



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC**  
*Thành viên độc lập của PrimeGlobal*

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG  
HÒA CÀM – INTIMEX**

**Báo cáo tài chính**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

## MỤC LỤC

## Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 33

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cẩm - Intimex công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

### Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cẩm - Intimex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 4700/QĐ-UB ngày 05/12/2001 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070008 và sau này được điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000362102. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được điều chỉnh 19 lần kể từ khi thành lập và lần thứ 19 vào ngày 18/07/2025 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty đã 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.

Vốn điều lệ: 65.185.860.000 đồng

Vốn góp thực tế đến 31/12/2025: 65.185.860.000 đồng

### Trụ sở chính

- Địa chỉ: Lô B6- 5 Khu công nghiệp Thuận Yên, Phường Bàn Thạch, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: (84) 0235.6335999
- Địa chỉ giao dịch chính: 53 Trường Sơn, Phường Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng
- Fax : (84) 0235.2220009
- Website: betonghoacam.com.vn

### 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: Phân KCN Sài Gòn – Dung Quất, Xã Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi
- Điện thoại: (84) 0255.2235888

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Nhân sự

Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 188 người (tại ngày 01/01/2025 là 183 người).

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

### Hội đồng quản trị

• Ông Đỗ Hà Nam	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025
• Ông Ngô Văn Long	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025
• Ông Ngô Xuân Nam	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025

### Ban Kiểm soát

• Bà Phan Hồng Huê	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025
• Ông Phạm Vũ Trường Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025
• Ông Lê Thái Nguyên	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 19/04/2025

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Ngô Văn Long	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 25/12/2024
• Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 01/02/2025
• Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 25/12/2024

### Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Số 218, Đường 30 Tháng 4, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng) Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: [www.aac.com.vn](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dnng.vnn.vn](mailto:aac@dnng.vnn.vn)).

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên nguyên tắc hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc  
  
Ngô Văn Long

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026



## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Số 218 Đường 30/4, Phường Hoà Cường, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 252/2026/BCKT-AAC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cầm - Intimex

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 16/03/2026 của Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cầm - Intimex (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 5 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

#### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

CÔNG TY  
TNHH  
KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN  
AAC

Trần Thị Thu Hiền - Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Dương Thị Vân Thanh - Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3671-2026-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>128.438.357.928</b>	<b>105.685.385.772</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>26.833.733.612</b>	<b>10.357.911.224</b>
1. Tiền	111	5	10.687.300.246	10.357.911.224
2. Các khoản tương đương tiền	112	6	16.146.433.366	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>93.686.421.892</b>	<b>85.565.197.028</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	124.834.547.985	116.149.383.245
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	121.310.614	119.000.023
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	338.896.955	287.154.373
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(31.608.333.662)	(31.194.137.485)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	11	-	203.796.872
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>7.385.858.286</b>	<b>9.261.841.946</b>
1. Hàng tồn kho	141		7.385.858.286	9.261.841.946
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>532.344.138</b>	<b>500.435.574</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	79.594.670	48.584.003
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	145.191.498
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	452.749.468	306.660.073
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>41.452.212.716</b>	<b>39.483.301.227</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33.756.802.182</b>	<b>30.913.574.505</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	33.527.346.885	30.574.119.228
- Nguyên giá	222		170.955.882.417	164.920.991.545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(137.428.535.532)	(134.346.872.317)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	229.455.297	339.455.277
- Nguyên giá	228		945.727.273	945.727.273
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(716.271.976)	(606.271.996)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>351.851.852</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	351.851.852
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.548.211.525</b>	<b>1.890.713.177</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	5.319.660.000	5.319.660.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.771.448.475)	(3.428.946.823)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>6.147.199.009</b>	<b>6.327.161.693</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	6.145.066.361	6.312.233.182
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	2.132.648	14.928.511
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>169.890.570.644</b>	<b>145.168.686.999</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>67.831.529.049</b>	<b>59.752.097.293</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>67.831.529.049</b>	<b>59.752.097.293</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	44.771.721.637	51.763.397.432
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	533.017.619	230.339.370
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	2.191.741.331	686.809.034
4. Phải trả người lao động	314		19.020.745.566	6.378.093.366
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	766.425.065	408.996.965
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	-	-
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		547.877.831	284.461.126
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>102.059.041.595</b>	<b>85.416.589.706</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>102.059.041.595</b>	<b>85.416.589.706</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	65.185.860.000	65.185.860.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65.185.860.000	65.185.860.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Cổ phiếu quỹ	415	23	(390.000)	(390.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	6.473.481.001	6.473.481.001
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	30.400.090.594	13.757.638.705
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		78.000	1.200.046.800
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.400.012.594	12.557.591.905
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>169.890.570.644</b>	<b>145.168.686.999</b>



Ngô Văn Long

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Anh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

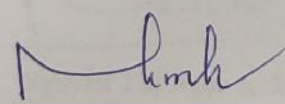
Mẫu số B 02 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	420.723.556.838	300.015.394.544
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		420.723.556.838	300.015.394.544
4. Giá vốn hàng bán	11	26	370.356.310.412	271.025.894.820
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<b>50.367.246.426</b>	<b>28.989.499.724</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	489.797.542	29.238.481
7. Chi phí tài chính	22	28	418.205.216	446.254.098
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		75.703.564	573.558.336
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	11.084.834.172	12.057.176.725
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>39.354.004.580</b>	<b>16.515.307.382</b>
11. Thu nhập khác	31	30	302.662.963	49.028.148
12. Chi phí khác	32	31	1.227.489.235	667.353.690
13. Lợi nhuận khác	40		<b>(924.826.272)</b>	<b>(618.325.542)</b>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>38.429.178.308</b>	<b>15.896.981.840</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	8.016.369.851	3.326.594.072
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		12.795.863	12.795.863
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<b>30.400.012.594</b>	<b>12.557.591.905</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	4.664	1.816
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	33	4.664	1.816

  
**Tổng Giám đốc**  
**Ngô Văn Long**

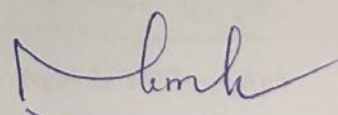
Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

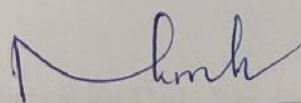
Mẫu số B 03 - DN  
 Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC  
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		412.341.070.347	285.007.815.128
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(354.626.340.171)	(244.219.056.378)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(34.963.580.957)	(25.219.242.774)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	28	(75.703.564)	(579.140.273)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	20	(7.412.144.245)	(3.063.691.031)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		34.301.446.620	24.254.984.523
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(10.547.497.923)	(9.050.945.990)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>39.017.250.107</b>	<b>27.130.723.205</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(10.287.094.224)	(5.318.774.142)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	30	292.962.963	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.138.721.294)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		5.138.721.294	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27	489.797.542	29.238.481
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(9.504.333.719)</b>	<b>(5.289.535.661)</b>
<b>1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	193.671.359.283
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(198.851.531.093)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	23.d	(13.037.094.000)	(7.822.256.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(13.037.094.000)</b>	<b>(13.002.428.210)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>16.475.822.388</b>	<b>8.838.759.334</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.357.911.224	1.519.151.890
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>26.833.733.612</b>	<b>10.357.911.224</b>

**Tổng Giám đốc**  
  
**Ngô Văn Long**

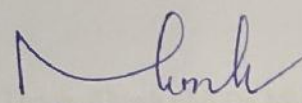
Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Bê tông Hòa Cẩm - Intimex (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Quyết định số 4700/QĐ-UB ngày 05/12/2001 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070008 và sau này được điều chỉnh thành Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000362102. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được điều chỉnh 19 lần kể từ khi thành lập và lần thứ 19 vào ngày 18/07/2025 do Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty đã 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.

#### 1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

#### 1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Công ty có 4 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán báo sổ gồm:

*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: Phân KCN Sài Gòn – Dung Quất, Xã Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi
- Điện thoại: (84) 0255.2235888

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

### **4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

#### **4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

#### **4.2 Các khoản 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối niên độ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### **4.3 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 trị 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 gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 4.4 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.

#### Khấu hao

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

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

### 4.5 Tài sản cố định vô hình

#### Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### Khấu hao

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm máy tính	5 - 8

### 4.6 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. Mỗi quan hệ là công ty liên kết thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 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.

### 4.7 Thuê tài sản

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 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. 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 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.

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.

### 4.10 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;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- 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.

### 4.11 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 chi 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.

### 4.12 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.

### 4.13 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:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ✓ 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.

### 4.14 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.

### 4.15 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 vay và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

### 4.16 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.

### 4.17 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

### 4.18 Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi, phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo 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.

### 4.19 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: Năm 2025, Công ty được áp dụng thuế suất 8% theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.
  - ✓ 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 ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm được tính liên tục từ năm đầu tiên dự án phát sinh doanh thu. Năm 2019 là năm đầu tiên phát sinh doanh thu và thu nhập chịu thuế.  
(Ưu đãi trên được xác định theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7238180205 ngày 23/11/2017 do Ban quản lý các Khu kinh tế Dung Quất và các KCN Quảng Ngãi cấp).
  - ✓ Đối với thu nhập từ hoạt động khác: Áp dụng thuế suất 20%.
- Các loại thuế khác nộp theo quy định hiện hành.

### 4.20 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.

Đơn vị tính: VND

## 5. Tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	423.279.542	70.686.330
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.264.020.704	10.287.224.894
Cộng	<u>10.687.300.246</u>	<u>10.357.911.224</u>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 6. Các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi kỳ hạn dưới 3 tháng	16.146.433.366	-
<b>Cộng</b>	<b>16.146.433.366</b>	<b>-</b>

### 7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty CP Xây dựng Cotecons	5.553.648.352	27.266.517.235
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	1.617.085.440	2.779.550.950
Công ty CP Xây dựng CENTRAL	23.534.406.367	3.127.121.730
Công ty TNHH Công trình kiến trúc Thử Năm - Tập Đoàn	5.206.325.000	5.206.325.000
Công trình kiến trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)		
Công ty Cổ phần Thành Quân	13.807.705.000	5.253.257.000
Công ty Cổ phần Xuyên Việt	5.523.972.433	4.120.756.191
Các đối tượng khác	69.591.405.393	68.395.855.139
<b>Cộng</b>	<b>124.834.547.985</b>	<b>116.149.383.245</b>

### 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH WASUDE	68.934.800	68.934.800
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Nam Thành	-	36.754.000
Các đối tượng khác	52.375.814	13.311.223
<b>Cộng</b>	<b>121.310.614</b>	<b>119.000.023</b>

### 9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	35.000.000	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	154.500.000	-	154.500.000	-
Phải thu khác	149.396.955	-	132.654.373	-
<b>Cộng</b>	<b>338.896.955</b>	<b>-</b>	<b>287.154.373</b>	<b>-</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Năm 2025	Năm 2024
Dự phòng phải thu khó đòi đầu kỳ	31.194.137.485	26.681.919.774
Trích dự phòng nợ phải thu khó đòi trong năm	3.201.327.463	6.724.316.396
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi, xóa nợ trong kỳ	2.787.131.286	2.212.098.685
<b>Dự phòng nợ phải thu khó đòi cuối kỳ</b>	<b>31.608.333.662</b>	<b>31.194.137.485</b>

### Trong đó: Nợ xấu

	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Ghi chú
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Công ty CP Thống Nhất 508	1.892.850.000	-	>3 năm	DN đang hoạt động, đã khởi kiện
Công ty CP Đầu tư XD Tâm Thành	2.656.916.000	-	>3 năm	DN đang hoạt động, đã khởi kiện
Công ty Cổ Phần Đầu tư PaciFic	3.261.996.000	-	>3 năm	DN đang hoạt động, đã khởi kiện
Xí Nghiệp Cầu 17- Cienco 1 Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 1	1.874.640.000	-	>3 năm	DN đang hoạt động, đã khởi kiện
Công ty TNHH Công trình Kiến trúc Thứ Năm - Tập Đoàn Công trình Kiến trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)	5.206.325.000	-	>3 năm	DN đang hoạt động, đã khởi kiện
Các đối tượng khác	18.726.489.917	2.010.883.255		
<b>Cộng</b>	<b>33.619.216.917</b>	<b>2.010.883.255</b>		

### 11. Tài sản thiếu chờ xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
Chênh lệch đối chiếu công nợ	-	203.796.872
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>203.796.872</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 12. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.315.574.640	-	8.641.744.749	-
Công cụ, dụng cụ	70.283.646	-	18.788.443	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	-	601.308.754	-
<b>Cộng</b>	<b>7.385.858.286</b>	<b>-</b>	<b>9.261.841.946</b>	<b>-</b>

Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2025.

### 13. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phí quản lý đường bộ	71.328.000	48.584.003
Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng	8.266.670	-
<b>Cộng</b>	<b>79.594.670</b>	<b>48.584.003</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí thuê đất Nhà máy Tam Kỳ (*)	3.550.324.872	3.636.918.156
Chi phí thuê đất Nhà máy Dung Quất - Quảng Ngãi (**)	2.593.877.537	2.657.142.845
Chi phí sửa chữa, cải tạo	-	15.234.725
Phí quản lý đường bộ	863.952	2.937.456
<b>Cộng</b>	<b>6.145.066.361</b>	<b>6.312.233.182</b>

(\*) 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<sup>2</sup> đất tại Lô B6-5, KCN Thuận Yên, Phường Hòa Thuận, Thành phố Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam. 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 gian 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)

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

### 14. 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	28.615.839.811	29.286.947.215	106.591.852.058	426.352.461	164.920.991.545
Mua sắm trong năm	254.446.314	484.601.852	9.612.375.590	-	10.351.423.756
Đ/tư XDCB h/thành					-
Giảm trong năm		3.483.966.216	832.566.668		4.316.532.884
<b>Số cuối năm</b>	<b>28.870.286.125</b>	<b>26.287.582.851</b>	<b>115.371.660.980</b>	<b>426.352.461</b>	<b>170.955.882.417</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu năm	17.573.040.075	26.159.774.361	90.187.705.420	426.352.461	134.346.872.317
Khấu hao trong năm	1.238.313.812	1.427.485.241	4.732.397.046	-	7.398.196.099
Giảm trong năm	-	3.483.966.216	832.566.668	-	4.316.532.884
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.811.353.887</b>	<b>24.103.293.386</b>	<b>94.087.535.798</b>	<b>426.352.461</b>	<b>137.428.535.532</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	11.042.799.736	3.127.172.854	16.404.146.638	-	30.574.119.228
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.058.932.238</b>	<b>2.184.289.465</b>	<b>21.284.125.182</b>	<b>-</b>	<b>33.527.346.885</b>

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 93.249.432.699 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 6.924.763.120 đồng.

### 15. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	945.727.273	945.727.273
Mua trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>945.727.273</b>	<b>945.727.273</b>
<b>Khấu hao</b>		
Số đầu năm	606.271.996	606.271.996
Khấu hao trong năm	109.999.980	109.999.980
Giảm trong năm	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>716.271.976</b>	<b>716.271.976</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	339.455.277	339.455.277
<b>Số cuối năm</b>	<b>229.455.297</b>	<b>229.455.297</b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 65.727.273 đồng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**16. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết**

Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	31/12/2025			01/01/2025		
		Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư góp vốn vào Công ty Liên doanh, liên kết							
- Công ty Cổ Phần Chu Lai	49,09%	493.626	5.319.660.000	3.771.448.475	5.319.660.000	3.428.946.823	
<b>Cộng</b>			<b>5.319.660.000</b>	<b>3.771.448.475</b>	<b>5.319.660.000</b>	<b>3.428.946.823</b>	

Cổ phiếu của Công ty nhận đầu tư chưa được niêm yết tại các sàn giao dịch 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 kết thúc niên độ kế toán. Do đó, Công ty không có cơ sở xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư. Tại ngày 31/12/2025, Dự phòng đã trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính của Công ty nhận đầu tư.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 17. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản phân bổ chi phí	2.132.648	14.928.511
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>2.132.648</b>	<b>14.928.511</b>

### 18. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phú Minh Trí	7.708.203.618	8.356.335.871
Công ty TNHH Duy Thịnh	9.991.725.854	14.533.565.950
Công ty TNHH Thịnh Phú Cường	9.395.489.938	11.395.613.768
Công ty TNHH Tánh Trung	4.008.860.500	3.646.702.500
Các đối tượng khác	13.667.441.727	13.831.179.343
<b>Cộng</b>	<b>44.771.721.637</b>	<b>51.763.397.432</b>

### 19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Hoàng Khánh Nguyên	100.000.000	100.000.000
Công ty CP Tập Đoàn CMH Việt Nam	119.720.008	-
Công ty TNHH Nhà đẹp Quảng Nam	78.830.000	-
Nguyễn Mỹ	57.200.000	-
Các đối tượng khác	177.267.611	130.339.370
<b>Cộng</b>	<b>533.017.619</b>	<b>230.339.370</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 20. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	72.533.825	4.810.055.157	3.909.619.306	-	972.969.676
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	613.856.289	8.016.369.851	7.412.144.245	-	1.218.081.895
Thuế thu nhập cá nhân	306.660.073	-	950.364.099	955.810.144	312.106.118	-
Thuế tài nguyên	-	418.920	6.319.520	6.048.680	-	689.760
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	305.473.433	446.116.783	140.643.350	-
Các loại thuế khác	-	-	11.000.000	11.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>306.660.073</b>	<b>686.809.034</b>	<b>14.099.582.060</b>	<b>12.740.739.158</b>	<b>452.749.468</b>	<b>2.191.741.331</b>

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 21. Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	78.450.020	75.390.520
Thuế thu nhập cá nhân quyết toán thừa của nhân viên	200.329.313	319.440.243
Thù lao HĐQT, BKS	442.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.645.732	14.166.202
<b>Cộng</b>	<b>766.425.065</b>	<b>408.996.965</b>

### 22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn (*)	-	34.070.299.312	34.070.299.312	-
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - CN Đà Nẵng	-	2.651.188.000	2.651.188.000	-
- Ngân hàng Ngoại thương VN - CN Đà Nẵng	-	31.419.111.312	31.419.111.312	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>34.070.299.312</b>	<b>34.070.299.312</b>	<b>-</b>

(\*) Các khoản vay trên được tất toán trong thời gian không quá 3 tháng.

### 23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2024	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	9.131.940.013
Tăng trong năm	-	-	-	12.557.591.905
Giảm trong năm	-	-	-	7.931.893.213
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>65.185.860.000</b>	<b>(390.000)</b>	<b>6.473.481.001</b>	<b>13.757.638.705</b>
Số dư tại 01/01/2025	65.185.860.000	(390.000)	6.473.481.001	13.757.638.705
Tăng trong năm	-	-	-	30.400.012.594
Giảm trong năm	-	-	-	13.757.560.705
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>65.185.860.000</b>	<b>(390.000)</b>	<b>6.473.481.001</b>	<b>30.400.090.594</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Tập đoàn Intimex	33.559.790.000	33.559.790.000
Vốn góp của các cổ đông khác	31.625.680.000	31.625.680.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	390.000	390.000
<b>Cộng</b>	<b>65.185.860.000</b>	<b>65.185.860.000</b>

### c. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.518.586	6.518.586
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.518.586	6.518.586
- Cổ phiếu phổ thông	6.518.586	6.518.586
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	39	39
- Cổ phiếu phổ thông	39	39
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.518.547	6.518.547
- Cổ phiếu phổ thông	6.518.547	6.518.547
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	13.757.638.705	9.131.940.013
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp năm này	30.400.012.594	12.557.591.905
Phân phối lợi nhuận	13.757.560.705	7.931.893.213
Phân phối lợi nhuận năm trước	13.757.560.705	7.931.893.213
- Chia cổ tức	13.037.094.000	7.822.256.400
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	370.466.705	109.636.813
- Quỹ khen thưởng Ban điều hành, HĐQT và BKS	350.000.000	-
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>30.400.090.594</b>	<b>13.757.638.705</b>

Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 26/NQ-ĐHĐCĐ-HCC ngày 19/04/2025.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### e. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 19/04/2025 đã phê duyệt mức cổ tức năm 2024 là 20% và được chi trả bằng tiền. Theo đó, Công ty đã chốt danh sách cổ đông hưởng cổ tức vào ngày 23/09/2025; Thời gian thanh toán: 22/10/2025.

### 24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>		
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 - Công ty XD & PT Hạ Tầng Đà Nẵng	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 & TVTK Tín Thuận	277 845 000	277 845 000
XN Xây lắp cơ điện lạnh Vinashine	30 980 000	30 980 000
Công ty CP XD Phú Tiên	147 867 800	147 867 800
Công ty CP Đầu tư XD Quảng Nam	317 515 000	317 515 000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	134 946 000	134 946 000
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng	59 588 000	59 588 000
Công ty TNHH Đầu tư XD & TM 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
<b>Cộng</b>	<b>5.712.648.207</b>	<b>5.712.648.207</b>

### 25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán bê tông	420.723.556.838	300.015.394.544
<b>Cộng</b>	<b>420.723.556.838</b>	<b>300.015.394.544</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn bán bê tông	370.356.310.412	271.025.894.820
<b>Cộng</b>	<b>370.356.310.412</b>	<b>271.025.894.820</b>

### 27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	489.797.542	29.238.481
<b>Cộng</b>	<b>489.797.542</b>	<b>29.238.481</b>

### 28. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	75.703.564	573.558.336
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	342.501.652	(127.304.238)
<b>Cộng</b>	<b>418.205.216</b>	<b>446.254.098</b>

### 29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	225.410.306	234.493.417
Chi phí nhân công quản lý	6.568.657.859	3.752.788.935
Chi phí khấu hao tài sản cố định	607.291.080	548.649.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.126.082	133.048.172
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	617.993.049	4.512.217.711
Các khoản khác	2.972.355.796	2.875.979.382
<b>Cộng</b>	<b>11.084.834.172</b>	<b>12.057.176.725</b>

### 30. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi thanh lý tài sản cố định	292.962.963	48.148.148
Thu nhập khác	9.700.000	880.000
<b>Cộng</b>	<b>302.662.963</b>	<b>49.028.148</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 31. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành trực tiếp	318.500.000	318.500.000
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	74.500.000	36.848.000
Xử lý chi phí sản xuất kinh doanh	601.308.754	-
Chi phí khác	233.180.481	312.005.690
<b>Cộng</b>	<b>1.227.489.235</b>	<b>667.353.690</b>

### 32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	38.429.178.308	15.896.981.840
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	1.652.670.946	735.988.529
Điều chỉnh tăng	1.716.650.263	799.967.846
+ Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	318.500.000	318.500.000
+ Phạt vi phạm hành chính (giao thông, thuế)	74.500.000	36.848.000
+ Dự phòng nợ phải thu khó đòi/xử lý nợ khó đòi	203.796.872	24.535.000
+ Xử lý chi phí sản xuất kinh doanh	601.308.754	-
+ Các khoản chi phí không được trừ khác	518.544.637	420.084.846
Điều chỉnh giảm	63.979.317	63.979.317
+ Điều chỉnh chi phí tiền thuê đất	63.979.317	63.979.317
Thu nhập tính thuế	40.081.849.254	16.632.970.369
Thu nhập từ hoạt động không được ưu đãi thuế (20%)	40.433.153.379	17.923.404.711
Thu nhập từ Nhà máy Bê tông tại Dung Quất	(351.304.125)	(1.290.434.342)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.016.369.851	3.326.594.072
Từ hoạt động không được ưu đãi	8.016.369.851	3.326.594.072
Từ hoạt động được ưu đãi	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>8.016.369.851</b>	<b>3.326.594.072</b>

### 33. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	30.400.012.594	12.557.591.905
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	(720.466.705)
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	-	720.466.705
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.400.012.594	11.837.125.200
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	6.518.547	6.518.547
<b>Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4.664</b>	<b>1.816</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Chỉ tiêu lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được tính khi chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi do Điều lệ và Đại hội đồng cổ đông không quy định mức 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.
- Chỉ tiêu “Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu” năm 2024 được điều chỉnh giảm căn cứ vào số liệu phân phối lợi nhuận được phê duyệt theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông năm 2024. Theo đó, Đại hội thông qua số liệu trích lập chính thức của Quỹ phúc lợi, Quỹ khen thưởng cán bộ công nhân viên là 720.466.705 đồng.

### 34. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	309.631.252.003	227.389.170.390
Chi phí nhân công	50.438.063.407	29.672.525.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.508.196.079	8.673.720.868
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.445.928.367	1.394.238.050
Chi phí khác bằng tiền	11.799.711.679	11.441.198.662
<b>Cộng</b>	<b>380.823.151.535</b>	<b>278.570.853.834</b>

### 35. Báo cáo bộ phận

#### a. Doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	47.193.256.607	38.390.174.622
Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Chi nhánh Đà Nẵng	101.389.422.485	72.506.491.349
Doanh thu Bê tông tại Văn phòng Công ty	203.263.720.697	135.751.656.346
Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Bê tông Tam Kỳ	61.391.805.650	45.372.376.049
Doanh thu Bê tông tại Nhà máy Bê tông Quảng Ngãi	7.485.351.399	7.994.696.178
	<b>420.723.556.838</b>	<b>300.015.394.544</b>

#### b. Giá vốn

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Bê tông Chu Lai	41.635.394.626	35.236.006.059
Giá vốn Bê tông tại Chi nhánh Đà Nẵng	85.825.765.398	62.581.795.229
Giá vốn Bê tông tại Văn phòng Công ty	180.022.557.093	123.127.363.829
Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Bê tông Tam Kỳ	55.231.896.391	41.125.613.971
Giá vốn Bê tông tại Nhà máy Bê tông Quảng Ngãi	7.640.696.904	8.955.115.732
<b>Cộng</b>	<b>370.356.310.412</b>	<b>271.025.894.820</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 36. Quản lý rủi ro

#### a. Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

#### b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất, rủi ro tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Quản lý rủi ro thị trường:** Do không có giao dịch và số dư ngoại tệ, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá.

##### *Quản lý rủi ro về lãi suất*

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

##### *Quản lý rủi ro về giá*

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu đầu vào. Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty đặc biệt chú ý đến rủi ro về giá trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty lựa chọn những nhà cung cấp uy tín, quan hệ kinh doanh lâu năm và luôn yêu cầu được cung cấp những biến động về giá kịp thời nhất. Công ty còn tham khảo giá giữa các nhà cung cấp khác nhau để đảm bảo mua hàng với mức giá hợp lý nhất. Ngoài ra với đặc điểm của sản xuất bê tông thì nguyên vật liệu chính như cát, đá, xi măng sẽ được đưa vào sản xuất ngay nên thời gian tồn kho nguyên vật liệu ngắn ngày do đó Công ty sẽ kiểm soát được sự biến động về giá. Với đặc điểm của hàng tồn kho và chính sách quản lý về giá như trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

#### **Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có rủi ro về khả năng thu hồi một số khoản nợ phải thu. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty xây dựng hạn mức bán hàng với những khách hàng bán tín chấp lâu năm. Với những khách hàng mới, Công ty tìm hiểu kỹ về khả năng tài chính và thanh toán của khách hàng từ đó xác định bán tín chấp hay thanh toán trước tiền hàng. Ngoài ra, giữa bộ phận kinh doanh và bộ phận tài chính kế toán luôn có sự đối chiếu thông tin về các khoản công nợ đến hạn thanh toán cũng như quá hạn để kịp thời đôn đốc có biện pháp thu nợ thích hợp và trích lập dự phòng.

#### **Quản lý rủi ro thanh khoản**

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	44.771.721.637	-	44.771.721.637
Phải trả khác	687.975.045	-	687.975.045
<b>Cộng</b>	<b>45.459.696.682</b>	<b>-</b>	<b>45.459.696.682</b>
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	51.763.397.432	-	51.763.397.432
Phải trả khác	333.606.445	-	333.606.445
<b>Cộng</b>	<b>52.097.003.877</b>	<b>-</b>	<b>52.097.003.877</b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty không có rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

31/12/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.833.733.612	-	26.833.733.612
Phải thu khách hàng	93.226.214.323	-	93.226.214.323
Phải thu khác	303.896.955	-	303.896.955
<b>Cộng</b>	<b>120.363.844.890</b>	<b>-</b>	<b>120.363.844.890</b>
01/01/2025	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.357.911.224	-	10.357.911.224
Phải thu khách hàng	84.955.245.760	-	84.955.245.760
Phải thu khác	287.154.373	-	287.154.373
<b>Cộng</b>	<b>95.600.311.357</b>	<b>-</b>	<b>95.600.311.357</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 37. Cam kết thuê hoạt động

- ❖ Công ty thuê 5.460 m<sup>2</sup> đất tại 53 Trường Sơn, Phường Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê đất không số ngày 15/06/2002 ký với Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Đà Nẵng cũ (nay là Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng), cụ thể như sau:
  - Thời hạn thuê: từ ngày 01/01/2002 đến ngày 13/03/2026.
  - Mục đích sử dụng: Xây dựng trạm trộn bê tông.
  - Phương thức thanh toán: Trả tiền thuê đất hàng năm.
  - Đơn giá thuê đất hàng năm là 600 đồng/m<sup>2</sup>/năm áp dụng cho năm 2002, tiền thuê đất ổn định trong 5 năm và điều chỉnh trong các năm tiếp theo. Đơn giá thuê đất năm 2025 là 44.968 đồng/m<sup>2</sup>/năm.
- ❖ Công ty thuê 6.243 m<sup>2</sup> đất tại 53 Trường Sơn, Phường Cẩm Lệ, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê đất không số ngày 15/06/2002 ký với Sở Địa chính – Nhà đất Thành phố Đà Nẵng cũ (nay là Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng), cụ thể như sau:
  - Thời hạn thuê: từ ngày 01/01/2002 đến ngày 08/12/2018.
  - Mục đích sử dụng: Xây dựng văn phòng làm việc.
  - Phương thức thanh toán: Trả tiền thuê đất hàng năm.
  - Đơn giá thuê đất hàng năm là 2.550 đồng/m<sup>2</sup>/năm áp dụng cho năm 2002, tiền thuê đất ổn định trong 5 năm và điều chỉnh trong các năm tiếp theo. Đơn giá thuê đất năm 2025 là 38.729 đồng/m<sup>2</sup>/năm.
  - Từ năm 2019 đến nay, Công ty vẫn hoạt động tại địa điểm này, các bên chưa ký phụ lục gia hạn thời gian thuê nhưng Công ty vẫn nhận được các Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế và nộp tiền đầy đủ theo các thông báo này.
- ❖ Công ty thuê 10.000 m<sup>2</sup> đất tại Xã Thăng An, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê đất 09/HĐTD ngày 22/01/2021 với Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Quảng Nam (nay đã sáp nhập vào Sở Tài nguyên Môi trường thành phố Đà Nẵng), cụ thể như sau:
  - Thời hạn thuê: từ ngày 23/12/2020 đến ngày 22/12/2023;
  - Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Nhà máy bê tông Bình Dương;
  - Phương thức thanh toán: Trả tiền thuê đất hàng năm;
  - Đơn giá thuê đất hàng năm là 412,5 đồng/m<sup>2</sup>/năm thời gian ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 23/12/2020 đến 22/12/2023. Đơn giá thuê đất năm 2025 là 1.150 đồng/m<sup>2</sup>/năm;
  - Từ năm 2024 đến nay, Công ty vẫn hoạt động tại địa điểm này, các bên chưa ký phụ lục gia hạn thời gian thuê nhưng Công ty vẫn nhận được các Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế và nộp tiền đầy đủ theo các thông báo này.
- ❖ Công ty thuê 12.000 m<sup>2</sup> đất có cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Sài Gòn – Dung Quất, Xã Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi theo Hợp đồng nguyên tắc thuê lại đất có hạ tầng trong khu công nghiệp Sài Gòn – Dung Quất số 05/2017/HĐTLĐ ngày 03/11/2017 với Công ty TNHH MTV Đầu tư, Xây dựng và Kinh doanh dịch vụ Quảng Ngãi, cụ thể như sau:
  - Thời hạn thuê: từ ngày 03/12/2017 đến ngày 30/12/2054;
  - Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm;
  - Phương thức thanh toán: Nộp tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê.
  - Giá thuê hạ tầng kỹ thuật là 3 tỷ đồng cho suốt thời gian thuê.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- ❖ Công ty thuê 15.000 m<sup>2</sup> đất tại Lô B6-5, Khu công nghiệp Thuận Yên, Phường Bàn Thạch, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 161/HĐTLĐ ngày 22/06/2017 ký với Ủy ban Nhân dân Tỉnh Quảng Nam (nay là thành phố Đà Nẵng), cụ thể như sau:
  - Thời hạn thuê: từ ngày 15/05/2017 đến ngày 18/01/2067;
  - Mục đích sử dụng: Thực hiện dự án Nhà máy sản xuất bê tông thương phẩm;
  - Phương thức thanh toán: Nộp tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê;
  - Tổng số tiền thuê đất phải nộp 1 lần cho thời gian thuê là 5.006.400.000 đồng.

### 38. Thông tin về các bên liên quan

#### a. Các bên liên quan

Công ty liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Chu Lai	Công ty liên kết

Công ty không phát sinh giao dịch, số dư với Bên liên quan này.

#### b. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh		Năm 2025	Năm 2024
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Ông Đỗ Hà Nam	Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	220.000.000	130.000.000
Ông Ngô Văn Long	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	141.000.000	78.000.000
Ông Ngô Xuân Nam	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	141.000.000	78.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>				
Bà Phan Hồng Huệ	Trưởng Ban kiểm soát	Thù lao BKS	110.000.000	65.000.000
Ông Phạm Vũ Trường Giang	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao BKS	72.500.000	45.500.000
Ông Lê Thái Nguyên	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao BKS	72.500.000	45.500.000
<b>Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng</b>				
Ông Ngô Văn Long	Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	1.004.751.689	464.718.576
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	692.215.343	346.447.581
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	Kế toán trưởng	Lương, thưởng	688.357.574	295.630.728

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

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

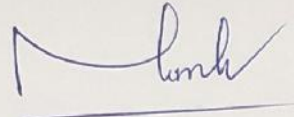
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**40. Số liệu so sánh**

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi AAC.

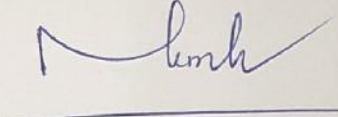
**Tổng Giám đốc**  
  
**Ngô Văn Long**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**Người lập biểu**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2026