

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI DIC**

Số: 229/2025/CBTT-DIC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên Tổ chức:**

- Mã chứng khoán: DIC
- Địa chỉ: 82 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại liên hệ: 028.39311966 Fax: 08.38439279
- E-mail: [info@dic-intranco.vn](mailto:info@dic-intranco.vn) Website: <http://dic-intraco.vn>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC quý 3/2025
- ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán bán niên năm 2025):
    - ☐ Có ☐ Không
- Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
  - ☐ Có ☐ Không





+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại ( đối với BCTC bán niên được kiểm toán năm 2025).

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2025

Tại đường dẫn: <http://dic-intraco.vn/vi/quan-he-co-dong.html>.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 3/2025
- Văn bản giải trình

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT



Chủ tịch HĐQT  
*Nguyễn Đức Hải*





**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI DIC**  
**DIC - INTRACO**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QUÝ 03 NĂM 2025**

**TP HỒ CHÍ MINH, THÁNG 10 NĂM 2025**



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI DIC

Địa chỉ: 82 Trần Huy liệu, P15, Quận phú nhuận, Tp HCM

Điện thoại: 083 9311966, fax: 083 8439279

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo TT 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng BTC)



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm tài chính 2025

DN-BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN- MẸ

Đơn vị tính: Đồng.				
CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>925.166.342.502</b>	<b>977.372.276.102</b>
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150 )				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.050.291.219</b>	<b>962.588.979</b>
1. Tiền	111		1.050.291.219	962.588.979
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>738.525.146.898</b>	<b>791.790.676.247</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		299.388.764.771	300.827.175.029
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		272.330.343.569	270.635.963.212
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		17.000.000.000	17.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		179.128.240.455	233.054.258.704
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(29.322.201.897)	(29.726.720.698)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>168.241.702.161</b>	<b>168.241.702.161</b>
1. Hàng tồn kho	141		168.241.702.161	168.241.702.161
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho ( * )	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.349.202.224</b>	<b>16.377.308.715</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.508.676.862	3.901.150.239
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.456.492.795	12.372.666.221
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		384.032.567	103.492.255
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>156.148.028.330</b>	<b>158.505.468.891</b>
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260 )				
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.321.723.311</b>	<b>67.525.035.015</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		66.321.723.311	67.525.035.015
. Nguyên giá	222		252.924.395.271,0	252.924.395.272
. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(186.602.671.960)	(185.399.360.257)
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		-	-
. Nguyên giá	228		-	-
. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
. Nguyên giá	231		-	-
. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.931.895.342</b>	<b>3.055.535.666</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.931.895.342	3.055.535.666
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>79.998.221.741</b>	<b>80.124.161.614</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		19.700.000.000	19.700.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		36.433.118.056	36.433.118.056
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		31.722.700.000	31.722.700.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7.857.596.315)	(7.731.656.442)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.896.187.936</b>	<b>7.800.736.596</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		6.896.187.936	7.800.736.596
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.081.314.370.832</b>	<b>1.135.877.744.993</b>



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.137.980.609.846</b>	<b>1.196.317.378.758</b>
(300 = 310 + 330 )				
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.137.511.759.809</b>	<b>1.196.317.378.758</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		92.832.630.733	96.133.699.186
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		84.969.529.499	84.345.649.066
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		4.433.722.372	7.757.146.556
4. Phải trả người lao động	314		240.355.504	1.063.706.735
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		362.451.638.611	363.194.329.999
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		9.787.051.425	53.473.700.836
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		582.744.117.415	590.327.246.380
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		52.714.250	21.900.000
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>468.850.037</b>	<b>-</b>
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		468.850.037	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>(56.666.239.014)</b>	<b>(60.439.633.765)</b>
(400 = 410 + 430)				
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>(56.666.239.014)</b>	<b>(60.439.633.765)</b>



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		265.858.400.000	265.858.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		265.858.400.000	265.858.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.397.230.362	1.397.230.362
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(3.694.761.833)	(3.694.761.833)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.377.229.506	4.377.229.506
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		(324.604.337.049)	(328.377.731.800)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(327.874.573.321)	(321.516.095.644)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.270.236.272	(6.861.636.156)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí , quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.081.314.370.832</b>	<b>1.135.877.744.993</b>

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ngày 18 tháng 10 năm 2025

TỔNG GIÁM ĐỐC



BÙI PHAN QUỲNH BẢO



NGUYỄN ANH KIẾT




NGUYỄN ĐỨC HẢI





## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03 năm tài chính 2025

### DN-BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 03- MẸ

Đơn vị tính: Đồng.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý này (Năm nay)	Quý này (Năm trước)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.2	5.057.115.734	23.404.480.240	15.445.217.734	39.200.301.478
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5.057.115.734	23.404.480.240	15.445.217.734	39.200.301.478
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.057.115.734	23.404.480.240	15.445.217.734	39.200.301.478
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.2	517.954	290.921	699.607.976	110.625.218
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	-	16.924.074.195	8.317.332	50.340.361.825
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	16.924.074.195	-	49.456.151.006
8. Chi phí bán hàng	24		85.058.079	1.892.552.100	281.983.664	2.038.549.768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.171.851.377	7.538.040.676	12.072.771.836	22.094.882.959
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		800.724.232	(2.949.895.810)	3.781.752.878	(35.162.867.856)
11. Thu nhập khác	31		-	-	2.837.864	1.077.245.610
12. Chi phí khác	32		287.733.392	252.776.518	511.498.606	1.152.604.946
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(287.733.392)	(252.776.518)	(508.660.742)	(75.359.336)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		512.990.840	(3.202.672.328)	3.273.092.136	(35.238.227.192)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.3	-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		512.990.840	(3.202.672.328)	3.273.092.136	(35.238.227.192)

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÙI PHAN QUỲNH BẢO

NGUYỄN ANH KIẾT





**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 03 năm tài chính 2025

DN-BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - Quý 03 - PPTT -ME

(Ban hành theo TT 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng BTC)

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1	2		3	4
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng , cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		18.536.777.874	34.501.505.609
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		5.036.220.879	13.652.229.263
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		5.561.831.639	3.962.332.373
4. Tiền lãi vay đã trả	04		8.317.332	-
5. Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		49.857.851.297	47.355.984.069
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		50.117.428.116	59.765.763.407
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>7.670.831.205</b>	<b>4.477.164.635</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm , xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý , nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22		-	-
3. Tiền chi cho vay , mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay , bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các 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		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu , mua lại cổ phiếu	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		7.583.128.965	4.550.000.000
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức , lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(7.583.128.965)</b>	<b>(4.550.000.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>87.702.240</b>	<b>(72.835.365)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		962.588.979	1.035.424.344
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>29</b>	<b>1.050.291.219</b>	<b>962.588.979</b>

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ngày 18 tháng 10 năm 2025

BÙI PHAN QUỲNH BẢO

NGUYỄN ANH KIẾT



NGUYỄN ĐỨC HẢI



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & THƯƠNG MẠI DIC**

**Địa chỉ: 82 Trần Huy Liệu, P15, Quận phú nhuận, Tp HCM**

**Điện thoại: 083 9311966, fax: 083 8439279**



**Mẫu số B 09 – DN**

*(Ban hành theo TT 200/2014/TT-BTC*

*ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng BTC)*

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Quý 03 năm tài chính 2025**

### **DN-BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH-MẸ**

#### **I- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

- 1- Hình thức sở hữu vốn: *Công ty cổ phần*
- 2- Lĩnh vực kinh doanh: *Sản xuất, thương mại, xây dựng, dịch vụ*
- 3- Ngành nghề kinh doanh: *Sản xuất, mua bán VLXD, đầu tư xây dựng*
4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.
- 5- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:
6. Cấu trúc doanh nghiệp

#### **Các Chi nhánh của Công Ty :**

*1. CN Công Ty CP Đầu Tư và Thương Mại DIC*

*Địa chỉ : 82 Trần Huy Liệu, P 12, Q Phú Nhuận, TP HCM*

*2. CN Công Ty CP Đầu Tư và Thương Mại DIC*

*Địa chỉ : Cụm A2, Lô 8 KCN Chơn Thành, Huyện Chơn Thành, Bình Phước*

*3. CN Công Ty CP Đầu Tư và Thương Mại DIC*

*Địa chỉ : Khu 3, khu chung cư xi măng Hữu Nghị, Phường Văn Phú, Việt Trì, Phú Thọ.*

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

#### **II- Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

- 1- Kỳ kế toán : *Bắt đầu từ ngày 01/01 kết thúc vào ngày 31/12*
- 2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: *Đồng Việt Nam*

#### **III- Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

- 1- Chế độ kế toán áp dụng: *Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính*
- 2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành.  
và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng

#### **IV- Các chính sách kế toán áp dụng**

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế t theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ
3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.
4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: *Sử dụng đơn vị tiền tệ thống nhất là đồng Việt Nam, các loại ngoại tệ quy đổi theo tỷ giá hiện hành do Ngân hàng Nhà Nước công bố.*  
- Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:  
*Tỷ giá hạch toán cuối quý điều chỉnh theo tỷ giá thực tế.*
5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính  
a) Chứng khoán kinh doanh ghi nhận theo giá gốc



- d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết; ghi nhận theo giá gốc
- đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;
- e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.
6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu : theo thực tế phát sinh
- 7- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho
- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho; theo giá gốc
  - Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền
  - Phương pháp hạch toán hàng tồn kho; kê khai thường xuyên
  - Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.
8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:
- Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ: *Giá thực tế*
  - Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: *Theo đường thẳng*
9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.
10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại. *Phát sinh thực tế*
11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước. *Phát sinh thực tế*
- Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.
12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả: theo thực tế phát sinh
13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính. *Phát sinh thực tế*
14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay. *Phát sinh thực tế*
15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả. *Theo dự toán thực tế phát sinh*
16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả: phát sinh thực tế
17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện. *Phát sinh thực tế*
18. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.
- 19- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:
- Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu: ghi nhận theo vốn góp thực tế chủ sở hữu
  - Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản
  - Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá
  - Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối
- lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.
- 20- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:
- Doanh thu bán hàng: *Hoàn tất việc giao nhận, xuất hóa đơn.*
  - Doanh thu cung cấp dịch vụ: *Hoàn tất dịch vụ, xuất hóa đơn.*
  - Doanh thu hoạt động tài chính: *Thực tế phát sinh theo giấy báo ngân hàng, tổ chức tài chính*
  - Doanh thu hợp đồng xây dựng: *Hoàn tất từng công đoạn, nghiệm thu*
  - Thu nhập khác
21. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu : ghi nhận theo phát sinh thực tế
22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán: ghi nhận cùng kỳ khi doanh thu phát sinh
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.
- 23- Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính: *Thực tế phát sinh theo giấy báo ngân*
24. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.
25. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

**V- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**



Đơn vị tính: đồng

01- Tiền và các khoản tương tiền	30/09/2025	01/01/2025
- Tiền mặt	239.314.168	164.097.990
-Tiền gửi ngân hàng	810.977.051	798.490.989
-Khỏan tương đương tiền (tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 01 tháng)	-	0
- Tiền đang chuyển	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.050.291.219</b>	<b>962.588.979</b>

02- Các khoản đầu tư tài chính			30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a)Chứng khoán kinh do:	-	-	-		-	-		
- Tổng giá trị cổ phiếu;								
- Tổng giá trị trái phiếu;								
- Các khoản đầu tư khác;	-	-						
- Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:								
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		30/09/2025			01/01/2025			
b1) Ngắn hạn	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
- Đầu tư ngắn hạn	-	-						
-Tiền gửi có kỳ hạn	-	-						
- Đầu tư ngắn hạn khác	-	-						
Cộng	-	-	-		-	-	-	

#### b2) Dài hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn
- Trái phiếu

- Các khoản đầu tư khác

#### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (chi tiết từng khoản đầu tư theo tỷ lệ vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết)

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con						
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;						
- Đầu tư vào đơn vị khác;						
- Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong kỳ;						
- Các giao dịch trọng yếu giữa doanh nghiệp và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ.						
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải trình lý do.						

3. Phải thu của khách hàng	30/09/2025	01/01/2025
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	299.388.764.771	300.827.175.029
b) Phải thu của khách hàng dài hạn		
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan :		
<b>Cộng</b>	<b>299.388.764.771</b>	<b>300.827.175.029</b>

4. Phải thu khác	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng



a) Ngắn hạn				
- Ký cược, ký quỹ;	5.335.652.773		30.384.132.773	
- Cho mượn;	-		-	
- Các khoản chi hộ;	-		-	
- Phải thu khác.	173.792.587.682		202.670.125.931	
<b>Cộng</b>	<b>179.128.240.455</b>	<b>-</b>	<b>233.054.258.704</b>	<b>-</b>
b) Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ dài	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 5. Tài sản thiếu chờ xử lý

	30/09/2025		01/01/2025	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị

- a) Tiền;
- b) Hàng tồn kho;
- c) TSCĐ;
- d) Tài sản khác.

	30/09/2025			01/01/2025		
6. Nợ xấu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ

- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi; (trong đó chi tiết thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng nếu khoản nợ phải thu theo từng đối tượng đó chiếm từ 10% trở lên trên tổng số nợ quá hạn);
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn.

	30/09/2025		01/01/2025	
<b>07- Hàng tồn kho</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
- Hàng mua đang đi				
- Nguyên liệu, vật liệu	8.296.173.080		8.296.173.080	
- Công cụ, dụng cụ	314.942.364		314.942.364	
- Chi phí SX, KD dở	-		-	
- Thành phẩm	58.321.555.899		58.321.555.899	
- Hàng hóa	101.309.030.818		101.309.030.818	
- Hàng hóa ủy thác	-		-	
- Dự phòng hàng hóa t,kho	-		-	
- Hàng hóa bất động	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>168.241.702.161</b>		<b>168.241.702.161</b>	

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ; Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất;
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ;
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

30/09/2025

01/01/2025



**8. Tài sản dở dang dài hạn**

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Cộng		...		
b) Xây dựng cơ bản dở dang:		30/09/2025		01/01/2025
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Sửa chữa.	-		0	
- Mua sắm;	-		-	
Dự án Học môn	689.749.251		689.749.251	
Sửa chữa, mở rộng nhà máy sản xuất Clinker	-		-	
Xây dựng máy nghiền xi măng	-		-	
Xây dựng khác	2.242.146.091		2.365.786.415	
	<b>2.931.895.342</b>		<b>3.055.535.666</b>	

**09 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I- Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>	<b>102.400.371.410</b>	<b>142.710.574.290</b>	<b>7.260.434.430</b>	<b>397.579.665</b>	<b>155.435.476</b>	<b>252.924.395.271</b>
<b>Số dư đầu quý</b>	<b>102.400.371.410,0</b>	<b>142.710.574.290,0</b>	<b>7.260.434.430,0</b>	<b>397.579.665,0</b>	<b>155.435.477,0</b>	<b>252.924.395.272,0</b>
- Mua trong quý						-
- Đầu tư XD CB hoàn thành						-
- Tăng khác (phân loại lại)						-
- Chuyển sang BĐS đầu tư						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác (phân loại lại)					(1)	(1)
Số dư cuối quý	102.400.371.410	142.710.574.290	7.260.434.430	397.579.665	155.435.476	252.924.395.271
<b>II- Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>68.719.474.016</b>	<b>110.679.773.370</b>	<b>6.680.829.321</b>	<b>380.277.269</b>	<b>142.317.985</b>	<b>186.602.671.960</b>
<b>Số dư đầu quý</b>	<b>68.561.226.452</b>	<b>109.871.846.405</b>	<b>6.443.692.147</b>	<b>380.277.269</b>	<b>142.317.985</b>	<b>185.399.360.257</b>
- Khấu hao+ hao mòn	158.247.564	807.926.965	237.137.174		-	1.203.311.703
- LK tăng khác (phân loại lại)						-
- Chuyển sang bất động sản						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- LK giảm khác (phân loại lại)						-
Số dư cuối quý	68.719.474.016	110.679.773.370	6.680.829.321	380.277.269	142.317.985	186.602.671.960
<b>III- Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu quý	33.839.144.958	32.838.727.885	816.742.283	17.302.396	13.117.492	67.525.035.015
- Tại ngày cuối quý	33.680.897.394	32.030.800.920	579.605.109	17.302.396	13.117.491	66.321.723.311
	<b>50.181.375</b>	<b>324.836.098</b>	<b>1.823.725</b>			

\* Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:



\* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

đồng

\* Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ chờ thanh lý:

\* Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai

\* Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình

**10- Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:**

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I- Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu quý						-
- Mua trong quý, phân loại						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
<b>Số dư cuối quý</b>	-	-	-	-	-	-
<b>II- Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu quý						-
- Khấu hao+hao mòn						-
- Thanh lý, nhượng bán, phân loại lại						-
<b>Số dư cuối quý</b>	-	-	-	-	-	-
<b>III- Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
- Tại ngày đầu quý	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối quý	-	-	-	-	-	-

\* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm;

\* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm;

\* Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được mua tài sản;

**11- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Giấy phép và GP nhượng quyền	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ vô</b>						-
Số dư đầu quý	-	-	-	-	-	-
- LK mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>II. Giá trị hao mòn lũy</b>	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu quý	-	-	-	-	-	-
- LK khấu hao trong kỳ	-	-	-	-	-	-



- LK tăng khác (điều	-	-	-	-	-	-
- LK giảm khác (điều	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-
<b>III. Giá trị còn lại của</b>	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-

## 12- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Kh khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>b) Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Tổn thất do suy giảm giá trị</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				



- Nhà và quyền sử dụng đất
- Cơ sở hạ tầng
- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay;
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá;
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

	30/09/2025	01/01/2025
<b>13. Chi phí trả trước</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4.508.676.862</b>	<b>3.901.150.239</b>
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	3.701.481.994	3.701.481.994
- Chi phí đi vay;	-	-
- Các khoản khác (cp dịch vụ chờ phân bổ ).	807.194.868	199.668.245
	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.896.187.936</b>	<b>7.800.736.596</b>
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-
- Chi phí mua bảo hiểm;	-	-
- Các khoản khác	-	-
- CP trả trước dài hạn khác (sửa chữa VP, thuê đất, chờ pb, khác ...)	6.896.187.936	7.800.736.596
- CP trả trước dài hạn khác (sửa chữa máy sx)	-	-
	-	-
<b>Cộng</b>	<b>11.404.864.798</b>	<b>11.701.886.835</b>

	30/09/2025	01/01/2025
<b>14. Tài sản khác</b>		
<b>a) Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>		
<b>b) Dài hạn (chi tiết theo từng khoản mục)</b>		

	Cuối năm	Đầu năm
	Giá trị	Giá trị
<b>15. Vay và nợ thuê tài</b>	<b>582.744.117.415</b>	<b>590.327.246.380</b>
<b>a-Vay ngắn hạn:</b>	<b>582.744.117.415</b>	<b>590.327.246.380</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>25.641.025.592</b>	<b>25.641.025.592</b>
-Ngân hàng An Bình - Cn Sài Gòn		
- Vay ngân hàng BIDV	25.641.025.592	25.641.025.592
- Vay ngân hàng Eximbank		
<b>-Vay ngắn hạn ngoại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng An Bình - Cn Sài Gòn	-	-
Ngân hàng ĐT và TM campuchia	-	-
Ngân hàng BIDV - Cn Sài Gòn	-	-



Ngân hàng HD bank - Cn Nguyễn Đình Chiểu	-	-
<b>-Vay ngắn hạn VND</b>	<b>557.103.091.823</b>	<b>564.686.220.788</b>
	-	-
Ngân hàng BIDC - Cn Campuchia	74.202.968.688	77.342.606.743
Ngân hàng BIDV - Cn Sài Gòn	448.219.542.930	451.163.033.840
Ông Nguyễn Vũ Thịnh	6.462.125.000	6.462.125.000
Ngân hàng LD Việt Nga - Cn TP HCM	28.218.455.205	29.718.455.205
<b>b- Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-Ngân hàng An Bình - Cn Sài Gòn	-	0
- Vay ngân hàng BIDV	-	0
Vay Ngân Hàng TMCP xuất nhập khẩu VN	-	0
- Vay đối tượng khác	-	-
<b>c) Các khoản nợ thuê tài chính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	-	-
<b>d)Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	Gốc	Lãi
		Gốc
		Lãi

#### Cộng

đ) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan

**16. Phải trả người bán** **30/09/2025** **01/01/2025**

	Giá trị	Giá trị
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>92.832.630.733</b>	<b>96.133.699.186</b>
- Phải trả người bán ngắn hạn	92.832.630.733	96.133.699.186
- Phải trả cho các đối tượng khác		

**b) Các khoản phải trả người bán dài hạn (chi tiết tương tự ngắn hạn)**

#### Cộng

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

- Chi tiết từng đối tượng chiếm 10% trở lên trên tổng số quá hạn;
- Các đối tượng khác

#### Cộng

**c) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết cho từng đối tượng)**

**17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước** **30/09/2025** **01/01/2025**





**a) Phải nộp**

- Thuế GTGT đầu vào	-	-
- Thuế GTGT đầu ra	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-
- Thuế TNDN	322.090.466	322.090.466
- Thuế thu trên vốn	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.356.231.848	-
- Thuế thu nhập cá nhân	1.600.000	1.024.771.945
- Các loại thuế khác	2.700.242.240	6.356.726.327
- Các khoản phí, lệ phí, các khoản khác	53.557.818	53.557.818
<b>Cộng</b>	<b>4.433.722.372</b>	<b>7.757.146.556</b>

**b) Phải thu**

- Thuế GTGT đầu ra	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập	99.984.987	99.984.987
- Thuế xuất, nhập khẩu	3.507.268	3.507.268
- Các khoản khác	280.540.312	-
<b>Cộng</b>	<b>384.032.567</b>	<b>103.492.255</b>

**18- Chi phí phải trả****30/09/2025****01/01/2025****a) Ngắn hạn**

- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép;
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh;
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán;
- Chi phí lãi vay phải trả

- Chi phí phải trả (điện sx, lãi vay, vận chuyển, khác...)	362.451.638.611	363.194.329.999
<b>Cộng</b>	<b>362.451.638.611</b>	<b>363.194.329.999</b>

**b) Dài hạn**

- Lãi vay
  - Các khoản khác (chỉ
- Cộng**

**19- Phải trả khác****30/09/2025****01/01/2025****a) Ngắn hạn**

- Tài sản thừa chờ giải	-	-
- Kinh phí công đoàn;	414.181.201	377.295.969
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	233.603.907	2.305.270.268
- Phải trả về cổ phần hoá; cổ tức phải trả	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược	-	-



- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	9.129.592.000	9.129.592.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.674.317	41.661.542.599
<b>Cộng</b>	<b>9.787.051.425</b>	<b>53.473.700.836</b>

**b) Dài hạn**

- Nhận ký quỹ, ký cược
- Các khoản phải trả,

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán :

<b>20. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

**a) Ngắn hạn**

- Doanh thu nhận trước;
- Doanh thu từ chương
- Các khoản doanh thu

**Cộng**

b) Dài hạn (chi tiết từng khoản mục như ngắn hạn)

c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng (chi tiết từng khoản mục, lý do không có khả năng thực hiện).

**hành**

21.1. Trái phiếu thường:	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	kỳ hạn

**a) Trái phiếu phát hành**

- Loại phát hành theo mệnh giá;
- Loại phát hành có chiết khấu;
- Loại phát hành có phụ trội.

**Cộng**

b) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)

**Cộng**

**21.2. Trái phiếu chuyển đổi:**

**a. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:**

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

**b. Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:**

- Thời điểm phát hành, kỳ hạn gốc từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

**c. Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:**



- Số lượng từng loại trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ; Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ để chuyển đổi trái phiếu;
- Số lượng từng loại trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ; Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong kỳ để chuyển đổi trái phiếu;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi tăng vốn chủ sở hữu.

**d. Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:**

- Số lượng từng loại trái phiếu đã đáo hạn không chuyển đổi thành cổ phiếu trong kỳ;
- Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả cho nhà đầu tư.

**e. Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ:**

- Kỳ hạn gốc và kỳ hạn còn lại từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Số lượng từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Mệnh giá, lãi suất từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Lãi suất chiết khấu dùng để xác định giá trị phần nợ gốc của từng loại trái phiếu chuyển đổi;
- Giá trị phần nợ gốc và phần quyền chọn cổ phiếu của từng loại trái phiếu chuyển đổi.

**g) Thuyết minh chi tiết về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ (theo từng loại trái phiếu)**

**22. Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả**

- Mệnh giá;
- Đối tượng được phát hành (ban lãnh đạo, cán bộ, nhân viên, đối tượng khác);
- Điều khoản mua lại (Thời gian, giá mua lại, các điều khoản cơ bản khác trong hợp đồng phát hành);
- Giá trị đã mua lại trong kỳ;
- Các thuyết minh khác.

**23. Dự phòng phải trả**

Cuối năm

Đầu năm

**a) Ngắn hạn**

- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa;
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng;
- Dự phòng tái cơ cấu;
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường...)

**Cộng**

**b) Dài hạn :**

...

...

**24- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

**a- Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại**

30/09/2025

01/01/2025

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu t
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả

**b- Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả**

30/09/2025

01/01/2025

- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại

**25- Vốn chủ sở hữu**



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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	CP Quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân
A	1	2	3	4	5
	-	-	-	-	-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	265.858.400.000	1.397.230.362	(3.694.761.833)	4.377.229.506	(328.377.731.800)
- Tăng vốn trong năm					
- Lãi trong năm nay					3.273.092.136
- Tăng khác					
- Tăng từ trích LN					
- Giảm vốn trong năm					
- Lỗ trong năm nay					
- Chia cổ tức từ LN					
- Tăng, Giảm khác					500.302.615
<b>Số dư cuối năm nay</b>	265.858.400.000	1.397.230.362	(3.694.761.833)	4.377.229.506	(324.604.337.049)
	-	-	-	-	-
b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		30/09/2025		01/01/2025	
- Vốn góp của Tổng Công Ty CP			25.313.770.000		25.313.770.000
Đầu Tư và Phát Triển Xây Dựng					
- Vốn góp của các đối tượng khác			240.544.630.000		240.544.630.000
<b>Cộng</b>			<b>265.858.400.000</b>		<b>265.858.400.000</b>

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 369.476

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2025	01/01/2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<b>265.858.400.000</b>	<b>265.858.400.000</b>
+ Vốn góp đầu năm	265.858.400.000	265.858.400.000
+ Vốn góp tăng trong quý		
+ Vốn góp giảm trong quý		
+ Vốn góp cuối quý	265.858.400.000	265.858.400.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.585.840	26.585.840
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.585.840	26.585.840
+ Cổ phiếu phổ thông	26.585.840	26.585.840
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		



- S.lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+ Cổ phiếu phổ thông	26.585.840	26.585.840
+ Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng/cổ phiếu	
đ) Cổ tức		
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:.....		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:.....		
	30/09/2025	01/01/2025
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>4.377.229.506</b>	<b>4.377.229.506</b>
- Quỹ đầu tư phát triển;	4.377.229.506	4.377.229.506
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp;		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.		
g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể		
<b>26. Chênh lệch đánh giá lại tài sản</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>27. Chênh lệch tỷ giá</b>		
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC lập bằng ngoại tệ sang VND		
- Chênh lệch tỷ giá phát sinh vì các nguyên nhân khác:		
<b>28- Nguồn kinh phí</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-
- Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	-	-
<b>29. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán</b>	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
a) Tài sản thuê ngoài:		
- Từ 1 năm trở xuống;		
- Trên 1 năm đến 5 năm;		
- Trên 5 năm;		
b) Tài sản nhận giữ hộ:		
- Vật tư hàng hoá nhận giữ hộ, gia công, nhận ủy thác:		
- Hàng hoá nhận bán hộ, nhận ký gửi, nhận cầm cố, thế chấp:		
c) Ngoại tệ các loại:		
d) Kim khí quý, đá quý:		
đ) Nợ khó đòi đã xử lý:		
e) Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán		

#### VI- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

(Đơn vị tính : đồng)

	Quý này	Quý trước
<b>1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)</b>	<b>5.057.115.734</b>	<b>23.404.480.240</b>
Trong đó:	-	-



- Doanh thu bán hàng	5.057.115.734	23.404.480.240
- Doanh thu cung cấp dịch vụ		
- Doanh thu hợp đồng xây dựng (Đối với doanh nghiệp có hoạt động xây lắp)		

+Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ;

+Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính;

b) Doanh thu đối với các bên liên quan:

c) Doanh thu cho thuê tài sản là tổng số tiền nhận trước:

## 2- Các khoản giảm trừ

Trong đó:

Quý này

Quý trước

- Chiết khấu thương mại
- Giảm giá hàng bán
- Hàng bán bị trả lại
- Thuế tiêu thụ đặc biệt
- Thuế xuất khẩu

## 3- D.thu thuần về b.hàng, cc dịch vụ (mã số 10)

5.057.115.734

23.404.480.240

Trong đó:

- DT thuần về trao đổi Sp, hàng hoá
- DT thuần về trao đổi dịch vụ

## 4- Giá vốn hàng bán (mã số 11)

Quý này

Quý trước

- Giá vốn của hàng đã
- Giá vốn của thành
- + Hạng mục chi phí trích trước;
- + Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục;
- + Thời gian chi phí dự kiến phát sinh.
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp;
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư;
- Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư;
- Giá trị hàng tồn kho mất mát trong kỳ;
- Giá trị từng loại hàng tồn kho hao hụt ngoài định mức trong kỳ;



- Các khoản chi phí vượt mức bình thường khác được tính trực tiếp vào giá vốn;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán.

**Cộng**

-

-

**5- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 21)**

**Quý này**

**Quý trước**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu
- Cổ tức lợi nhuận được chia
- Lãi bán ngoại tệ
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Lãi bán hàng trả chậm
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

**Cộng**

517.954

290.921

517.954

290.921

**6- Chi phí tài chính (mã số 22)**

**Quý này**

**Quý trước**

- Lãi tiền vay
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn
- Lỗ bán ngoại tệ
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn
- Chi phí tài chính khác;

**Cộng**

-

16.924.074.195

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

16.924.074.195

**7. Thu nhập khác**

**Năm nay**

**Năm trước**

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ;
- Lãi do đánh giá lại tài sản;
- Tiền phạt thu được;
- Thuế được giảm;
- Các khoản khác.

**Cộng**

**8. Chi phí khác**

**Năm nay**

**Năm trước**

- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ;



- Lỗ do đánh giá lại tài sản;
- Các khoản bị phạt;
- Các khoản khác.

### Cộng

#### 9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Năm nay

Năm trước

##### a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

- Các khoản chi phí QLDN:

##### b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

- Các khoản chi phí bán hàng:

##### c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa;
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác;
- Các khoản ghi giảm khác.

#### 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Năm nay

Năm trước

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu;		-
- Chi phí nhân công;	1.774.894.333	4.707.194.799
- Chi phí khấu hao tài sản cố định;	1.203.311.703	669.822.216
- Chi phí dịch vụ mua ngoài;	1.715.878.672	6.527.424.570
- Chi phí khác bằng tiền.	301.733.392	2.230.612.261

4.995.818.100

14.135.053.846

### Cộng

#### 11- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (MS 51)

Quý này

Quý trước

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

-

-

- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.

-

- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

-

-

#### 12- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (MS 52)

Quý này

Quý trước

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế

-



- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại

-

-

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

-

-

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng

-

-

- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả

-

-

- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

-

-

## VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Năm nay

Năm trước

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính;

- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu;

- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu;

...

- Các giao dịch phi tiền tệ khác

...

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

3. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường;

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi;

- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;

- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;

- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác.

4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường;

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;

- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi;

- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả;

- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán;

- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

## VIII- Những thông tin khác: không có

1- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

2- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:



- Ngày 18 tháng 10 năm 2025

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN ANH KIỆT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THƯƠNG MẠI ĐỨC**

**QUẢN LÝ THUẬN T.P. HỒ CHÍ MINH**

NGUYỄN ĐỨC HẢI

T.O.P. ★ HNM