

Số: 311/CV-HCC
V/v: giải trình kết quả kinh doanh Quý 3/2025

Da Nang, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Trước tiên, Công ty CP Bê tông Hòa Cẩm - Intimex xin gửi đến Quý cơ quan lời chào trân trọng.

Thực hiện theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của tổ chức niêm yết, Công ty CP Bê tông Hoà Cẩm - Intimex xin gửi đến UBCK Nhà Nước, Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội giải trình về trường hợp lợi nhuận sau thuế TNDN tại kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3/2025 so với cùng kỳ báo cáo năm trước có biến động 10% trở lên như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 (9,242 tỷ đồng) tăng 188,9 % so với quý 3/2024 (4,893 tỷ đồng) nguyên nhân chủ yếu là do:

- Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2025 của Công ty về doanh thu tăng đáng kể hơn 128,1 % so với cùng kỳ năm trước, chính yếu tố này đã góp phần làm tăng hiệu quả kinh doanh của Công ty trong quý 3 năm nay.

- Việc thu hồi công nợ phải thu tốt trong Quý 3/2025, nên Công ty đã giữ tiết kiệm một ít vốn lưu động, lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng của Công ty là 140,97 triệu đồng, trong khi cùng kì năm ngoái là 1,96 triệu đồng.

- Bên cạnh đó, chi phí lãi vay Quý 3/2025 bằng 0 đồng, trong khi cùng kỳ năm trước tiền lãi vay là hơn 70,7 triệu đồng.

- Ngoài ra, chi phí trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Quý 3/2025 là 0 đồng, trong khi Quý 3/2024 trích lập hơn 3,33 tỷ đồng.

Trên đây là những nguyên nhân chính gây ảnh hưởng lớn đến sự biến động về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý 3/2025 so với cùng kỳ năm trước.

Công ty Cổ phần Bê Tông Hòa Cẩm - Intimex xin giải trình.

Trân trọng!

Nơi gửi:
- Như trên;
- Lưu VT.



Ngô Văn Long

NGÔ
VĂN
LONG

Digitally signed by NGÔ VĂN LONG
DN: C=VN, S=ĐÀ NẴNG, L=HẢI CHÂU, OU=CÔNG TY CP BÊ TÔNG HÒA CẨM - INTIMEX, T=nv, CN=NGÔ VĂN LONG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CCCD:001072026255
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-10-21 10:13:57
Foxit Reader Version: 9.4.1



CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG HÒA CẨM – INTIMEX
MÃ CHỨNG KHOÁN: HCC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2025

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		136 223 659 733	105 685 385 772
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5a	30 028 613 939	10 357 911 224
1. Tiền	111		5 926 166 316	10 357 911 224
2. Các khoản tương đương tiền	112		24 102 447 623	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5b	5,000,000,000	
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5 000 000 000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90 209 445 460	85 565 197 028
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	118 052 027 384	116 149 383 245
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2 576 133 867	119 000 023
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	429 329 108	287 154 373
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(30,848,044,899)	(31,194,137,485)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	8		203 796 872
IV. Hàng tồn kho	140	9	10 523 804 699	9 261 841 946
1. Hàng tồn kho	141		10 523 804 699	9 261 841 946
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		461 795 635	500 435 574
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10a	105 468 669	48 584 003
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		356 326 966	145 191 498
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17		306 660 073
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200		43 270 563 445	39 483 301 227
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		35 435 575 186	30 913 574 505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	35 178 619 894	30 574 119 228
- Nguyên giá	222		174 197 839 374	164 920 991 545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(139,019,219,480)	(134,346,872,317)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			

3. Tài sản cố định vô hình	227	12	256 955 292	339 455 277
- Nguyên giá	228		945 727 273	945 727 273
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(688,771,981)	(606,271,996)
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			351 851 852
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13		351 851 852
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1 634 240 413	1 890 713 177
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	14	5 319 660 000	5 319 660 000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,685,419,587)	(3,428,946,823)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6 200 747 846	6 327 161 693
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10b	6 185 819 335	6 312 233 182
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	14 928 511	14 928 511
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
VI. Lợi thế thương mại	269			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		179 494 223 178	145 168 686 999
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		82 004 806 945	59 752 097 293
I. Nợ ngắn hạn	310		82 004 806 945	59 752 097 293
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	52 209 824 866	51 763 397 432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1 440 240 086	230 339 370
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	17	2 693 496 938	686 809 034
4. Phải trả người lao động	314		11 762 195 143	6 378 093 366
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18		
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	13 351 172 081	408 996 965
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.a		
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		547 877 831	284 461 126
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.b		
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			

13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		97 489 416 233	85 416 589 706
I. Vốn chủ sở hữu	410		97 489 416 233	85 416 589 706
1. Vốn góp của chủ đầu tư	411	21	65 185 860 000	65 185 860 000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65 185 860 000	65 185 860 000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415	21	(390,000)	(390,000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	21	6 473 481 001	6 473 481 001
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21	25 830 465 232	13 757 638 705
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		78 000	1 200 046 800
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25 830 387 232	12 557 591 905
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
C. Lợi ích cổ đông thiểu số	439			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		179 494 223 178	145 168 686 999

Tổng Giám đốc

Ngô Văn Long

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Anh



CÔNG TY CP BÊ TÔNG HÒA CẨM - INTIMEX

Địa chỉ: Lô B6-5 -KCN Thuận Yên - Phường Bàn Thạch - Đà Nẵng

Địa chỉ giao dịch: 53 Trường Sơn - Phường Cẩm Lệ - Đà Nẵng

Tel: 0236.3675155 - 2469206 Fax: 0236.3672516

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Quý 3 năm tài chính 2025**

Mẫu số: B02a-DN

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

Chỉ tiêu	Mã ct	Thuyết minh	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	116 153 526 776	90 641 498 206	312 379 165 570	218 775 026 680
2. Các khoản giảm trừ	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV (10 = 01 - 02)	10		116 153 526 776	90 641 498 206	312 379 165 570	218 775 026 680
4. Giá vốn hàng bán	11	24	100 981 769 085	79 337 726 471	272 149 795 824	195 968 833 839
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15 171 757 691	11 303 771 735	40 229 369 746	22 806 192 841
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	140 966 943	1 961 780	148 844 942	4 679 561
7. Chi phí tài chính	22	26	85 711 097	159 614 722	332 176 328	712 426 899
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23		0	70 714 939	75 703 564	524 840 552
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2 842 599 643	4 730 295 405	6 490 740 264	9 017 705 148
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		12 384 413 894	6 415 823 388	33 555 298 096	13 080 740 355
11. Thu nhập khác	31		9 700 000		89 700 000	
12. Chi phí khác	32	27	695 134 213	236 376 983	1 016 390 280	472 325 533
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		- 685 434 213	- 236 376 983	- 926 690 280	- 472 325 533
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	28	11 698 979 681	6 179 446 405	32 628 607 816	12 608 414 822
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	2 456 376 455	1 286 247 135	6 798 220 584	2 634 681 443
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	28	9 242 603 226	4 893 199 270	25 830 387 232	9 973 733 379
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	61	29	1 418	708	3 963	1 442
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	70	29	1 418	708	3 963	1 442

**Ngô Văn Long**

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng
Nguyễn Thị Ngọc Anh**Người lập biểu**
Nguyễn Thị Ngọc Anh

CÔNG TY CP BÊ TÔNG HÒA CẨM - INTIMEX

Địa chỉ: Lô B6-5 -KCN Thuận Yên - Phường Bàn Thạch - Đà Nẵng
 Địa chỉ giao dịch: 53 Trường Sơn - Phường Cẩm Lệ - Đà Nẵng
 Tel: 0236.3675155 - 2469206 Fax: 0236.3672516

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm tài chính 2025

Mẫu số: B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3 năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		311,686,422,147	194,397,769,914
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(264,789,296,533)	(180,031,564,660)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(24,904,893,480)	(18,302,691,141)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(75,703,564)	(439,631,150)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4,955,767,790)	(1,699,454,928)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25,548,982,576	17,684,506,314
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(8,636,663,785)	(5,837,414,847)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		33,873,079,571	5,771,519,502
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(9,431,221,798)	(3,263,844,549)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		80,000,000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5,000,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		148,844,942	4,679,561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(14,202,376,856)	(3,259,164,988)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ SH	31			
2. Tiền chi trả VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			139,753,219,065
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(131,883,217,621)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		0	7,870,001,444
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		19,670,702,715	10,382,355,958
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10,357,911,224	1,519,151,890
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		30,028,613,939	11,901,507,848

Tổng Giám đốc
Ngô Văn Long

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Anh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cẩm - Intimex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 4700/QĐ-UB ngày 05/12/2001 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số 3303070008 ngày 24/12/2001 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam (từ khi thành lập đến nay Công ty đã 19 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần gần nhất vào ngày 18/07/2025 với mã số doanh nghiệp là 4000362102), Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là HCC. Ngày chính thức giao dịch của cổ phiếu là 24/12/2007.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản xuất bê tông, xây dựng công trình.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: sản xuất bê tông thương phẩm;
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá. Chi tiết: chế biến đá xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, xây lắp đường dây và lưới điện đến 35KV;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: kinh doanh nhà đất;
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: bán buôn rượu, bia, nước giải khát;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: bán buôn máy móc, thiết bị vận tải, thiết bị, phụ tùng máy bơm bê tông, thiết bị điện công nghiệp, gia dụng, công nghệ thông tin, thiết bị văn phòng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan.

1.4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty liên kết: Công ty Cổ phần Chu Lai, tỷ lệ góp vốn 49,09%;

Công ty có 5 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán báo sổ gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Chi nhánh tại Đà Nẵng

- Địa chỉ: 53 Trường Sơn, Phường Hoà Thọ Tây, Quận Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0236.3670000 – 3675155
- Fax: (84) 0236.3672516

Nhà máy sản xuất Bê tông tại Khu Kinh tế mở Chu Lai

- Địa chỉ: Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại: (84) 0235.3853522

Chi nhánh Công ty CP Bê tông Hoà Cẩm - Intimex – Xi nghiệp Xây dựng Đại Giang

- Địa chỉ: Đường Phan Bội Châu, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại: (84) 0235.3852811

Nhà máy Bê tông Tam Kỳ

- Địa chỉ: Lô B6-5, Khu công nghiệp Thuận Yên, Phường Hòa Thuận, Thành phố Tam Kỳ;
Tỉnh Quảng Nam
- Điện thoại: (84) 0235.2200999

Nhà máy Bê tông Dung Quất – Quảng Ngãi

- Địa chỉ: số 96 Nguyễn Nghiêm, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi
- Điện thoại: (84) 0255.3822730

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

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

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách và hoạt động của công ty liên kết nhưng không phải kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách này. Mỗi quan hệ là công ty liên kết thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

Đối với công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tồn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.3 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác.

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng được trích lập tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 20
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

4.6 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Khấu hao của tài sản cố định vô hình này được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm kế toán	5

4.7 Thuế TNDN hoãn lại, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời ngoại trừ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán sao cho đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ nếu khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế.

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty :

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.9 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác.

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ là khoản tiền phải trả để mua lại cổ phiếu do Công ty đã phát hành và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức cho cổ đông vốn không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng;
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế;
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước đầu tư được hạch toán giảm giá trị khoản đầu tư.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.13 Giá vốn hàng bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.14 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi tiền vay và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

4.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.16 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

4.17 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.18 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế Giá trị gia tăng:
 - ✓ Hoạt động bán bê tông thương phẩm và xây lắp: Áp dụng mức thuế suất 10%. Giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 Công ty được áp dụng thuế suất 8% theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 của Quốc hội.
 - ✓ Các hoạt động kinh doanh khác: Áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:
 - ✓ Đối với thu nhập từ Dự án Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm (Nhà máy Bê tông Tam Kỳ): Được miễn thuế trong 2 năm đầu tiên, giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo kể từ khi phát sinh thu nhập chịu thuế. Năm 2018 là năm đầu tiên phát sinh thu nhập chịu thuế.

(Ưu đãi trên được xác định theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5835304205 ngày 18/01/2017 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Quảng Nam cấp).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- ✓ Đối với thu nhập từ Dự án Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm (Nhà máy Bê tông Dung Quất): Được miễn thuế trong 4 năm đầu tiên, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ khi phát sinh thu nhập chịu thuế; Thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên dự án phát sinh doanh thu. Năm 2019 là năm đầu tiên phát sinh doanh thu và thu nhập chịu thuế.
(Ưu đãi trên được xác định theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7238180205 ngày 23/11/2017 do Ban quản lý các Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi cấp).
- ✓ Đối với thu nhập từ hoạt động khác: áp dụng thuế suất 20%
- Các loại thuế khác nộp theo quy định hiện hành.

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

5 a. Tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	121.358.523	70.686.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.804.807.793	10.287.224.894
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn – 1 tháng	24.102.447.623	-
Cộng	30.028.613.939	10.357.911.224

5 b. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn – 6 tháng	5.000.000.000	-
Cộng	5.000.000.000	-

6 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty CP Tập Đoàn Xây Dựng Hòa Bình	1.297.110.000	213.100.000
- Công ty CP Xây Dựng Cotecons	9.959.201.772	27.266.517.235
- Công ty TNHH ĐT XD Unicons (Hội An- Marriott)	1.877.169.386	2.567.792,020
- Công ty CP Thành Quân	10.671.350.500	5.253.257.000
- Công ty CP Xuyên Việt	1.036.340.101	4.120.756.191
- Các đối tượng khác	93.210.855.625	76.727.960.799
Cộng	118.052.027.384	116.149.383.245

7 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	124,056,924	-	-	-
- Tiền ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Nhà máy bê tông Bình Dương	154.500.000	-	154.500.000	-
- Phải thu khác	147.643.184	-	132.654.373	-
Cộng	426.200.108	-	287.154.373	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

8 Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Chênh lệch đối chiếu công nợ		-		203.796.872
Cộng		-		203.796.872

9 Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.431.383.627		8.641.744.749	
Công cụ, dụng cụ	92.421.072		18.788.443	
Chi phí SXKD dở dang	-		601.308.754	
Cộng	10.523.804.699		9.261.841.946	

10 Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Phí quản lý đường bộ	84.802.000	36.184.000
Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng Nhà máy Dung Quất	20.666.669	12.400.003
Cộng	105.468.669	48.584.003

b. Dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí thuê đất Nhà máy Tam Kỳ (*)	3.571.973.193	3.636.918.156
Phí quản lý đường bộ	1.382.328	2.937.456
Chi phí thuê đất Nhà máy Dung Quất-Quảng Ngãi (**)	2.609.693.864	2.657.142.845
Các khoản khác	2.769.950	15.234.725
Cộng	6.185.819.335	6.312.233.182

(*) Theo hợp đồng thuê đất số 161/HĐTĐ ngày 22/06/2017 với Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Nam, Công ty thuê 15.000 m² đất tại Lô B6-5, KCN Thuận Yên, Phường Hòa Thuận, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam (nay là Lô B6- 5 KCN Thuận Yên, Phường Bàn Thạch, Thành phố Đà Nẵng). Thời hạn thuê đất là 49 năm 8 tháng (kể từ ngày 15/5/2017 đến ngày 18/01/2067) để xây dựng nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm. Theo đó, Công ty phân bổ tiền thuê đất này vào chi phí theo thời gian thuê.

(**) Đây là tiền thuê lại đất có hạ tầng trong phân khu công nghiệp Sài Gòn – Dung Quất theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTLĐ ngày 02/01/2018. Thời hạn thuê lại đất từ ngày 23/11/2017 đến ngày 30/12/2054. Công ty phân bổ tiền thuê đất vào chi phí theo thời gian thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

11 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	28.615.839.811	29.286.947.215	106.591.852.058	426.352.461	164.920.991.545
Tăng trong kỳ	145.187.055	351.851.852	9.612.375.590		10.109.414.497
Giảm trong kỳ			832.566.668		832.566.668
Số cuối kỳ	28.761.026.866	29.638.799.067	115.371.660.980	426.352.461	174.197.839.374
Khấu hao					
Số đầu năm	17.573.040.075	26.159.774.361	90.187.705.420	426.352.461	134.346.872.317
Tăng trong kỳ	955.074.165	1.089.538.164	3.460.301.502		5.504.913.831
Giảm trong kỳ			832.566.668		832.566.668
Số cuối kỳ	18.528.114.240	27.249.312.525	92.815.440.254	426.352.461	139.019.219.480
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	11.082.228.925	3.087.743.665	16.404.146.638	-	30.574.119.228
Số cuối kỳ	10.232.912.626	2.389.486.542	22.556.220.726	-	35.178.619.894

12 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất có thời hạn	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm		945.727.273	945.727.273
Tăng trong kỳ	-		
Giảm trong kỳ	-		
Số cuối kỳ	-	945.727.273	945.727.273
Khấu hao			
Số đầu năm		606.271.996	606.271.996
Khấu hao trong kỳ		82.499.985	82.499.985
Giảm trong kỳ			
Số cuối kỳ	-	688.771.981	688.771.981
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	339.455.277	339.455.277
Số cuối kỳ 30/09/2025	-	256.955.292	256.955.292

13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2025	01/01/2025
Chi phí lắp đặt thang máy tại Văn phòng Công ty	-	351.851.852
Cộng	-	351.851.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***14. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	30/09/2025			01/01/2025		
				Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào Công ty Liên doanh, liên kết									
- Công ty Cổ Phần Chu Lai	Đang hoạt động	49.09%	493.626	5.319.660.000			5.319.660.000		
- Dự phòng giảm giá đầu tư					3.685.419.587			3.428.946.823	
- Giá trị hợp lý						1.634.240.413			1.890.713.177
Cộng				5.319.660.000	3.685.419.587	1.634.240.413	5.319.660.000	3.428.946.823	1.890.713.177

Giá trị vốn góp vào Công ty Cổ phần Chu Lai đến thời điểm 30/09/2025 là: 5.319.660.000 đồng, chiếm tỉ lệ 49,09% vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty nhận đầu tư chưa được niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán và Công ty cũng không có được nguồn dữ liệu tham khảo nào đáng tin cậy về thị giá của cổ phiếu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Do đó, Công ty không có cơ sở xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư. Dự phòng đã trích lập cho khoản đầu tư trên tại ngày 03/09/2025 căn cứ vào báo cáo tài chính của Công ty nhận đầu tư

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2025	01/01/2025
- Thuế suất sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại		-
+ Năm 2015	22%	22%
+ Từ năm 2016-2025	20%	20%
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản phân bổ chi phí	14.928.511	14.928.511
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.928.511	14.928.511

16. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Phải trả người bán	52.152.425.026	51.763.397.432
- Công ty TNHH Duy Thịnh	10.589.008.756	14.533.565.950
- Công ty TNHH Tánh Trung	4.445.989.000	3.646.702.500
- Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	12.013.807.032	11.395.613.768
- Công ty TNHH TM và DV Phú Minh Trí	6.676.243.042	8.356.335.871
- Các đối tượng khác	18.484.777.036	13.831.179.343
Phải trả của người bán là các bên liên quan	-	-
- Công ty Cổ phần Chu Lai (là công ty liên kết)	-	-
Cộng	52.209.824.866	51.763.397.432

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

	Số đầu năm Phải thu	Số đầu năm phải nộp	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ Phải thu	Số cuối kỳ Phải nộp
Thuế GTGT		72.533.825	3.312.625.184	3.197.232.679		187.926.330
Thuế thu nhập DN		613.856.289	6.798.220.584	4.955.767.790		2.456.309.083
Thuế thu nhập cá nhân	306.660.073		894.329.310	538.932.552		48.736.685
Thuế nhà đất, tiền thuế đất		-	446.116.783	446.116.783		-
Thuế tài nguyên		418.920	5.462.600	5.356.680		524.840
Các loại thuế khác		-	11.000.000	11.000.000		-
Cộng	306.660.073	686.809.034	11.467.754.461	9.154.406.484		2.693.496.938

Các báo cáo của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính này sẽ thay đổi theo Quyết định của Cơ quan thuế.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Lãi vay phải trả	-	-
Cộng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

19. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	122.297.520	75.390.520
Thù lao HĐQT, BKS phải trả	306.000.000	-
Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam	12.808.796.800	-
Thuế thu nhập cá nhân quyết toán thừa của nhân viên	74.409.209	319.440.243
Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.668.552	14.166.202
Cộng	13.351.172.081	408.996.965

(*) Theo Thông báo số 258/TB-HCC ngày 19/08/2025 Công ty đã thông báo về ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách để chia cổ tức của năm 2024 là ngày 23/09/2025. Ngày thanh toán cổ tức năm 2024 bằng tiền là ngày 22/10/2025.

20. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn (*)		34.070.299.312	34.070.299.312	-
- VCB – CN Đà Nẵng (i)		31.419.111.312	31.419.111.312	-
- BIDV – CN Đà Nẵng (ii)		2.651.188.000	2.651.188.000	-
- Vietinbank – CN Ngũ Hành Sơn (iii)				-
b. Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
c. Vay dài hạn	-	-	-	-
Cộng		34.070.299.312	34.070.299.312	-

(*) Các khoản vay trên đều tất toán trong thời gian dưới 3 tháng.

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2024	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	9.131.940.013
Tăng trong kỳ				12.557.591.905
Giảm trong kỳ				7.931.893.213
Số dư tại 31/12/2024	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	13.757.638.705
Số dư tại 01/01/2025	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	13.757.638.705
Tăng trong kỳ				25.830.387.232
Giảm trong kỳ				13.757.560.705
Số dư tại 30/09/2025	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	25.830.465.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Tập Đoàn Intimex	33.559.790.000	33.559.790.000
Vốn góp của các cổ đông khác	31.625.680.000	31.625.680.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	390.000	390.000
	65.185.860.000	65.185.860.000

c. Cổ phiếu

	30/09/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	6.518.586	6.518.586
- Cổ phiếu thường	6.518.586	6.518.586
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	39	39
- Cổ phiếu thường	39	39
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.518.547	6.518.586
- Cổ phiếu thường	6.518.547	6.518.586
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/09/2025	30/09/2024
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.757.638.705	9.131.940.013
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	25.830.387.232	9.973.733.379
Các khoản giảm lợi nhuận sau thuế	13.757.560.705	7.931.893.213
Phân phối lợi nhuận năm trước	13.757.560.705	7.931.893.213
- Trích Quỹ đầu tư phát triển		
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ khen thưởng BĐH	720.466.705	109.636.813
- Chi trả cổ tức	13.037.094.000	7.822.256.400
Các khoản tăng lợi nhuận sau thuế		
- Lợi nhuận năm trước chuyển sang năm nay		
Phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.830.465.232	11.173.780.179

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

22. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2025	01/01/2025
Công ty CP Viễn Thông Hà Nội	37.380.000	37.380.000
Công ty CP Xây Dựng Quảng Nam Đà Nẵng	2.067.817.837	2.067.817.837
XNXD số 6 - Cty XD & PT Hạ tầng ĐN	259.462.000	259.462.000
Công ty Cơ khí XDCT 623 (Cầu Thuận Phước)	51.892.000	51.892.000
Công ty CP Công Trình Giao thông 68	47.240.000	47.240.000
Công ty Xây lắp 524	110.127.500	110.127.500
Công ty Cơ khí XDCT 623 (Cầu Vượt)	201.241.870	201.241.870
Công ty TNHH Thanh Thu	412.383.500	412.383.500
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển Kỳ Hà	59.374.000	59.374.000
Công ty Cp XD Đồng Tâm Hà Nội	30.948.700	30.948.700
Công ty CP Cát Hải	1.157.048.500	1.157.048.500
Công ty TNHH XD & TV TK Tín Thuận	277.845.000	277.845.000
XN Xây lắp cơ điện lạnh Vinashine	30.980.000	30.980.000
Công ty CP XD Phú Tiên	147.867.800	147.867.800
Công ty CP Đầu tư XD Quảng Nam	317.515.000	317.515.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	134.946.000	134.946.000
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	59.588.000	59.588.000
Công ty TNHH Đầu tư XD & TM Đồng Đô	20.750.000	20.750.000
Công ty TNHH XD Kỹ Thuật Thương mại NDV	102.930.000	102.930.000
Công ty CP Xây Dựng & Trang Trí Nội Thất	185.310.500	185.310.500
Xí nghiệp Xây Dựng Đại Giang (Lý Công Nhân)	203.796.872	-
Cộng	5.916.593.744	5.712.648.207

23. Doanh thu

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	15.579.311.687	11.403.264.642
+ Doanh thu Bê tông tại Chi nhánh Đà Nẵng	33.549.324.137	23.147.184.387
+ Doanh thu Bê tông và khác tại Công ty	49.572.856.675	40.587.867.759
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Tam Kỳ	14.202.257.993	14.771.191.324
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Quảng Ngãi	3.249.776.284	731.990.094
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Cộng	116.153.526.776	90.641.498.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

24. Giá vốn hàng bán

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	13.402.710.664	10.009.298.519
+ Giá vốn Bê tông tại Chi nhánh Đà Nẵng	28.062.069.383	19.421.476.228
+ Giá vốn Bê tông và khác tại Công ty	43.489.140.197	36.009.299.149
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Tam Kỳ	13.020.740.199	12.918.073.264
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Quảng Ngãi	3.007.108.642	979.579.311
Cộng	100.981.769.085	79.337.726.471

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	140.966.943	1.961.780
Cộng	140.966.943	1.961.780

26. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
- Chi phí lãi vay	-	70.714.939
- Chi phí trích dự phòng đầu tư cổ phiếu	85.464.584	88.899.783
Cộng	85.464.584	159.614.722

27. Chi phí khác

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành trực tiếp	73.500.000	73.500.000
Chi phí khác	621.634.213	162.876.983
Cộng	695.134.213	236.376.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

28. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong kỳ

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.698.979.681	6.179.446.405
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN chịu thuế TNDN	710.546.502	251.789.272
- Các khoản điều chỉnh tăng LN chịu thuế TNDN	710.546.502	251.789.272
+ <i>Phạt nộp hành chính (phạt giao thông)</i>	11.600.000	162.876.983
+ <i>Thu lao HĐQT, BKS</i>	73.500.000	73.500.000
+ <i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ</i>	625.446.502	15.412.289
+ <i>Tiền cổ tức góp vốn tại Cty CP Chu Lai</i>	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm LN chịu thuế TNDN	-	-
+ <i>Điều chỉnh chi phí tiền thuế đất</i>	-	-
+ <i>Tiền cổ tức góp vốn tại Cty CP Chu Lai</i>	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	12.409.526.183	6.431.235.677
- Nhà Máy Bê tông Tam Kỳ	788.268.628	1.064.865.213
- Nhà máy Bê tông Quảng Ngãi	170.191.881	(315.736.502)
- Hoạt động sản xuất Bê tông, xây lắp và hoạt động khác	11.451.065.674	5.682.106.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.464.886.050	1.286.247.135
- Nhà Máy Bê tông Tam Kỳ (20%)	157.653.726	212.973.043
- Nhà máy Bê tông Quảng Ngãi (10%)	8.509.594	(63.147.300)
- Hoạt động s.xuất Bê tông, xây lắp và hoạt động khác (20%)	2.298.722.730	1.136.421.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	8.509.595	0
- Miễn giảm thuế Nhà máy Bê tông Tam Kỳ (năm 2024 hết)	-	-
- Miễn giảm thuế Nhà máy Bê tông Quảng Ngãi	8.509.595	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.456.376.455	1.286.247.135
<i>Trong đó:</i>		
- <i>Chi phí thuế TNDN kỳ này</i>	2.456.376.455	1.286.247.135
- <i>Điều chỉnh thuế TNDN hiện hành kỳ trước vào kỳ này</i>		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-
- <i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ</i>		
- <i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ</i>		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	9.242.603.226	4.893.199.270

29. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3 Năm 2025	Quý 3 Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.242.603.226	4.893.199.270
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm LN sau thuế		
- <i>Điều chỉnh tăng</i>		
- <i>Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)</i>		
LN hoặc lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu Cổ phiếu phổ thông		
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.518.547	6.518.547
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên Cổ phiếu (*)	1.418	751

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

(*) Chi tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu Quý 3 năm 2025 được tính khi chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi do Điều lệ và Đại hội đồng Cổ đông không quy định trích lập các quỹ này. Theo đó, chi tiêu này có thể thay đổi tùy thuộc vào quyết định sau này của Đại hội đồng Cổ đông.

	Số báo cáo Quý 3/2024 VND	Điều chỉnh Quý 3 năm 2024 VND	Sau điều chỉnh Quý 3 năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.893.199.270	4.893.199.270	4.893.199.270
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm LN sau thuế	-	(280.737.516)	(280.737.516)
- Điều chỉnh tăng			
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)*	-	280.737.516	280.737.516
LN hoặc lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu Cổ phiếu phổ thông	4.893.199.270	4.612.461.754	4.612.461.754
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.518.547	6.518.547	6.518.547
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên Cổ phiếu	751	708	708

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi điều chỉnh giảm (280.737.516 đồng) khi tính lại chi tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” quý 3 năm 2024 được xác định căn cứ vào tỉ lệ giữa lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2024 so với lợi nhuận sau thuế cả năm 2024 và Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 (720.466.705 đồng) theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông 2025.

30. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

31. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 (Báo cáo này đã được kiểm toán bởi AAC), số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2024 do Công ty lập.



Ngô Văn Long

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Anh