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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2026

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 CẦM - 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: 2026-10-19 09:52:29
Foxit Reader Version: 9.4.1

CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG HÒA CẨM - INTIMEX
Lô B6-5 KCN Thuận Yên, P. Bàn Thạch, Tp Đà Nẵng

Mẫu số B 01a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**203,418,097,339**	**128,438,357,928**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**55,945,792,187**	**26,833,733,612**
1. Tiền	111	5a	25,945,792,187	10,687,300,246
2. Các khoản tương đương tiền	112	5b	30,000,000,000	16,146,433,366
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**30,208,274,000**	
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 ngắn hạn	123		30,208,274,000	
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**108,517,889,057**	**93,686,421,892**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	141,477,951,806	124,834,547,985
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		83,817,530	121,310,614
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	328,538,852	338,896,955
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(33,372,419,131)	(31,608,333,662)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**8,620,589,626**	**7,385,858,286**
1. Hàng tồn kho	141	8	8,620,589,626	7,385,858,286
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**125,552,469**	**532,344,138**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9a	117,435,586	79,594,670
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		443,763	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15	7,673,120	452,749,468
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**45,268,496,768**	**41,452,212,716**
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 dài hạn khác	215			
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			

II. Tài sản cố định	**220**		**37,917,330,706**	**33,756,802,182**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		37,770,375,394	33,527,346,885
- Nguyên giá	222	10	179,237,689,772	170,955,882,417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	10	(141,467,314,378)	(137,428,535,532)
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		146,955,312	229,455,297
- Nguyên giá	228	11	945,727,273	945,727,273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	11	(798,771,961)	(716,271,976)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252			
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1,317,224,949**	**1,548,211,525**
1. Đầu tư vào công ty con	261			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	12	5,319,660,000	5,319,660,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(4,002,435,051)	(3,771,448,475)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**6,033,941,113**	**6,147,199,009**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9b	6,031,808,465	6,145,066,361
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	13	2,132,648	2,132,648
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**248,686,594,107**	**169,890,570,644**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**123,721,026,668**	**67,831,529,049**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**123,721,026,668**	**67,831,529,049**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	76,908,727,904	44,771,721,637
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2,250,916,732	533,017,619
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	4,399,641,505	2,191,741,331
5. Phải trả người lao động	315		19,103,871,584	19,020,745,566
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316			

7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	19,922,791,112	766,425,065
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321			
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,135,077,831	547,877,831
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**124,965,567,439**	**102,059,041,595**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	17	71,703,230,000	65,185,860,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		71,703,230,000	65,185,860,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	17	(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	17	6,473,481,001	6,473,481,001
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	17	46,789,246,438	30,400,090,594
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2,827,079,594	30,400,090,594
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		43,962,166,844	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**248,686,594,107**	**169,890,570,644**

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Ngô Văn Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026		Lũy kế từ đầu năm đến ngày 30/09/2026	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	177,958,486,356	116,153,526,776	452,155,595,230	312,379,165,570
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				177,081,000	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	19	177,958,486,356	116,153,526,776	451,978,514,230	312,379,165,570
4. Giá vốn hàng bán	11	20	157,614,172,448	100,981,769,085	384,750,523,715	272,149,795,824
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20,344,313,908	15,171,757,691	67,227,990,515	40,229,369,746
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	21	463,092,351	140,966,943	907,166,112	148,844,942
8. Chi phí tài chính	23	22	76,667,566	85,711,097	230,986,576	332,176,328
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*					*75,703,564*
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5,030,925,066	2,842,599,643	12,176,364,136	6,490,740,264
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+ 25 + 26)}	30		15,699,813,627	12,384,413,894	55,727,805,915	33,555,298,096
12. Thu nhập khác	31	23	137,052,962	9,700,000	238,959,518	89,700,000
13. Chi phí khác	32	24	122,288,558	695,134,213	801,998,130	1,016,390,280
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	25	14,764,404	(685,434,213)	(563,038,612)	(926,690,280)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		15,714,578,031	11,698,979,681	55,164,767,303	32,628,607,816
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	3,170,455,775	2,456,376,455	11,202,600,459	6,798,220,584
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	25	12,544,122,256	9,242,603,226	43,962,166,844	25,830,387,232
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	26	1,749	1,225	6,131	3,425
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	26	1,749	1,225	6,131	3,425

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Ngô Văn Long

CÔNG TY CP BÊ TÔNG HÒA CẦM - INTIMEX
Địa chỉ: Lô B6-5 KCN Thuận Yên -P. Bàn Thạch -tp Đà Nẵng

Mẫu số B 03a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		437,141,948,369	311,686,422,147
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(331,340,558,072)	(264,789,296,533)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(51,255,903,575)	(24,904,893,480)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(75,703,564)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(9,250,293,951)	(4,955,767,790)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		36,288,706,833	25,548,982,576
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(13,753,650,312)	(8,636,663,785)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**67,830,249,292**	**33,873,079,571**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(9,802,154,957)	(9,431,221,798)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		185,185,186	80,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(30,000,000,027)	(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		898,779,081	148,844,942
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**(38,718,190,717)**	**(14,202,376,856)**
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 trả lại VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc 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***		-	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**29,112,058,575**	**19,670,702,715**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		26,833,733,612	10,357,911,224
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**		**55,945,792,187**	**30,028,613,939**

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Ngô Văn Long

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 Cầm - 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 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 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 Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0235.3853522

Nhà máy Bê tông Tam Kỳ

- Địa chỉ: Lô B6-5, Khu công nghiệp Thuận Yên, Phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
- 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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

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. Mối 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.

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)

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 tổn 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.

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.

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.

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)

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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.

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
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 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.

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)

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 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.

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)

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

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.

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)

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 gởi 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 31/12/2025 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 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 Quãng Ngải cấp).
  - ✓ Đối với thu nhập từ hoạt động khác: áp dụng thuế suất 20%
- Các loại thuế khác nộp theo quy định hiện hành.

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)

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 mặt

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt tại quỹ	32.285.612	423.279.542
Tiền gởi ngân hàng không kỳ hạn	25.913.506.575	10.264.020.704
Cộng	**25.945.792.187**	**10.687.300.246**

5 b. Các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền gởi ngân hàng có kỳ hạn – 1 tháng	30.000.000.000	16.146.433.366
Cộng	**30.000.000.000**	**16.146.433.366**

5 c. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền gởi ngân hàng có kỳ hạn – 6 tháng	30.208.274.000	16.146.433.366
Cộng	**30.208.274.000**	**16.146.433.366**

6 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty CP Xây Dựng Coteccons	414.645.232	5.553.648.352
- Công ty TNHH ĐT XD Unicons (Hội An- Marriott)	-	1.617.085.440
- Công ty Xây Dựng CENTRAL	29.674.972.782	23.534.406.367
- Công ty CP Thành Quân	7.867.411.500	13.807.705.000
- Công ty CP Xuyên Việt	4.595.810.000	5.523.972.433
- Các đối tượng khác	98.925.112.292	74.797.730.393
Cộng	**141.477.951.806**	**124.834.547.985**

7 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	97.207.027		35.000.000	
- Tiền ký quỹ bảo đảm đầu tư dự án Nhà máy bê tông Bình Dương	154.500.000		154.500.000	
- Phải thu khác	76.831.825		149.396.955	
Cộng	**328.538.852**		**338.896.955**	

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 Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.605.837.310		7.315.574.640	
Công cụ, dụng cụ	12.007.816		70.283.646	
Cộng	**8.620.589.626**		**7.385.858.286**	

Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 30/09/2026.

Không có giá trị hàng tồn kho ứ đọng, mất hoặc kém phẩm chất tại ngày 30/09/2026.

9 Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phí quản lý đường bộ	92.635.584	71.328.000
Tiền duy tu bảo dưỡng hạ tầng Nhà máy Dung Quất	24.800.002	8.266.670
Cộng	**117.435.586**	**79.594.670**

b. Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí thuê đất Nhà máy Tam Kỳ (*)	3.485.379.909	3.550.324.872
Chi phí thuê đất Nhà máy Dung Quất-Quảng Ngãi (**)	2.546.428.556	2.593877.537
Phí quản lý đường bộ		863.952
Các khoản khác		-
Cộng	**6.031.808.465**	**6.145.066.361**

(*) 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 m^2 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)

10 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	**28.870.286.125**	**26.287.582.851**	**115.371.660.980**	**426.352.461**	**170.955.882.417**
Tăng trong kỳ			9.797.266.639		
Giảm trong kỳ			1.515.459.284		**682.892.617**
Số cuối kỳ	**28.870.286.125**	**26.287.582.851**	**123.653.468.335**	**426.352.461**	**179.237.689.772**
Khấu hao					
Số đầu năm	**18.811.353.887**	**24.103.293.386**	**94.087.535.798**	**426.352.461**	**137.428.535.532**
Tăng trong kỳ	741.061.315	727.768.831	4.085.407.984		**5.554.238.130**
Giảm trong kỳ			1.515.459.284		1.515.459.284
Số cuối kỳ	**19.552.415.202**	**24.831.062.217**	**96.657.484.498**	**426.352.461**	**141.467.314.378**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	10.058.932.238	2.184.289.465	21.284.125.182	-	33.527.346.885
Số cuối kỳ	**9.317.870.923**	**1.456.520.634**	**26.995.983.837**		**37.770.375.394**

11 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		**716.271.976**	**716.271.976**
Khấu hao trong kỳ		82.499.985	82.499.985
Giảm trong kỳ			
Số cuối kỳ		**798.771.961**	**798.771.961**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	229.455.297	229.455.297
Số cuối kỳ	**-**	**146.955.312**	**146.955.312**

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)

12. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

		30/09/2026					01/01/2026		
	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Số lượng Cổ phiếu	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					4.002.435.051			3.771.448.475	
- Giá trị hợp lý						1.317.224.949			1.548.211.525
Cộng				**5.319.660.000**	**4.002.435.051**	**1.317.224.949**	**5.319.660.000**	**3.771.448.475**	**1.548.211.525**

Giá trị vốn góp vào Công ty Cổ phần Chu Lai đến thời điểm 30/09/2026 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 30/09/2026 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)

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/09/2026	01/01/2026
- Thuế suất sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại		-
+ Năm 2015	22%	22%
+ Từ năm 2016-2026	20%	20%
- Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản phân bổ chi phí	2.132.648	2.132.648
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**2.132.648**	**2.132.648**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả người bán	**76.908.727.904**	**44.771.721.637**
- Công ty TNHH Duy Thịnh	5.676.622.958	9.991.725.854
- Công ty TNHH Tánh Trung	5.536.252.700	4.008.860.500
- Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	11.463.280.629	9.395.489.938
- Công ty TNHH TM và DV Phú Minh Trí	5.717.719.281	7.708.203.618
- Công ty Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	8.603.735.810	3.326.857.500
- Cty TNHH MTV Hiệp Tuyết.	11,419,369,380	2,477,608,560
- Các đối tượng khác	11.994.358.785	13.667.441.727
Phải trả của người bán là các bên liên quan	**-**	**-**
- Công ty Cổ phần Chu Lai (là công ty liên kết)	-	-
Cộng	**76.908.727.904**	**44.771.721.637**

15. 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		972.969.676	7.421.868.175	7.657.806.861		737.030.990
Thuế thu nhập DN		1.218.081.895	10.997.014.105	9.044.707.597		3.170.388.403
Thuế thu nhập cá nhân	312.106.118		2.024.097.450	1.219.982.540		492.008.792
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	140.643.350		566.283.209	699.253.439	7.673.120	
Thuế tài nguyên		689.760	2.070.040	2.546.480		213,320
Các loại thuế khác		-				-
Cộng	**312.106.118**	**2.191.741.33**	**21.011.332.979**	**18.624.296.917**	**7.673.120**	**4.399.641.505**

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.

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)

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	38,142,270	78.450.020
Thù lao HĐQT, BKS phải trả	306.000.000	442.000.000
Thuế thu nhập cá nhân quyết toán thừa của nhân viên	34.371.537	200.329.313
Bảo hiểm XH, BHYT, thất nghiệp	1.600.000	-
Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (*)	19.220.789.100	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	321.888.205	45.645.732
Cộng	**19.922.791.112**	**766.425.065**

(*) Theo Thông báo số 381/TB-HCC ngày 20/07/2025 Công ty đã thông báo về ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách để chia cổ tức của năm 2025 là ngày 20/08/2026. Ngày thanh toán cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt là ngày 15/10/2026. Ngày giao dịch cổ phiếu được trả bằng cổ tức năm 2025 là ngày 12/10/2026.

17. 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 01/01/2025	**65.185.860.000**	**(390.000)**	**6.473.481.001**	**13.757.638.705**
Tăng trong kỳ				30.400.012.594
Giảm trong kỳ				13.757.560.705
Số dư tại 31/12/2025	**65.185.860.000**	**(390.000)**	**6.473.481.001**	**30.400.090.594**
Số dư tại 01/01/2026	**65.185.860.000**	**(390.000)**	**6.473.481.001**	**30.400.090.594**
Tăng trong kỳ	6.517.370.000			43.962.166.844
Giảm trong kỳ				27.573.011.000
Số dư tại 30/09/2026	**71.703.230.000**	**(390.000)**	**6.473.481.001**	**46.789.246.438**

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty CP Tập Đoàn Intimex	36.915.760.000	33.559.790.000
Vốn góp của các cổ đông khác	34.787.860.000	31.625.680.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	390.000	390.000
	71.703.230.000	**65.185.860.000**

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)

c. Cổ phiếu

	30/09/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	7.170.284	6.518.586
- Cổ phiếu thường	*7.170.284*	*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	7.170.284	6.518.586
- Cổ phiếu thường	*7.170.284*	*6.518.586*
- Cổ phiếu ưu đãi		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/09/2026	30/09/2025
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	**30.400.090.594**	**13.757.638.705**
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	**43.962.166.844**	25.830.387.232
Các khoản giảm lợi nhuận sau thuế	**27.573.011.000**	**13.757.560.705**
Phân phối lợi nhuận năm trước		***13.757.560.705***
- Trích Quỹ đầu tư phát triển		
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ khen thưởng BĐH	1.500.000.000	720.466.705
- Chi trả cổ tức	26.073.011.000	13.037.094.000
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	**46.789.246.438**	**25.830.465.232**

18. Nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	01/01/2026
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

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 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 Đông 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
Cộng	**5.712.648.207**	**5.712.648.207**

19. Doanh thu

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	18.683.271.289	15.579.311.687
+ Doanh thu Bê tông tại Chi nhánh Đà Nẵng	-	33.549.324.137
+ Doanh thu Bê tông và khác tại Công ty	130.991.263.758	49.572.856.675
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Tam Kỳ	27.017.394.361	14.202.257.993
+ Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Quảng Ngãi	1.266.556.948	3.249.776.284
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Cộng	**177.958.486.356**	**116.153.526.776**

20. Giá vốn hàng bán

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	16.745.760.819	13.402.710.664
+ Giá vốn Bê tông tại Chi nhánh Đà Nẵng	-	28.062.069.383
+ Giá vốn Bê tông và khác tại Công ty	115.398.430.344	43.489.140.197
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Tam Kỳ	24.204.523.296	13.020.740.199
+ Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Quảng Ngãi	1.265.457.989	3.007.108.642
Cộng	**157.614.172.448**	**100.981.769.085**

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	463.092.351	140.966.943
Cộng	**463.092.351**	**140.966.943**

22. Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
- Chi phí lãi vay	-	-
- Chi phí trích dự phòng đầu tư cổ phiếu	76.667.566	85.464.584
Cộng	**76.667.566**	**85.464.584**

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)

23. Thu nhập khác

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
Thu thanh lý tài sản	129.629.630	-
Thu nhập khác	7.423.332	9.700.000
Cộng	**137.052.962**	**9.700.000**

24. Chi phí khác

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành trực tiếp	73.500.000	73.500.000
Chi phí khác	48.788.558	621.634.213
Cộng	**122.288.558**	**695.134.213**

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

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**15.714.578.031**	**11.698.979.681**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN chịu thuế TNDN	**137.700.847**	**710.546.502**
- Các khoản điều chỉnh tăng LN chịu thuế TNDN	137.700.847	710.546.502
+ Phạt nộp hành chính (phạt giao thông)	*48.788.558*	*11.600.000*
+ Thù lao HĐQT, BKS	*73.500.000*	*73.500.000*
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*15 412 289*	*625.446.502*
+ Tiền cổ tức góp vốn tại Cty CP Chu Lai	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm LN chịu thuế TNDN	-	-
+ Điều chỉnh chi phí tiền thuế đất		
+ Tiền cổ tức góp vốn tại Cty CP Chu Lai		
Tổng thu nhập chịu thuế	**15.852.278.878**	**12.409.526.183**
- Nhà máy Bê tông Quãng Ngãi	(35.645.219)	170 191 881
- Hoạt động sản xuất Bê tông, xây lắp và hoạt động khác	15.887.924.097	12.239.334.302
Thuế thu nhập doanh nghiệp	**3.170.455.775**	**2.464.886.050**
- Nhà máy Bê tông Quãng Ngãi (10%)	(7. 129.044)	8.509.594
- Hoạt động s.xuất Bê tông, xây lắp và hoạt động khác (20%)	3.177.584.819	2.456.376.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm		**8.509.595**
- Miễn giảm thuế Nhà máy Bê tông Quãng Ngãi		8.509.595
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**3.170.455.775**	**2.456.376.455**
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN kỳ này	*3.170.455.775*	*2.456.376.455*
- Điều chỉnh thuế TNDN hiện hành kỳ trước vào kỳ này		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	

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)

- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ chênh lệch tạm thời được khấu trừ		-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**12.544.122.256**	**9.242.603.226**

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

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**12.544.122.256**	**9.242.603.226**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm LN sau thuế		
- Điều chỉnh tăng		
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)		
LN hoặc lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu Cổ phiếu phổ thông	**12.544.122.256**	**9.242.603.226**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	7.170.284	6.518.547
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên Cổ phiếu (*)	**1.749**	**1.418**

(*) Chỉ tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu Quý 3 năm 2026 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, chỉ tiêu này có thể thay đổi tùy thuộc vào quyết định sau này của Đại hội đồng Cổ đông.

	Số báo cáo Qúy 3/2025 VND	Điều chỉnh Quý 3 năm 2025 VND	Sau điều chỉnh Quý 3 năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**9.242.603.226**	**9.242.603.226**	**9.242.603.226**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm LN sau thuế	-	(456.049.312)	(456.049.312)
- Điều chỉnh tăng			
*- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)**		*456.049.312*	*456.049.312*
LN hoặc lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu Cổ phiếu phổ thông	**9.242.603.226**	**8.786.553.914**	**8.786.553.914**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.518.547	7.170.284	7.170.284
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên Cổ phiếu	**1.418**	**1.225**	**1.225**

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi điều chỉnh giảm (456.049.312 đồng) khi tính lại chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" quý 3 năm 2025 được xác định căn cứ vào tỉ lệ giữa lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2025 so với lợi nhuận sau thuế cả năm 2025 và Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 (1.500.000.000 đồng) theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông 2026.

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)

27. 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.

28. 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 31/12/2025 (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 2025 do Công ty lập.

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngọc Anh	Nguyễn Thị Ngọc Anh	Ngô Văn Long