

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 3 từ 01/07/2025 kết thúc ngày 30/09/2025

MỤC LỤC

Trang

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	01 – 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	05 – 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		201,433,109,415	166,916,892,334
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	17,707,197,799	16,310,248,936
1. Tiền	111		17,707,197,799	16,310,248,936
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.3	47,510,387,300	8,009,137,100
1. Chứng khoán kinh doanh	121		20,530,730	20,530,730
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(10,143,430)	(11,393,630)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		47,500,000,000	8,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122,993,231,014	127,495,702,159
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	141,067,533,818	131,699,876,357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	541,518,118	200,385,949
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	-	11,000,000,000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	576,534,171	1,411,442,791
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(19,192,355,093)	(16,816,002,938)
IV. Hàng tồn kho	140	4.8	12,399,016,351	14,214,395,276
1. Hàng tồn kho	141		12,399,016,351	14,214,395,276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		823,276,951	887,408,863
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.9	822,583,876	572,839,527
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	56,185,352
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	693,075	258,383,984
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31,933,836,166	39,645,063,122
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	50,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	-	50,000,000
II. Tài sản cố định	220		25,767,529,461	33,284,520,966
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.11	25,211,660,896	33,284,520,966
Nguyên giá	222		206,515,674,991	206,177,393,744
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(181,304,014,095)	(172,892,872,778)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.12	555,868,565	-
- Nguyên giá	228		585,166,199	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29,297,634)	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	393,300,000
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.13	-	393,300,000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6,166,306,705	5,917,242,156
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.9	5,305,104,842	5,666,500,850
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		861,201,863	250,741,306
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		233,366,945,581	206,561,955,456

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		72,597,446,368	73,031,157,823
I. Nợ ngắn hạn	310		72,597,446,368	72,557,157,823
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.14	54,825,041,444	46,065,552,280
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.15	1,050,488,221	136,480,945
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	11,488,367,715	3,199,403,991
4. Phải trả người lao động	314	4.16	2,392,312,501	3,588,458,264
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.17	579,284,448	105,583,591
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	571,820,379	756,770,904
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	-	17,609,462,602
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,690,131,660	1,095,445,246
II. Nợ dài hạn	330		-	474,000,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	-	474,000,000
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		160,769,499,213	133,530,797,633
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.20	160,769,499,213	133,530,797,633
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89,099,810,000	89,099,810,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89,099,810,000	89,099,810,000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		49,416,000	49,416,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		228,800,000	228,800,000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,752,997,505	7,752,997,505
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		63,475,803,788	36,245,635,770
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21,695,398,673	26,800,222,656
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		41,780,405,115	9,445,413,114
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		162,671,920	154,138,358
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		233,366,945,581	206,561,955,456



Đặng Tiến Đức
Tổng giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán quý 3 từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3-2025	Quý 3-2024	9 tháng đầu Năm 2025	9 tháng đầu Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	122,030,678,137	94,646,377,903	320,969,951,541	224,705,986,628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		122,030,678,137	94,646,377,903	320,969,951,541	224,705,986,628
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	93,513,107,351	82,040,534,784	258,710,703,608	201,598,048,120
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28,517,570,786	12,605,843,119	62,259,247,933	23,107,938,508
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	244,973,374	70,948,804	777,599,143	89,444,561
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.4	984,200	(256,845,614)	258,554,857	283,760,164
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	187,948,054	259,805,057	728,726,732
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	685,416,098	569,410,377	1,877,575,987	1,509,808,332
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	1,900,291,396	2,107,399,789	8,559,552,627	6,626,978,314
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26,175,852,466	10,256,827,371	52,341,163,605	14,776,836,259
12. Thu nhập khác	31	5.7	3,226,081	7,001	96,246,531	222,567
13. Chi phí khác	32	5.8	132,780,682	283,715,877	333,974,503	361,083,802
14. Lợi nhuận khác	40		(129,554,601)	(283,708,876)	(237,727,972)	(360,861,235)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26,046,297,865	9,973,118,495	52,103,435,633	14,415,975,024
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	5,100,986,592	1,685,892,089	10,896,320,013	2,805,553,148
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		32,230,450	77,744	(610,460,557)	(30,183,541)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		20,913,080,823	8,287,148,662	41,817,576,177	11,640,605,417
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		20,891,676,697	8,261,063,199	41,780,405,115	11,613,155,114
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		21,404,126	26,085,463	37,171,062	27,450,303
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.19.5	2,157	816	4,314	1,147
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.19.6	2,157	816	4,314	1,147



Đặng Tiến Đức
Tổng giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	9 tháng đầu Năm 2025	9 tháng đầu Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		52,103,435,633	14,415,975,024
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		8,985,676,223	9,547,421,810
Các khoản dự phòng	03		2,375,101,955	55,244,468
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(726,595,567)	(85,444,561)
Chi phí lãi vay	06		259,805,057	728,726,732
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		62,997,423,301	24,661,923,473
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8,782,363,792)	(9,833,182,933)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1,815,378,925	(1,803,577,674)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9,439,385,119	(14,416,205,335)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		111,651,659	162,502,338
Tiền lãi vay đã trả	14		(273,316,994)	(785,717,283)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,010,891,338)	(1,445,523,435)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(590,579,183)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		61,706,687,697	(3,459,780,849)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,075,384,718)	(34,536,364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		79,444,444	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61,500,000,000)	(11,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33,000,000,000	461,650,000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	11,000,000,000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		663,273,042	85,444,561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28,832,667,232)	512,558,197
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	19,355,502,777	106,269,738,607
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(37,438,965,379)	(108,693,504,151)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13,393,609,000)	(4,495,083,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(31,477,071,602)	(6,918,848,544)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		1,396,948,863	(9,866,071,196)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16,310,248,936	16,324,966,964
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		17,707,197,799	6,458,895,768



Đặng Tiến Đức
Tổng giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Thảo
Kế toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Pacific Dinco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 321032000105 ngày 05 tháng 01 năm 2010 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 21 tháng 01 năm 2025. Ngày 15 tháng 05 năm 2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401333013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Ngày 14 tháng 05 năm 2015, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 27/2015/GCNC-P-VSD ngày 14 tháng 05 năm 2015 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Ngày 02 tháng 07 năm 2015, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội theo quyết định số 407/QĐ-SGDHN ngày 02 tháng 07 năm 2015 của Tổng Giám đốc Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 89.099.810.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 3 công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty").

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30/09/2025 là 193 (31/12/2024 là: 188).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất bê tông thương phẩm.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn hóa chất, phụ gia trong lĩnh vực công nghiệp, xây dựng (trừ hóa chất Nhà nước cấm);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt thép dạng hình, sợi gia cường Fiber;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1.	Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	KCN và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng	98.04%	98.04%
2.	Công ty TNHH MTV Rofadi	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100.00%	100.00%
3.	Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100.00%	100.00%

Đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital tại Quảng Ngãi	Lô CN 08 – KCN Tịnh Phong, xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm

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

thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Nhóm Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

3.3. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản cho vay khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian

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

quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2025</u>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05 năm
▪ Tài sản cố định khác	03 năm

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm Công ty. Việc trích 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.

3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

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

3.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.13. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi

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

nhận trong năm theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.14. Giá vốn hàng bán

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

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ bán bê tông thương phẩm, đá, bơm bê tông và vận chuyển: 10% (được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025 theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ);
- Các hàng hóa, dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm mục 7.

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	563,348,061	1,635,754,483
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17,143,849,738	14,674,494,453
Các khoản tương đương tiền		
Cộng	17,707,197,799	16,310,248,936

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Dinco	12,205,319,114	32,049,832,837
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trung Nam	337,216,597	337,216,597
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Newtecons	6,052,765,112	17,557,055,133
Công ty CP Xây dựng Cotecons	21,498,714,378	30,031,853,479
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Unicons	11,065,193,712	11,424,525,068
Công ty Cổ phần FDSG	52,599,233,624	-
Các đối tượng khác	37,309,091,281	40,299,393,243
Cộng	141,067,533,818	131,699,876,357
Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	12,205,319,114	32,049,832,837

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

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu						
Cổ phiếu CTCP Xây dựng Coteccons	20,530,730	10,387,300	10,143,430	20,530,730	9,137,100	11,393,630
Cộng	20,530,730	10,387,300	10,143,430	20,530,730	9,137,100	11,393,630
Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.						
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:						
	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị gốc
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	47,500,000,000	47,500,000,000	47,500,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000
Cộng	47,500,000,000	47,500,000,000	47,500,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000

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

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI AN PHÚ AN KHÁNH	84,616,500	-
Các đối tượng khác	456,901,618	200,385,949
Cộng	541,518,118	200,385,949

4.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ông Phạm Hải Long (*)	-	-	11,000,000,000	-
Cộng	-	-	11,000,000,000	-

4.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	333,302,155	-	1,128,047,940	-
Bảo hiểm xã hội	-	-	2,071,635	-
Ký cược, ký quỹ	77,245,226	-	107,245,226	-
Lãi dự thu	123,713,698	-	139,835,617	-
Phải thu khác	42,273,092	-	34,242,373	-
Cộng	576,534,171	-	1,411,442,791	-

4.7. Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	22,523,920,445	3,331,565,352	18,138,192,839	1,322,189,901
	22,523,920,445	3,331,565,352	18,138,192,839	1,322,189,901

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp và Công ty đang thực hiện các biện pháp để thực hiện việc thu hồi công nợ.

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

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
	VND			VND		
Công ty TNHH Công trình Kiến trúc Thử Năm-Tập đoàn công trình Kiến Trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)	4,217,102,500	-	Trên 3 năm	4,217,102,500	-	Trên 3 năm
Công Ty TNHH Xây Dựng SAMIL	2,487,421,228	-	Trên 3 năm	2,487,421,228	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây Dựng LB Việt Nam	1,648,997,091	-	Trên 3 năm	1,648,997,091	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây Dựng & Thương Mại Hưng Thịnh Tài	649,950,000	-	Trên 3 năm	649,950,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Thép Dana UC	498,911,000	-	Trên 3 năm	498,911,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (Nút mạng VT)	439,274,772	-	Trên 3 năm	439,274,772	-	Trên 3 năm
Công ty CP Kiến trúc Cảnh quan Mạnh Cường An	358,566,898	-	Trên 3 năm	358,566,898	-	Trên 3 năm
Công ty APIC Sài Gòn	267,415,000	-	Trên 3 năm	267,415,000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng PMC	265,802,500	-	Trên 3 năm	265,802,500	-	Trên 3 năm
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng (Hammmoney)	193,747,500	-	Trên 3 năm	193,747,500	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Thanh Thu	122,080,000	-	Trên 3 năm	122,080,000	-	Trên 3 năm
Xí nghiệp Cầu 18 - Cienco 1	75,477,651	-	Trên 3 năm	76,106,209	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	11,299,174,305	3,331,565,352		6,912,818,141	1,322,189,901	
Cộng	22,523,920,445	3,331,565,352		18,138,192,839	1,322,189,901	

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

4.8. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12,148,983,299	-	13,941,836,908	-
Hàng hóa	250,033,052	-	272,558,368	-
Cộng	12,399,016,351	-	14,214,395,276	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

4.9. Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6,667,107	21,259,932
Chi phí bảo hiểm máy móc thiết bị	323,713,895	338,668,665
Phí sử dụng đường bộ	212,559,232	184,176,786
Chi phí thuê đất	265,869,354	-
Chi phí khác	13,774,288	28,734,144
Cộng	822,583,876	572,839,527
	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	761,400,136	958,490,722
Chi phí thuê đất (*)	4,538,382,441	4,662,365,280
Các khoản khác	5,322,265	45,644,848
Cộng	5,305,104,842	5,666,500,850

(*) Chi phí thuê đất tại:

- Khu công nghiệp và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam theo Hợp đồng số 02/2012/HĐ-TLĐ, thời gian thuê đất 50 năm.

- Khu công nghiệp Tịnh Phong theo Hợp đồng số 03/2019/HĐ-TLĐ ngày 25/04/2019, thời gian thuê đất 28 năm.

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

4.10. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	855,555,739	26,975,946,563	26,325,372,701	-	204,981,877
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10,545,065,883	10,896,320,013	3,010,891,338	256,237,124	2,915,874,332
Thuế thu nhập cá nhân	693,075	87,746,093	866,354,617	855,702,521	2,146,860	78,547,782
Thuế môn bài	-	-	13,000,000	13,000,000	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	693,075	11,488,367,715	38,751,621,193	30,204,966,560	258,383,984	3,199,403,991

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

4.11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	13,174,217,614	43,239,240,802	148,481,061,066	1,178,760,699	104,113,563	206,177,393,744
Mua trong năm	-	883,518,519 (363,419,091)	- (181,818,181)	-	-	883,518,519 (545,237,272)
Thanh lý, nhượng bán						
Tại ngày 30/09/2025	13,174,217,614	43,759,340,230	148,299,242,885	1,178,760,699	104,113,563	206,515,674,991
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	11,183,256,415	36,278,442,499	124,301,401,148	1,025,659,153	104,113,563	172,892,872,778
Khấu hao trong năm	456,735,384	2,013,050,463 (363,419,091)	6,453,808,528 (181,818,181)	32,784,214	-	8,956,378,589 (545,237,272)
Thanh lý, nhượng bán	-			-	-	
Tại ngày 30/09/2025	11,639,991,799	37,928,073,871	130,573,391,495	1,058,443,367	104,113,563	181,304,014,095
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	1,990,961,199	6,960,798,303	24,179,659,918	153,101,546	-	33,284,520,966
Tại ngày 30/09/2025	1,534,225,815	5,831,266,359	17,725,851,390	120,317,332	-	25,211,660,896

Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2025 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 7.094.390.609 VND;

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 110.961.146.906 VND.

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

4.12. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phản mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Mua trong năm	585,166,199	585,166,199
Tại ngày 30/09/2025	585,166,199	585,166,199
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Khấu hao trong năm	29,297,634	29,297,634
Tại ngày 30/09/2025	29,297,634	29,297,634
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 30/09/2025	555,868,565	555,868,565

4.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phản mềm quản lý	-	393,300,000
Cộng	-	393,300,000

4.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Công ty TNHH Xi măng LUKS Việt Nam	10,545,846,329	10,545,846,329	3,411,820,927	3,411,820,927
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Đại Hoàng	5,912,876,500	5,912,876,500	5,185,151,603	5,185,151,603
Công ty TNHH Duy Thịnh	14,408,107,094	14,408,107,094	21,076,853,779	21,076,853,779
Các đối tượng khác	23,958,211,521	23,958,211,521	16,391,725,971	16,391,725,971
Cộng	54,825,041,444	54,825,041,444	46,065,552,280	46,065,552,280
Trong đó: phải trả người bán là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	6,613,824	6,613,824	5,511,376	5,511,376

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

4.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Bitco	50,363,350	50,363,350
Công ty TNHH MTV 17	212,543,700	424,000
Các đối tượng khác	787,581,171	85,693,595
Cộng	1,050,488,221	136,480,945

4.16. Phải trả người lao động

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lương, thưởng	2,392,312,501	3,588,458,264
Cộng	2,392,312,501	3,588,458,264

4.17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trích trước lãi vay	-	13,511,937
Các khoản trích trước khác	579,284,448	92,071,654
Cộng	579,284,448	105,583,591

4.18. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	83,697,557	29,574,427
Công ty Bảo hiểm Bưu điện Đà Nẵng	-	99,994,116
Phải trả khác	488,122,822	627,202,361
Cộng	571,820,379	756,770,904

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

4.19. Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	19,355,502,777	36,648,965,379	17,293,462,602	17,293,462,602
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	-	316,000,000	316,000,000	316,000,000
Cộng	-	-	19,355,502,777	36,964,965,379	17,609,462,602	17,609,462,602
	Tại ngày 30/09/2025		Trong năm		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	trả nợ
Dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	-	474,000,000	474,000,000	474,000,000
Cộng	-	-	-	474,000,000	474,000,000	474,000,000
Tổng cộng	-	-	19,355,502,777	37,438,965,379	18,083,462,602	18,083,462,602

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

4.20. Vốn chủ sở hữu

4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2024	89,099,810,000	49,416,000	228,800,000	7,752,997,505	32,256,268,728	180,120,749	129,567,412,982
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	9,445,413,114	28,096,993	9,473,510,107
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(1,001,055,572)	(13,986,884)	(1,015,042,456)
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4,454,990,500)	(40,092,500)	(4,495,083,000)
Tại ngày 01/01/2025	89,099,810,000	49,416,000	228,800,000	7,752,997,505	36,245,635,770	154,138,358	133,530,797,633
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	41,780,405,115	37,171,062	41,817,576,177
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1,185,265,597)	-	(1,185,265,597)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(13,364,971,500)	(28,637,500)	(13,393,609,000)
Số dư tại ngày 30/09/2025	89,099,810,000	49,416,000	228,800,000	7,752,997,505	63,475,803,788	162,671,920	160,769,499,213

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

4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Dinco	19,366,560,000	19,366,560,000
Vốn góp của các cổ đông khác	69,733,250,000	69,733,250,000
Cộng	89,099,810,000	89,099,810,000

4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vốn góp đầu năm	89,099,810,000	89,099,810,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	89,099,810,000	89,099,810,000

4.20.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8,909,981	8,909,981
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8,909,981	8,909,981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8,909,981	8,909,981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8,909,981	8,909,981
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8,909,981	8,909,981
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000VND/cổ phần		

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

4.20.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	20,891,676,697	8,261,063,199	41,780,405,115	11,613,155,114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1,671,334,138	991,327,584	3,342,432,409	1,393,578,614
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	19,220,342,559	7,269,735,615	38,437,972,706	10,219,576,500
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,157	816	4,314	1,147

4.20.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	20,891,676,697	8,261,063,199	41,780,405,115	11,613,155,114
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1,671,334,138	991,327,584	3,342,432,409	1,393,578,614
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	19,220,342,559	7,269,735,615	38,437,972,706	10,219,576,500
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Số lượng cổ phiếu cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2,157	816	4,314	1,147

4.20.7. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	7,752,997,505
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 30/09/2025	7,752,997,505



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

4.21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty CP Constrexim-Meco	61,028,000	61,028,000
Công ty Mỹ thuật Ứng dụng Tư vấn Thiết kế & Xây dựng Chiêm Việt	65,480,000	65,480,000
Công ty CP Xây dựng Lighthouse	238,645,500	238,645,500
Chi nhánh Công ty CP Sông Hồng 36.8	58,800,000	58,800,000
Khách hàng khác	122,743,350	122,743,350
Cộng	546,696,850	546,696,850

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	121,992,431,268	93,417,831,575	320,710,644,908	213,137,527,269
Doanh thu bán hàng hóa	13,246,869	1,228,546,328	214,306,633	11,568,459,359
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25,000,000		45,000,000	
Cộng	122,030,678,137	94,646,377,903	320,969,951,541	224,705,986,628
Trong đó: doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3,175,062,476	18,176,317,571	23,809,557,523	25,986,826,388

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	93,466,619,811	80,911,418,688	258,469,970,995	190,253,973,787
Giá vốn của hàng hóa đã bán	21,487,540	1,129,116,096	195,732,613	11,344,074,333
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25,000,000		45,000,000	-
Cộng	93,513,107,351	82,040,534,784	258,710,703,608	201,598,048,120

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	173,475,250	66,948,804	645,601,019	85,444,561
Chiết khấu thanh toán	71,498,124	4,000,000	131,998,124	4,000,000
Cộng	244,973,374	70,948,804	777,599,143	89,444,561

5.4. Chi phí tài chính

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	-	187,948,054	259,805,057	728,726,732
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	984,200	(444,793,668)	(1,250,200)	(444,966,568)
Cộng	984,200	(256,845,614)	258,554,857	283,760,164

5.5. Chi phí bán hàng

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	685,416,098	569,410,377	1,877,575,987	1,488,041,385
Chi phí bằng tiền khác	-	-	-	21,766,947
Cộng	685,416,098	569,410,377	1,877,575,987	1,509,808,332

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	992,616,657	1,098,219,897	3,208,118,544	3,099,539,592
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(79,809,036)	0	(332,047,846)	(102,127,803)
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	2,275,560	-	2,708,400,001	457,344,276
Chi phí bằng tiền khác	985,208,215	1,009,179,892	2,975,081,928	3,172,222,249
Cộng	1,900,291,396	2,107,399,789	8,559,552,627	6,626,978,314

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

5.7. Thu nhập khác

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-		79,444,444	-
Thu nhập khác	3,226,081	7,001	16,802,087	222,567
Cộng	3,226,081	7,001	96,246,531	222,567

5.8. Chi phí khác

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	-		19,803,795	36,570,244
Chi phí khác	132,780,682	283,715,877	314,170,708	324,513,558
Cộng	132,780,682	283,715,877	333,974,503	361,083,802

5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81,618,721,698	77,316,534,423	210,379,793,575	161,622,777,723
Chi phí nhân công	10,118,078,801	8,475,360,530	27,769,331,419	22,172,159,369
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,945,952,495	3,113,998,633	9,104,005,281	9,547,421,810
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,242,127,346	4,052,582,907	17,786,309,093	13,065,197,780
Chi phí khác bằng tiền	95,713,987	742,784,856	837,192,278	1,592,545,656
Cộng	96,020,594,327	93,701,261,349	265,876,631,646	208,000,102,338

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

5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	26,046,297,865	9,973,118,495	52,103,435,633	14,415,975,024
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	592,635,643	3,072,094,699	4,016,366,809	3,635,916,420
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	358,635,643	2,994,094,699	574,064,024	3,401,916,420
- Thủ lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành	234,000,000	78,000,000	390,000,000	234,000,000
- Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch bán TSCĐ	-	-	3,052,302,785	3,167,916,420
Điều chỉnh giảm	-	3668944728	214,583,759	3,193,762,949
- Lỗ từ năm trước chuyển sang	-	3668944728	214,583,759	3,193,762,949
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	26,638,933,508	9,376,268,466	55,905,218,683	14,858,128,495
- Thu nhập các hoạt động được ưu đãi	1,226,250,563	1,404,154,296	2,140,019,127	1,478,078,705
- Thu nhập các hoạt động không được ưu đãi	24,891,807,674	7,972,114,170	53,392,954,250	13,380,049,790
Thuế suất thuế TNDN hiện hành				
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	10%	10%	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	5,100,986,592	1,734,838,263	10,892,592,763	2,854,006,758
- Chi phí thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	122,625,057	140,415,429	214,001,913	147,807,870
- Chi phí thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	4,978,361,535	1,594,422,834	10,678,590,850	2,706,198,888
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm của hoạt động kinh doanh được ưu đãi		70,207,714	-	73,903,935
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5,100,986,592	1,685,892,089	10,896,320,013	2,805,553,148
Trong đó:				
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5,100,986,592	1,664,630,549	10,892,592,763	2,780,102,823
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	0	21,261,540	3,727,250	25,450,325

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2024
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	28,645,837,834	19,355,502,777	106,269,738,607
Cộng	-	28,645,837,834	19,355,502,777	106,269,738,607

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Quý 3-2025 VND	Quý 3/2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	16,911,780,000	37,438,965,379	108,693,504,151
Cộng	-	16,911,780,000	37,438,965,379	108,693,504,151

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán bê tông thương phẩm;
- Thương mại;

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	121,992,431,268	93,417,831,575	13,246,869	1,228,546,328	122,050,678,137	94,646,377,903
Cộng	121,992,431,268	93,417,831,575	13,246,869	1,228,546,328	122,050,678,137	94,646,377,903
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-
Giá vốn	93,466,619,811	80,911,418,688	21,487,540	1,129,116,096	93,533,107,351	82,040,534,784
Kết quả của bộ phận	28,525,811,457	12,506,412,887	(8,240,671)	99,430,232	28,517,570,786	12,605,843,119
Chi phí không phân bổ					2,585,707,494	2,676,810,166
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					25,931,863,292	9,929,032,953
Doanh thu hoạt động tài chính					244,973,374	70,948,804
Chi phí tài chính					984,200	(256,845,614)
Thu nhập thuần khác					(129,554,601)	(283,708,876)
Lợi nhuận trước thuế TNDN					26,046,297,865	9,973,118,495
Chi phí thuế TNDN hiện hành					5,100,986,592	1,685,892,089
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					32,230,450	77,744
Lợi nhuận sau thuế					20,913,080,823	8,287,148,662

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

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

Các thông tin khác

	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	160,583,242,655	173,633,175,610	-	-	160,583,242,655	173,633,175,610
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	72,783,702,926	32,928,779,846
Tổng tài sản					233,366,945,581	206,561,955,456

	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả của bộ phận	55,875,529,665	64,285,495,827	-	-	55,875,529,665	64,285,495,827
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	16,721,916,703	8,745,661,996
Tổng nợ phải trả					72,597,446,368	73,031,157,823

	Bê tổng thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Quý 3-2025	Quý 3-2024	Quý 3-2025	Quý 3-2024	Quý 3-2025	Quý 3-2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	34,536,364	-	-	-	34,536,364
Chi phí khấu hao	2,827,623,437	3,113,998,633	-	-	2,827,623,437	3,113,998,633

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

8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty Cổ phần Bê tông Dufago Chu Lai	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Rofadi	Công ty con
4. Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
6. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 30/09/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Phải thu:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	12,205,319,114	32,049,832,837
Cộng - Xem thêm mục 4.2	12,205,319,114	32,049,832,837
	<u>Tại ngày 30/09/2025 VND</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025 VND</u>
Phải trả cho người bán		
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Trường học Đà Nẵng	6,613,824	5,511,376
Cộng - Xem thêm mục 4.14	6,613,824	5,511,376

Trong năm, Nhóm Công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Quý 3-2025 VND</u>	<u>Quý 3-2024 VND</u>	<u>9 tháng đầu Năm 2025 VND</u>	<u>9 tháng đầu Năm 2024 VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	3,175,062,476	18,176,317,571	23,809,557,523	25,986,826,388
Cộng - Xem thêm mục 5.1	3,175,062,476	18,176,317,571	23,809,557,523	25,986,826,388

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

	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND	9 tháng đầu Năm-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2024 VND
Mua hàng				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	-	-	600,000,000	600,000,000
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Trường học Đà Nẵng	193,191,927	196,124,727	401,761,054	405,425,397
Cộng	193,191,927	196,124,727	1,001,761,054	1,005,425,397

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát và ban kiểm toán nội bộ:

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Ông Lê Trường Kỳ	Chủ tịch HĐQT	30,000,000	30,000,000	90,000,000	90,000,000
Ông Đặng Tiến Đức	Phó Chủ tịch	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	Thành viên	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
Ông Lê Anh Long	Trưởng BKS	15,000,000	15,000,000	45,000,000	45,000,000
Ông Chu Văn Tuấn	Thành viên	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000
Ông Trần Cảnh Thành	Thành viên	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000
Bà Nguyễn Thị Minh Phương	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2024 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND	9 tháng đầu năm 2024 VND
Ông Đặng Tiến Đức	Tổng Giám đốc	168,671,354	168,142,917	498,161,249	482,998,855
Ông Nguyễn Văn Triều	Phó Tổng Giám đốc	100,328,021	83,337,396	266,362,791	239,026,355
Bà Nguyễn Thị Thảo	Phó Tổng Giám đốc	84,754,063	71,143,229	218,537,084	201,150,020

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.



Đặng Tiến Đức
Tổng giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Thảo
Kê toán trưởng

Đào Thị Thanh Mai
Người lập