifies them as short-term and long-term based on the repayment period.*

- Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay. / *Costs directly related to the loan are recognized as financial expenses, except for costs arising from loans specifically for investment, construction, or production of unfinished assets, which are capitalized according to the Accounting Standard for Borrowing Costs.*

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả / *Principles of recognizing accrued expenses*

- Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. / *Actual expenses that have not yet been paid but are accrued in advance as production and business expenses in the period to ensure that when actual expenses arise, they do not cause a sudden spike in production and business costs, based on ensuring the principle of matching revenues and expenses.*

- Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi vay phải trả và chi phí vận chuyển cọc. / *Accrued expenses include interest expenses payable and deposit transportation costs.*

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu / *Principles of recording equity*

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. / *The owner's investment capital is recorded based on the actual capital contributed by the owner.*

- Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. / *Retained earnings are determined based on the business results after corporate income tax and the distribution of profits or handling of losses by the Company.*

- Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty. / *The Company's after-tax profit is allocated for dividends to shareholders after approval by the Shareholders' Council at the Company's annual general meeting and after allocating reserve funds according to the Company's charter.*

- Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty. / *Dividends are announced and paid based on estimated profits. Official dividends are announced and paid in the subsequent fiscal year from retained earnings based on the approval of the Shareholders' Council at the Company's annual general meeting.*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác / *Principles and methods of revenue recognition and other income*

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau / *Sales revenue is recognized when all five (5) of the following conditions are simultaneously satisfied:*

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua / *The company has transferred most of the risks and rewards associated with ownership of the product or goods to the buyer;*
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa / *The company no longer retains control over the goods as an owner or has the ability to control the goods;*
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn / *Revenue can be measured with reasonable certainty;*
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng / *The company will receive economic benefits from the sales transaction;*
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng / *The costs related to the sales transaction can be determined.*
- Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn / *For interest, dividends, profit sharing, and other income: Revenue is recognized when the company is able to obtain economic benefits from such activities and can be measured with reasonable certainty.*

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu / *Principles of accounting for revenue deductions*

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm/ *Revenue deductions include:*

- Chiết khấu thương mại: là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng / *Trade discounts: are the amounts of discount on the listed price for customers purchasing in bulk, excluding trade discounts for buyers already reflected in the VAT invoice or sales invoice.*
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng / *Sales discounts: are the deductions for buyers due to poor quality products or goods, loss of quality, or non-compliance with specifications as stipulated in the economic contract; excluding sales discounts for buyers already reflected in the VAT invoice or sales invoice.*
- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách / *Returned goods: due to breach of commitment, breach of economic contract, goods being of poor quality, loss of quality, or not meeting type and specifications.*
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc / *In cases where products, goods, or services have been consumed in previous periods, and trade discounts, sales discounts, or returned goods arise in subsequent periods, the Company records them according to the principle:*
- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo *If they arise before the financial statements are issued: record the revenue deduction in the financial statements of the reporting period.*

- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh / *If they arise after the financial statements are issued: record the revenue deduction in the period in which they arise.*

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán/ *Principles of Accounting for Cost of Goods Sold*

- Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…,) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ / *Includes the cost of products, goods, services, and investment properties sold during the period (including depreciation costs; repair costs; operational lease costs for investment properties, costs of sales, liquidation of investment properties, etc.), which are recognized in accordance with the revenue recognized during the period.*
- Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ / *For direct material costs that exceed normal levels, labor costs, and fixed manufacturing overhead costs that are not allocated to the value of products in inventory, these are recognized immediately in the cost of goods sold (after deducting any compensations, if applicable), even when the products or goods have not yet been identified as sold.*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính / *Principles and methods for recording financial costs*

Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính/ *Losses related to financial investment activities:*

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh. / *Losses from external investment contributions: Recognized according to the principle of actual occurrence.*
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách / *Losses from securities investment: Established for each type of listed and unlisted securities in the market that have a market price lower than the price recorded in the books.*
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế / *Borrowing costs: Recorded monthly based on the loan amount, interest rate, and actual borrowing days.*
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh. / *Costs of joint venture contributions, securities transfers: Based on actual occurrences.*
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ / *Foreign exchange loss costs: Recognized when there is a difference between the actual transaction exchange rate and the accounting recorded exchange rate, and when a loss occurs upon revaluation of monetary items with foreign currency origins.*

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại / *Principles and methods for recognizing current corporate income tax expense and deferred corporate income tax expense.*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện

hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ / *Corporate income tax expense (or corporate income tax income): Is the total of current income tax expense and deferred income tax expense (or current income tax income and deferred income tax income) when determining profit or loss for a period.*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành / *Current corporate income tax expense: is the corporate income tax payable calculated on taxable income for the year and the current corporate income tax rate. Current income tax is calculated based on taxable income and the applicable tax rate for the tax period. The taxable income that differs from accounting profit is due to adjustments for differences between accounting profit and taxable income according to current tax policies.*

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu / *Deferred corporate income tax expense: is the corporate income tax that will be payable in the future arising from: recognizing deferred tax payable in the year; reversing deferred tax assets recognized from previous years; not recognizing deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions recorded directly in equity.*

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế / *The company is obligated to pay corporate income tax at a rate of 20% on taxable income.*

Ước tính kế toán / *Accounting estimates*

- Việc lập Báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra / *The preparation of financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting Regime, and relevant legal regulations regarding the preparation and presentation of financial statements requires the Board of Directors to make estimates and assumptions that affect the reported figures for liabilities, assets, and the presentation of liabilities and contingent assets as of the date of the financial statements, as well as the reported figures for revenue and expenses throughout the financial year. Actual business results may differ from the estimates and assumptions made.*

Công cụ tài chính/ *Financial Instruments*

Ghi nhận ban đầu/ *Initial Recognition*

- Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó / *At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus any transaction costs directly attributable to the acquisition of the financial asset.*

- Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh / *The Company's financial assets include cash, short-term deposits, cash equivalents, short-term receivables, other receivables, deposits, loans, listed and unlisted financial instruments, and derivative financial instruments.*

Công nợ tài chính/ *Financial Liabilities*

- Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh / *At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost plus any transaction costs directly attributable to the issuance of the financial liability. The Company's financial liabilities include payables to suppliers, other payables, accrued expenses, finance lease liabilities, loans, and derivative financial instruments.*

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu/ *Subsequent Reassessment*

- Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu /*Currently, there are no regulations regarding the reassessment of financial instruments after initial recognition.*

Các bên liên quan/ *Related parties*

- Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan / *Stakeholders are considered to be businesses including the Parent Company, the subsidiaries of the Parent Company, individuals directly or indirectly through one or more intermediaries who have the right to control the company or are under common control with the Company. Affiliates, individuals who directly or indirectly hold voting rights in the Company that have a significant influence on the Company. Key management responsibilities such as Directors, officers of the Company, close family members of these individuals or affiliates, or companies affiliated with these individuals are also considered stakeholders.*

Báo cáo bộ phận/ *Segment Reporting*

- Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là sản xuất bê tông thành phẩm các loại, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận / *A segment is a distinguishable component of the Company that participates in providing related products or services (business segment) or in providing products or services within a specific*

economic environment (geographical segment) where this segment has risks and economic benefits different from other business segments. The Board of Directors believes that the main activity of the Company is the production of various types of ready-mixed concrete, and the service provision activities account for a very small proportion, with no dedicated, separate service segment. Therefore, the Company does not have Segment Reporting.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH / *Additional Information for the indicators presented in the balance sheet, report on business operations results*

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền/ *Cash and cash equivalents*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Tiền mặt / *Cash on hand*	1,043,481,546	252,371,613
Tiền gửi ngân hàng / *Cash at banks*	44,488,073,640	37,634,914,595
Tiền đang chuyển / *Money is being transferred*	-	
Các khoản tương đương tiền / *Cash equivalents*	-	20,035,136,986
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*) / *Time deposits with a term of less than 3 months*		*20,035,136,986*
Tổng / *Total*	**45,531,555,186**	**57,922,423,194**

5.2 Phải thu của khách hàng/ *Short-term trade receicables*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn / *Short-term*	**424,938,086,010**	**442,071,137,434**
Công ty Cổ phần FECON *FECON Joint Stock Company*	1,254,062,244	1,254,062,244
Công ty cổ phần đầu tư FECON *FECON Investment Joint Stock Company*	3,258,392,126	3,258,392,126
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Joint Stock Company*	229,813,930,540	221,857,232,069
Công ty cổ phần xây dựng nền móng Hải Đăng *Hai Dang Infrastructure Joint Stock Company*	14,618,009,182	14,618,009,182
Công ty cp đầu tư và xây dựng Phúc An Minh *Phuc An Minh Investment and Construction Joint Stock Company*	2,643,868,609	2,643,868,609
Công ty cổ phần đầu tư Hicon *Hicon Investment Joint Stock Company*	3,051,749,440	3,051,749,440
Công ty cổ phần thiết kế và xây dựng Giza Việt Nam *Giza Vietnam Design and Construction Joint Stock Company*	2,847,562,147	4,479,746,955
Công ty TNHH Thương mại Hà Hải An *Ha Hai An Trading Co., Ltd*	130,836,908,632	154,776,243,544
Phải thu các đối tượng khác *Receivables from other parties*	36,613,603,090	36,131,833,265
Trong đó phải thu các bên liên quan *Including receivables from related parties*	**229,813,930,540**	**221,857,232,069**
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Joint Stock Company*	229,813,930,540	221,857,232,069
Dài hạn / *Long-term*	-	
Tổng / *Total*	**424,938,086,010**	**442,071,137,434**

5.3 Trả trước cho người bán / *Short-term Advances to suppliers*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn/ *Short-term*	**8,709,642,503**	**1,419,740,273**
Trả trước cho người bán / *Prepayment to supplier*	8,709,642,503	1,419,740,273
Tổng / *Total*	**8,709,642,503**	**1,419,740,273**

5.4 Phải thu khác / *Other Receivables*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn/ *Short-term*	**990,417,890**	**1,716,482,159**
Tạm ứng cho nhân viên / *Staff advances*	324,670,000	140,670,000
Các khoản khác / *Orther*	665,747,890	1,575,812,159
Dài hạn / *Long-term*	**2,518,051,950**	**2,518,051,950**
CP Giải phóng mặt bằng khu DVTM Ngũ Động Sơn / *Cost for releasing the premises of Ngũ Động Sơn service and trade area*	2,518,051,950	2,518,051,950
Tổng / *Total*	**3,508,469,840**	**4,234,534,109**

5.5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi / *Allowance for doubtful short-term receivables*

Đơn vị tính/ Unit: VND

	Năm 2026 *Year 2026*	Năm 2025 *Year 2025*
Tại ngày 01 tháng 01 / *As of January 1*	**46,419,702,238**	**36,086,559,924**
Dự phòng trích lập trong kỳ / *Allowance recognized during the period*	1,057,547,443	11,381,860,689
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ/ *Reversal of allowance during the period*	736,235,418	1,048,718,375
Tổng / *Total*	**46,741,014,263**	**46,419,702,238**

5.6 Hàng tồn kho / *Inventoires*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Hàng mua đang đi đường/ *Tools and supplies*	876,214,006	683,668,448
Nguyên vật liệu / *Raw materials*	28,389,999,008	15,936,080,701
Công cụ dụng cụ/ *Goods in transit*	7,412,780,541	6,519,024,329
Thành phẩm / *Finished goods*	44,380,507,604	81,119,625,690
Hàng hóa / *Merchandise*	1,162,799,856	1,479,901,208
Tổng / *Total*	**82,222,301,015**	**105,738,300,376**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho/ *Provision for obsolete inventories*	(4,687,853,943)	(6,883,426,157)
Tổng / *Total*	**77,534,447,072**	**98,854,874,219**

5.7 Chi phí chờ phân bổ / *Deferred costs*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn / *Short-term*	**1,900,954,382**	**3,604,396,990**
Chi phí công cụ dụng cụ / *Deferred expenses*	277,880,382	420,637,525
Chi phí vận chuyển / *Transportation costs*	1,623,074,000	3,183,759,465
Dài hạn / *Long-term*	**1,303,724,727**	**1,506,146,614**
Chi phí khác / *Other expenses*	1,303,724,727	1,506,146,614
Tổng / *Total*	**3,204,679,109**	**5,110,543,604**

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình / *Tangible fixed assets*

	Nhà cửa, vật kiến trúc *Buildings and structures*	Máy móc, thiết bị *Machinery and equipment*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn *Means of transportation*	Thiết bị, dụng cụ quản lý *Office equipment*	TSCĐ hữu hình khác *Other fixed assets*	Tổng *Total*
NGUYÊN GIÁ / *Cost*						
Số dư tại 01/01/2026 / *As at 01 Jan 2026*	**113,535,348,593**	**215,174,568,041**	**66,450,963,099**	**661,610,500**	**1,867,583,826**	**397,690,074,059**
Tăng trong năm / *Increase during the year*		**133,500,000**	-	-	-	**133,500,000**
Giảm trong năm / *Decrease during the year*	-	-		-	-	-
Số dư tại 30/09/2026 / *As at 30 June 2026*	**113,535,348,593**	**215,308,068,041**	**66,450,963,099**	**661,610,500**	**1,867,583,826**	**397,823,574,059**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ/ *Accumulated Depreciation*						
Số dư tại 01/01/2026 / *As at 01 Jan 2026*	**109,875,527,869**	**210,026,969,403**	**66,330,963,099**	**649,930,113**	**1,699,339,712**	**388,582,730,196**
Tăng trong năm / *Increase during the year*	1,513,549,081	1,432,359,426	120,000,000	11,680,387	54,078,469	3,131,667,363
Giảm trong năm / *Decrease during the year*	-	-		-	-	-
Số dư tại 30/09/2026 / *As at 30 June 2026*	**111,389,076,950**	**211,459,328,829**	**66,450,963,099**	**661,610,500**	**1,753,418,181**	**391,714,397,559**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI / *Remaining Value*						
Số dư tại 01/01/2026 / *As at 01 Jan 2026*	3,659,820,724	5,147,598,638	120,000,000	11,680,387	168,244,114	9,107,343,863
Số dư tại 30/09/2026 / *As at 30 June 2026*	2,146,271,643	3,848,739,212	-	-	114,165,645	6,109,176,500

5.9 Tài sản thuê tài chính/ *Finance Leased Assets*

5.10 Tài sản cố định vô hình/ *Intangible Fixed Assets*

Đơn vị tính/ Unit: VND

	Quyền sử dụng đất *Land use rights*	Phần mềm tin học *Computer software*	Tổng/ *Total*
NGUYÊN GIÁ/ *Cost*			
Số dư tại 01/01/2026 / As at 01 Jan 2026	**6,722,430,109**	**280,846,000**	**7,003,276,109**
Tăng trong năm / *Increase during the year*	-	-	-
Giảm trong năm / *Decrease during the year*	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026 / As at 30 June 2026	**6,722,430,109**	**280,846,000**	**7,003,276,109**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ/ *Accumulated Depreciation*			
Số dư tại 01/01/2026 / As at 01 Jan 2026	**2,552,154,393**	**280,846,000**	**2,833,000,393**
Tăng trong năm / *Increase during the year*	**130,956,431**	-	**130,956,431**
Khấu hao trong năm / *Depreciation for the year*	130,956,431		130,956,431
Giảm trong năm / *Decrease during the year*	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026 / As at 30 June 2026	**2,683,110,824**	**280,846,000**	**2,963,956,824**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI / *Remaining Value*			
Số dư tại 01/01/2026 / As at 01 Jan 2026	**4,170,275,716**	-	**4,170,275,716**
Số dư tại 30/09/2026 / As at 30 June 2026	**4,039,319,285**	-	**4,039,319,285**

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn / *Long-Term Investments*

5.11a Đầu tư vào công ty con / *Investment in subsidiaries*

Đơn vị tính/ Unit: VND

	Tỷ lệ *Ownership*		30.09.2026		01.01.2026	
	Vốn nắm giữ/ *Ownership*	**Quyền biểu quyết** *Voting right*	**Giá trị sổ sách** *Cost of investment*	**Dự phòng** *Provision*	**Giá trị sổ sách** *Cost of investment*	**Dự phòng** *Provision*
Đầu tư vào công ty con *Investment in subsidiaries*			**67,580,000,000**	-	**67,580,000,000**	-
Công ty cổ phần bê tông Thái hà *Thai Ha Concrete Joint Stock Company*	99.96%	99.96%	67,580,000,000	-	67,580,000,000	-

5.11b Đầu tư vào đơn vị khác / *Investment in other entities*

	Tỷ lệ *Ownership*		30.09.2026		01.01.2026	
	Vốn nắm giữ/ *Ownership*	**Quyền biểu quyết** *Voting right*	**Giá trị sổ sách** *Cost of investment*	**Dự phòng** *Provision*	**Giá trị sổ sách** *Cost of investment*	**Dự phòng** *Provision*
Đầu tư vào đơn vị khác *Investment in other entities*			**13,951,800,000**		**13,951,800,000**	
Công ty CP xây dựng công trình Tân Cảng / *Tan Cang Construction Joint Stock Company*	10.0%	10.0%	13,951,800,000	-	13,951,800,000	-

5.12 Phải trả người bán / *Trade Payables*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn / *Short-term*	**66,527,841,513**	**70,059,240,253**
Công ty TNHH Trường Hải *Truong Hai Limited Liability Company*	5,282,715,420	7,811,349,016
Công ty cổ phần thương mại Thành Nam *Thanh Nam Trading Joint Stock Company*	8,418,801,504	2,903,049,738
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Joint Stock Company*	-	33,021,068
Công ty CP sản xuất và thương mại Việt Xô *Viet Xo Manufacturing and Trading Joint Stock Company*	-	274,751,140
Công ty TNHH cơ khí Thành Long *Thanh Long Mechanical Limited Liability Company*	254,999,250	5,671,612,943
Công ty TNHH SX và TM Quang Khánh *Quang Khanh Manufacturing and Trading Limited Liability Company*	1,247,391,594	1,755,427,628
Công ty TNHH Đầu Tư&Xây Dựng CNC Gia Hưng *CNC GIA HUNG INVEST & CONSTRUCTION COMPANY LIMITED*	4,465,811,570	3,047,673,431
Công ty TNHH Thương Mại Vận Tải Châu Sơn *CHAU SON TRADING TRANSPORT COMPANY LIMITED*	6,927,176,631	6,670,262,952
Công ty TNHH Dịch Vụ TM Vận Tải Quang Vinh *QUANG VINH SERVICES TRADING TRANSPORT COMPANY LIMITED*	7,053,894,333	6,746,645,127
Công Ty TNHH MTV Thép Dự Ứng Lực Hòa Phát *HOA PHAT PRESTRESSED CONCRETE CO., LTD*	6,602,590,665	
Phải trả các đối tượng khác *Payables to other entities*	26,274,460,546	35,145,447,210
Trong đó phải thu các bên liên quan *Including payables to related parties*	-	**33,021,068**
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Joint Stock Company*	-	33,021,068
Dài hạn / *Long-term*	-	
Tổng / *Total*	**66,527,841,513**	**70,059,240,253**

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/ *Taxes and state dues*

	01.01.2026 VNĐ	Tăng trong năm *Amount to be paid in the year*	Giảm trong năm *Amount paid in the year*	30.09.2026 VNĐ
Phải nộp / *Payable*	**2,244,635,838**	**10,644,899,285**	**11,558,693,862**	**1,352,530,024**
Thuế giá trị gia tăng / *Value-added tax*	242,294,411	3,441,949,705	3,684,244,116	-
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu / *Value-added tax on imported goods*		3,408,190,807	3,408,190,807	-
Thuế nhập khẩu / *Import tax*		539,047,586	539,047,586	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp / *Corporate income tax*	1,933,212,770	2,285,457,211	2,925,767,101	1,292,902,880
Thuế thu nhập cá nhân / *Personal income tax*	69,128,657	612,063,972	681,192,629	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất / *Land and housing tax, land rental fee*		302,813,858	226,388,250	76,425,608
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác / *Fees, charges, and other payable amounts*		77,064,909	93,863,373	(16,798,464)
Phải thu / *receivable*	**33,425,550**	**55,984,187**	-	**111,098,500**
Thuế giá trị gia tăng / *Value-added tax*		21,688,763		21,688,763
Thuế nhập khẩu / *Import tax .*	33,425,550	-		33,425,550
Thuế thu nhập cá nhân / *Personal income tax*		55,984,187		55,984,187

5.14 Chi phí phải trả / *Accrued Expenses*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn / *Short-term*	**5,731,684,043**	**8,925,766,595**
Lãi vay/ *Loan interest*	-	
Chi phí phải trả khác/ *Other payable costs*	5,731,684,043	8,925,766,595
Dài hạn / *Long-term*	-	-
Tổng / *Total*	**5,731,684,043**	**8,925,766,595**

5.15 Phải trả khác/ *Other Payables*

	30.09.2026 VNĐ	01.01.2026 VNĐ
Ngắn hạn / *Short-term*	**695,380,332**	**650,668,924**
Kinh phí công đoàn/ *Trade union fee*	627,887,478	573,200,729
Bảo hiểm xã hội / *Social insurance*	2,507,901	
Phải trả phải nộp khác / *Others*	64,984,953	77,468,195
Dài hạn / *Long-term*	**220,000,000**	**219,000,000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn/ *Deposits received*	220,000,000	219,000,000
Chi phí phải trả khác / *Others*		
Tổng / *Total*	**915,380,332**	**869,668,924**

5.18 Vay và nợ thuê tài chính / *Loans*

Đơn vị tính/ Unit: VND

	30.09.2026		Trong năm/ *In the year*		01.01.2026	
	Giá trị *Value*	**Số có khả năng trả nợ** *Debt repayment ability*	**Tăng** *Increase*	**Giảm** *Decrease*	**Giá trị** *Value*	**Số có khả năng trả nợ** *Debt repayment ability*
Vay ngắn hạn / *Short-term bank loans*	**16,500,000,000**	**16,500,000,000**	**-**	**-**	**16,500,000,000**	**16,500,000,000**
Công ty cổ phần bê tông Thái Hà *Thai Ha Concrete Joint Stock Company*	16,500,000,000	16,500,000,000			16,500,000,000	16,500,000,000
Tổng /*Total*	**16,500,000,000**	**16,500,000,000**	**-**	**-**	**16,500,000,000**	**16,500,000,000**

5.19 Vốn chủ sở hữu / *Owners' Equity*

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu / *Movements in owners' equity*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu *Share capital*	Thặng dư vốn cổ phần *Share premium*	Quỹ đầu tư phát triển *Investment and development fund*	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *Undistributed earnings*	Tổng *Total*
Số dư tại 01/01/2025 *As at 01 January 2025*	**462,266,260,000**	**(1,873,645,455)**	**40,630,016,668**	**34,057,478,988**	**535,080,110,201**
Lãi trong năm / *Net profit for the year*	-	-	-	18,792,290,537	18,792,290,537
Chia cổ tức / *Dividends*		-	-		-
Phân phối lợi nhuận / *Profit distribution*	-	-	150,787,995	(251,313,325)	(100,525,330)
Thưởng ban điều hành/ *Bonus for the executive board*	-	-	-		-
Số dư tại 31/12/2025 *As at 31 December 2025*	**462,266,260,000**	**(1,873,645,455)**	**40,780,804,663**	**52,598,456,200**	**553,771,875,408**
Số dư tại 01/01/2026 *As at 01 January 2026*	**462,266,260,000**	**(1,873,645,455)**	**40,780,804,663**	**52,598,456,200**	**553,771,875,408**
Lãi trong năm / *Net profit for the year*	-	-	-	8,358,265,105	8,358,265,105
Chia cổ tức / *Dividends*		-	-	(11,556,656,500)	(11,556,656,500)
Phân phối lợi nhuận / *Profit distribution*	-	-	2,815,615,120	(5,905,894,516)	(3,090,279,396)
Số dư tại 30/09/2026 *As at 30 Sep 2026*	**462,266,260,000**	**(1,873,645,455)**	**43,596,419,783**	**43,494,170,289**	**547,483,204,617**

Thuyết minh báo cáo tài chính/ ***Notes to the financial statements (Continue)*** B 09-DN

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu / *Contributed charter capital*

	30.09.2026			31.12.2025		
	Tỷ lệ *Ownership*	**Số cổ phần** *Number of shares*	**Giá trị** *Amount* **VNĐ**	**Tỷ lệ** *Ownership*	**Số cổ phần** *Number of shares*	**Giá trị** *Amount* **VNĐ**
Công ty Cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Corporation*	51.00%	23,576,025	235,760,250,000	51.00%	23,576,025	235,760,250,000
Vốn góp của đối tượng khác *Others*	49.00%	22,650,601	226,506,010,000	49.00%	22,650,601	226,506,010,000
Tổng/ *Total*	**100.00%**	**46,226,626**	**462,266,260,000**	**100.00%**	**46,226,626**	**462,266,260,000**

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận / *Capital transactions with owners and distribution of dividends*

	Năm 2026 *Year 2026*	Năm 2025 *Year 2025*
Vốn đầu tư của chủ sở hữu *Owner's investment capital*		
Vốn góp tại đầu kỳ *Contributed capital at the beginning of the period*	462,266,260,000	462,266,260,000
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức *Issuance of shares for dividends*	-	
Vốn góp tại cuối kỳ *Contributed capital at the end of the period*	462,266,260,000	462,266,260,000
Phân phối các quỹ *Distribution of funds*	**5,905,894,516**	**251,313,325**
Cổ tức, lợi nhuận *Distribution of funds*	**11,556,656,500**	-

d. Cổ phiếu / *Shares*

	30/09/2026 Cổ phiếu *Shares*	01/01/2026 Cổ phiếu *Shares*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành *Authorised shares*	**46,226,626**	**46,226,626**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng/ *Shares issued and fully paid*	**46,226,626**	**46,226,626**
Cổ phiếu phổ thông / *Ordinary shares*	46,226,626	46,226,626
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành *Shares in circulation*	**46,226,626**	**46,226,626**
Cổ phiếu phổ thông / *Ordinary shares*	46,226,626	46,226,626
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (Đồng/Cổ phiếu) */ Par value of outstanding share (VND/share)*	10,000	10,000

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ / *Net revenue from sales of goods and provision of services*

	Từ/ *From* 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ *From* 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Doanh thu thuần bán hàng hóa, dịch vụ *Net revenue from sales of goods and provision of services*	375,370,879,949	321,470,427,001
Tổng/ *Total*	**375,370,879,949**	**321,470,427,001**

5.21 Giá vốn hàng bán / *Cost of goods sold and service provision*

	Từ/ *From* 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ *From* 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ *Cost of goods sold and service provision*	355,078,666,037	287,190,114,754
Tổng/ *Total*	**355,078,666,037**	**287,190,114,754**

5.22 Chi phí tài chính / *Finance expenses*

	Từ/ From 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ From 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Lỗ chênh lệch tỷ giá / *Realised foreign exchange loss*	423,400,138	926,477,029
Tổng/ *Total*	**423,400,138**	**926,477,029**

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp / *Administrative expense*

	Từ/ From 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ From 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Chi phí quản lý doanh nghiệp *Administrative expense*	**10,236,714,479**	**18,564,056,665**
Chi phí nhân viên *Labor costs*	7,205,971,067	6,821,291,297
Chi phí khấu hao TSCĐ *Depreciation and amortization*	329,068,364	371,213,597
Chi phí bằng tiền khác *Others*	2,701,675,048	11,371,551,771
Tổng/ *Total*	**10,236,714,479**	**18,564,056,665**

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác / *Other income / other expenses*

	Từ/ From 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ From 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Thu nhập khác / *Other income*	**519,965,423**	-
Thu nhập khác / *Other income*	519,965,423	
Chi phí khác / *Other expenses*	**121,753,768**	**62,870**
Chi phí khác / *Other expenses*	120,639,920	
Phạt vi phạm hành chính / *Administrative penalty*	1,113,848	62,870
Tổng/ *Total*	**398,211,655**	**(62,870)**

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành / *Corporate income tax*

	Từ/ From 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ	Từ/ From 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành *CIT expense*	2,285,457,211	3,095,027,117
Tổng/ *Total*	**2,285,457,211**	**3,095,027,117**

6. THÔNG TIN KHÁC / *Other information*

6.1 Thông tin về các bên liên quan / *Information about related parties*

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, như sau / *The list of related parties that have control relationships with the Company and related parties that have transactions with the Company during the year and as of Sep 30, 2026, is as follows:*

Bên liên quan / *Related party*	**Mối quan hệ /** *Relationship*
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ / *Phan Vu Investment Corporation*	Công ty mẹ / *Parent company*
Công ty cổ phần bê tông Thái Hà / *Thai Ha Concrete Joint Stock Company*	Công ty con trực tiếp / *Subsidiary*
Ông Phan Khắc Long / *Mr. Phan Khac Long*	Chủ tịch HĐQT / *Chairman of BOD*
Ông Trần Vũ Anh Tuấn / *Mr. Tran Vu Anh Tuan*	Thành viên HĐQT / *BOD member*
Ông Đặng Kiện Hùng / *Mr. Dang Kien Hung*	Thành viên HĐQT / *BOD member*
Ông Phạm Trung Thành / *Mr. Pham Trung Thanh*	Thành viên HĐQT thường trực (Từ nhiệm Giám đốc Công ty kể từ 01/01/2026) / *Standing Member of the Board of Directors (resigned as Company Director effective January 1, 2026)*
Ông Hoàng Kim Ánh / *Mr. Hoang Kim Anh*	Thành viên HĐQT độc lập / *BOD independent member*
Bà Lê Thị Anh / *Ms. Le Thi Anh*	Trưởng ban kiểm soát / *Head of Board of Supervision*
Bà Nguyễn Hoàng Tâm Quyên / *Ms. Nguyen Hoang Tam Quyen*	Thành viên Ban kiểm soát / *Board of Supervision member*
Bà Hà Thị Mỹ Quyên / *Ms. Ha Thi My Quyen*	Thành viên Ban kiểm soát / *Board of Supervision member*
Ông Cao Văn Thái / *Mr. Cao Van Thai*	Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 01/01/2026) / *Director (appointed from January 1, 2026)*
Ông Cao Duy Hinh / *Mr. Cao Duy Hinh*	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 01/01/2026) / *Deputy Director (appointed effective January 1, 2026)*
Ông Lương Anh Kiêm / *Mr. Luong Anh Kiem*	Phó giám đốc / *Deputy Director*
Bà Ngô Thị Thanh / *Ms. Ngo Thi Thanh*	Kế toán trưởng / *Chief Accountant*

Số dư các bên liên quan / *Related balance*

Các khoản phải trả / *Trade payables*

Công ty / *Company*	**Tính chất giao dịch/** *Transaction*	**30.09.2026 VNĐ**	**01.01.2026 VNĐ**
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Corporation*	Mua NVL *Purchase of raw materials*	-	33,021,068
Công ty cổ phần bê tông Thái Hà *Thai Ha Concrete Joint Stock Company*	Vay / *Loan*	16,500,000,000	16,500,000,000

Các khoản phải thu / *Trade receivables*

Công ty / *Company*	**Tính chất giao dịch/** *Transaction*	**30.09.2026 VNĐ**	**01.01.2026 VNĐ**
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Corporation*	Bán cọc *Revenue from sales*	229,813,930,540	221,857,232,069

Giao dịch các bên liên quan / *Related party transactions*

Công ty / *Company*	**Tính chất giao dịch/** *Transaction*	**Từ/ From 1/1/2026 - 30/09/2026 VNĐ**	**Từ/ From 1/1/2025 - 30/09/2025 VNĐ**
Công ty cổ phần đầu tư Phan Vũ *Phan Vu Investment Corporation*	Bán cọc *Revenue from sales*	224,317,674,300	170,961,439,033
	Mua NVL *Purchase of raw materials*	1,480,718,780	10,358,959,156
Công ty CP Bê tông Phan Vũ Hải Dương / *Phan Vu Hai Duong Concrete Joint Stock Company*	Phí dịch vụ *Service*	-	27,000,000

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt / *Transactions with key personnel*

Họ tên	Chức vụ	Thu nhập 9 tháng đầu năm 2026 */Income for the first six months of 2026*	Thu nhập 9 tháng đầu năm 2025 */Income for the first six months of 2025*
Phan Khắc Long */Mr. Phan Khac Long*	Chủ tịch HĐQT / *Chairman of BOD*	234,790,827	112,500,000
Trần Vũ Anh Tuấn */Mr. Tran Vu Anh Tuan*	Thành viên HĐQT / *BOD member*	129,748,446	72,000,000
Đặng Kiện Hùng */Mr. Dang Kien Hung*	Thành viên HĐQT / *BOD member*	136,967,002	72,000,000
Hoàng Kim Ánh */Mr. Hoang Kim Anh*	Thành viên HĐQT độc lập / *BOD independent member*	136,967,002	72,000,000
Phạm Trung Thành */Mr. Pham Trung Thanh*	Thành viên HĐQT thường trực (Từ nhiệm Giám đốc Công ty kể từ 01/01/2026) / *Standing Member of the Board of Directors (resigned as Company Director effective January 1, 2026)*	632,421,271	604,140,023
Lê Thị Anh */Ms. Le Thi Anh*	Trưởng ban kiểm soát / *Head of Board of Supervision*	137,512,940	72,000,000
Hà Thị Mỹ Quyên */Ms. Ha Thi My Quyen*	Thành viên Ban kiểm soát / *Board of Supervision member*	77,756,472	45,000,000
Nguyễn Hoàng Tâm Quyên */Ms. Nguyen Hoang Tam Quyen*	Thành viên Ban kiểm soát / *Board of Supervision member*	77,756,472	45,000,000
Cao Văn Thái */Mr. Cao Van Thai*	Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 01/01/2026) / *Director (appointed from January 1, 2026)*	596,528,355	346,299,476
Lương Anh Kiêm */Mr. Luong Anh Kiem*	Phó giám đốc / *Deputy Director*	413,231,632	323,425,958
Cao Duy Hinh / *Mr. Cao Duy Hinh*	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 01/01/2026) / *Deputy Director (appointed effective January 1, 2026)*	421,105,889	232,041,197
Ngô Thị Thanh */Ms. Ngo Thi Thanh*	Kế toán trưởng / *Chief Accountant*	384,474,893	282,958,074
Cộng/Total		**3,379,261,201**	**2,279,364,728**

6.2 Báo cáo bộ phận / *Department Report*

Hiện nay, hoạt động chính của Công ty là sản xuất bê tông thành phẩm các loại, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận / *Currently, the main activity of the Company is the production of various types of finished concrete, and the service provision activities make up a very small proportion; there is no dedicated, separate service provision department. Therefore, the Company does not have a Department Report.*

6.3 Giải trình chênh lệch KQKD quý này so với quý cùng kỳ năm trước / *Explanation of the difference in business results this quarter compared to the same quarter last year:*

NỘI DUNG / ARTICLE	Quý/ *Quarter* III.2026	Quý/ *Quarter* III.2025	Thay đổi / *Change*	
			Trị giá / *Value*	Tỷ lệ % *Rate%*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ / *Net revenue from sale of goods and rendering of services*	108,226,124,629	93,142,355,192	15,083,769,437	16%
Giá vốn hàng bán / *Cost of goods sold and services rendered*	103,503,895,333	84,612,860,553	18,891,034,780	22%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ / *Gross profit from sale of goods and rendering of*	4,722,229,296	8,529,494,639	(3,807,265,343)	-45%
Doanh thu hoạt động tài chính/ *Finance income*	121,785,113	211,549,028	(89,763,915)	-42%
Chi phí tài chính/ *Finance expenses*	194,222,224	362,013,158	(167,790,934)	-46%
Chi phí quản lý doanh nghiệp/ *Administrative expenses*	3,490,692,292	3,872,099,872	(381,407,580)	-10%
Thu nhập khác/ *Other income*	106,862,381	-	106,862,381	
Chi phí khác/ *Other expenses*	120,639,920	-	120,639,920	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN/ *Accounting profit before tax*	1,145,322,354	4,506,930,637	(3,361,608,283)	-75%
Lợi nhuận sau thuế TNDN/ *Net profit after tax*	759,545,135	3,605,544,510	(2,845,999,375)	-79%

Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2026 giảm 79%, tương ứng giảm hơn 2,8 tỷ đồng so với quý cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là do / *Consolidated profit after tax for the second quarter of 2026 decreased by 25%, equivalent to a decline of more than VND 1 billion, compared with the same period of the previous year. The decrease was primarily attributable to:*

+Về doanh thu: Doanh thu thuần Quý III/2026 tăng 16% so với cùng kỳ năm trước nhờ nhu cầu và sản lượng tiêu thụ cọc bê tông cho các công trình xây dựng tăng cao./ *Revenue growth: Net revenue increased by 25% year-on-year, supported by higher demand and sales volume for concrete piles in foundation construction.*

+ Về chi phí và lợi nhuận gộp: Mặc dù doanh thu tăng, lợi nhuận gộp lại giảm khoảng 45% do tỷ lệ giá vốn/doanh thu tăng mạnh. Nguyên nhân là do giá nguyên vật liệu đầu vào và chi phí nhiên liệu tăng cao trước tác động của xung đột địa chính trị toàn cầu, trong khi giá bán các hợp đồng đã ký trước đó chưa điều chỉnh kịp thời để bù đắp chi phí tăng thêm./ *Cost pressures on gross profit: Despite higher revenue, gross profit dropped by approximately 50% as the cost of goods sold surged. This was driven by significant increases in raw material and fuel prices resulting from global conflicts, while existing sales contracts could not immediately reflect the increased input costs.*

=> Đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến làm lợi nhuận sau thuế cho kỳ Quý III.2026 của công ty giảm so với Quý cùng kỳ năm trước / *This was the main reason for the decrease in the Company's profit after tax in the third quarter of 2025 compared to the same period of the previous year.*

6.4 Thông tin so sánh / *Comparison Information*

Do thay đổi chính sách kế toán, kể từ ngày 01/01/2026 Công ty áp dụng thông tư 99. Do đó, Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2026 được trình bày lại theo Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 01/01/2026 có phân loại lại 1 số chỉ tiêu như sau:/ *Due to changes in accounting policy, effective January 1, 2026, the Company will apply Circular 99. Therefore, the Balance Sheet as of January 1, 2026, will be presented again according to the Financial Statement as of January 1, 2026, with some indicators reclassified as follows.*

Chỉ tiêu	Số liệu đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu kỳ (được phân loại lại)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ *Held-to-maturity investment*	4,000,000,000	16,558,904	4,016,558,904
Các khoản tương đương tiền/ *Cash equivalents*	20,000,000,000	35,136,986	20,035,136,986
Phải thu ngắn hạn khác/ *Other short-term receivables*	1,768,179,049	(51,695,890)	1,716,483,159
Phải trả về cổ tức lợi nhuận/ *Dividends payable*	-	7,493,125	7,493,125
Phải trả ngắn hạn khác/ *Other short-term payables*	658,162,049	(7,493,125)	650,668,924

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo báo cáo tài chính công ty công ty mẹ của kỳ kế toán kết thúc ngày 30.09.2025.*The comparative figures in the Income Statement and Cash Flow Statement are the figures in the parent company's financial statements for the accounting period ending Sep 30, 2025..*

Ninh Bình, ngày/*date* 28 tháng/*month* *10* năm/*year* *2026*

Người lập kiêm Kế toán trưởng / *Preparer Cum Chief Accountant*	**Giám đốc** *Director*
Ngô Thị Thanh	**Cao Văn Thái**