

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39  
CIC39 CORPORATION

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

Số: 16/2025-CBTT

No: 16/2025-CBTT

Bình Dương, ngày 28 tháng 4 năm 2025

Bình Dương, month 4 day 28 year 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM/ *Hochiminh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/ *Name of organization:* Công ty Cổ phần CIC39/ *CIC39 CORPORATION*

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* C32

- Địa chỉ/ *Address:* Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương/ *45A Nguyen Van Tiet Street, Lai Thieu Ward, Thuan An City, Binh Duong Province.*

- Điện thoại liên hệ/ *Tel:* 0274.3759446

- Fax: 0274.3755605

- E-mail: [cic39bd@gmail.com](mailto:cic39bd@gmail.com)

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure:* (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/ *In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed).*

Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm 2024/ *Separate Financial Statements for Q1 2025 and Explanation of Business Performance Compared to the Same Period in 2024.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/04/2025 tại đường dẫn: [www.cic39.vn](http://www.cic39.vn) - Quan hệ cổ đông – Báo cáo tài chính – Năm 2025/ *This information was published on the company's website on April 28, 2025, at the following link: www.cic39.vn - Investor Relations – Financial Reports – Year 2025.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ *Attached documents:*

- Bảng cân đối kế toán/ *Balance Sheet;*
- Báo cáo KQHD KD/ *Income Statement;*
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (ppgt)/ *Cash Flow Statement (Direct Method);*
- Thuyết minh báo cáo tài chính/ *Notes to Financial Statements;*
- Công văn giải trình số 223/CTY-TC ngày 28/04/2025/ *Explanation Letter No. 223/CTY-TC dated April 28, 2025.*

Người ủy quyền công bố thông tin/  
Person authorized to disclose information

Lữ Minh Quân  
Lu Minh Quan

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 223 /CTY-TC

Bình Dương, ngày 28 tháng 4 năm 2025

V/v giải trình biến động lợi nhuận  
báo cáo tài chính riêng quý 1 năm  
2025 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**Tên công ty:** Công ty Cổ phần CIC39**Mã chứng khoán:** C32

**Địa chỉ trụ sở chính:** Số 45A, đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái  
Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

**Điện thoại:** 0274.3759446**Fax:** 0274.3755605

*Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 11/11/2020 của Bộ Tài chính  
hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*

*Căn cứ Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2025 của Công ty Cổ phần  
CIC39.*

Công ty Cổ phần CIC39 xin giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế  
quý 1 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

| <b>Lợi nhuận<br/>sau thuế</b> | <b>Quý 1/2025</b> | <b>Quý 1/2024</b> | <b>% chênh lệch</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Báo cáo riêng                 | 5.756.824.547     | 1.932.295.527     | 197,93%             |

**Nguyên nhân:**

❖ Báo cáo tài chính riêng quý 1/2025 có sự biến động lợi nhuận tăng so với quý 1/2024 do các nguyên nhân chính sau: doanh thu quý 1/2025 giảm 54,4% nhưng do cơ cấu doanh thu thay đổi nên lãi gộp chỉ giảm nhẹ 1,98% tương ứng giảm 220 triệu đồng. Doanh thu hoạt động tài chính tăng hơn 4 tỷ đồng chủ yếu do nhận cổ tức mà quý trước không có. Chi phí tài chính giảm 364 triệu đồng do chi phí lãi vay giảm. Chi phí bán hàng tăng 1,518 tỷ đồng do tăng chi phí vận chuyển. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 1,559 tỷ đồng do tăng chi phí dự phòng và chi phí tiền lương quản lý. Thu nhập khác tăng 2,929 tỷ đồng do thu nhập từ tiền phạt chậm thanh toán hợp đồng. Tổng hợp các yếu tố trên đã làm lợi nhuận sau thuế tăng 3,824 tỷ đồng tương ứng tăng 197,93% so với cùng

kỳ năm trước.

Trên đây là nguyên nhân chủ yếu tác động đến kết quả sản xuất kinh doanh dẫn đến biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024./.

Trân trọng !

*Nơi nhận :*

- Như trên;
- Lưu VT/TC/4

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Dinh Văn Trọng*

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

MST: 3700146225

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ 1 CỦA NĂM TÀI CHÍNH**  
**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Thuận An, tháng 04/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/03/2025       | 01/01/2025       |
|-------|----------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|       |                                              |             | VND              | VND              |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | 276.771.760.460  | 293.044.675.070  |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 03          | 35.605.192.777   | 49.013.903.388   |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 8.605.192.777    | 19.013.903.388   |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 27.000.000.000   | 30.000.000.000   |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 04          | 50.263.174.843   | 50.667.277.546   |
| 121   | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 53.831.031.055   | 54.981.548.758   |
| 122   | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | (3.567.856.212)  | (4.314.271.212)  |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | 59.736.717.025   | 103.474.984.401  |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 05          | 69.867.749.541   | 110.790.087.803  |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 06          | 11.698.178.004   | 17.177.782.771   |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 07          | 13.162.559.416   | 9.627.802.181    |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (34.991.769.936) | (34.120.688.354) |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 09          | 124.533.783.454  | 85.600.206.905   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 133.334.142.695  | 94.713.135.959   |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (8.800.359.241)  | (9.112.929.054)  |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | 6.632.892.361    | 4.288.302.830    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 14          | 678.171.391      | 743.960.234      |
| 153   | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17          | 5.954.720.970    | 3.544.342.596    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|-------|--------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                            |             | VND                    | VND                    |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>484.056.869.533</b> | <b>485.158.000.096</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>66.430.508.257</b>  | <b>66.430.508.257</b>  |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 07          | 66.430.508.257         | 66.430.508.257         |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>135.120.021.147</b> | <b>138.280.196.283</b> |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 11          | 83.899.439.029         | 86.624.081.227         |
| 222   | - Nguyên giá                               |             | 257.676.943.045        | 257.676.943.045        |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (173.777.504.016)      | (171.052.861.818)      |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 12          | 51.220.582.118         | 51.656.115.056         |
| 228   | - Nguyên giá                               |             | 97.082.117.904         | 97.082.117.904         |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (45.861.535.786)       | (45.426.002.848)       |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | 13          | <b>6.153.663.921</b>   | <b>6.276.975.147</b>   |
| 231   | - Nguyên giá                               |             | 12.897.169.473         | 12.897.169.473         |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (6.743.505.552)        | (6.620.194.326)        |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | 10          | <b>5.010.429.993</b>   | <b>2.386.021.574</b>   |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         |             | 5.010.429.993          | 2.386.021.574          |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | 04          | <b>211.547.979.645</b> | <b>211.551.662.262</b> |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 36.850.000.000         | 36.850.000.000         |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 136.907.156.453        | 136.907.156.453        |
| 253   | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 22.700.887.800         | 22.700.887.800         |
| 254   | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (910.064.608)          | (906.381.991)          |
| 255   | 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         |             | 16.000.000.000         | 16.000.000.000         |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>59.794.266.570</b>  | <b>60.232.636.573</b>  |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 14          | 59.794.266.570         | 60.232.636.573         |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>760.828.629.993</b> | <b>778.202.675.166</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|            |                                                               |             | VND                    | VND                    |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>221.791.863.924</b> | <b>244.922.733.644</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>221.791.863.924</b> | <b>244.922.733.644</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 15          | 14.458.935.593         | 16.393.684.185         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 16          | 18.627.884.571         | 22.097.308.706         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 17          |                        | 179.113.963            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 3.046.644.276          | 7.276.105.942          |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 18          | 24.198.707.752         | 23.394.920.649         |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          |             | 16.727.247             | 16.727.247             |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 19          | 7.103.805.661          | 5.922.113.029          |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 20          | 153.865.848.749        | 168.877.577.957        |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 21          | 473.310.075            | 765.181.966            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 |             |                        |                        |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>539.036.766.069</b> | <b>533.279.941.522</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>22</b>   | <b>539.036.766.069</b> | <b>533.279.941.522</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     |             | 150.301.450.000        | 150.301.450.000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 150.301.450.000        | 150.301.450.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 2.190.000.000          | 2.190.000.000          |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                                               |             | (20.100.000)           | (20.100.000)           |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                                      |             | 216.217.666.135        | 216.217.666.135        |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 170.347.749.934        | 164.590.925.387        |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 164.590.925.387        | 164.590.925.387        |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                    |             | 5.756.824.547          |                        |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>760.828.629.993</b> | <b>778.202.675.166</b> |

Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Kế toán trưởng

Đinh Văn Trọng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 23 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: 45A đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Quý 1          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
|       |                                                    |             | Năm 2025       | Năm 2024        | Năm 2025                          | Năm 2024        |
|       |                                                    |             | VND            | VND             | VND                               | VND             |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 24          | 74.567.977.001 | 163.595.772.831 | 74.567.977.001                    | 163.595.772.831 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 25          | -              | -               | -                                 | -               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 74.567.977.001 | 163.595.772.831 | 74.567.977.001                    | 163.595.772.831 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 26          | 63.638.159.442 | 152.445.263.012 | 63.638.159.442                    | 152.445.263.012 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 10.929.817.559 | 11.150.509.819  | 10.929.817.559                    | 11.150.509.819  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 27          | 4.661.007.015  | 643.655.786     | 4.661.007.015                     | 643.655.786     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 28          | 1.572.005.309  | 1.936.306.215   | 1.572.005.309                     | 1.936.306.215   |
| 23    | Trong đó: chi phí lãi vay                          |             | 2.312.881.767  | 3.051.317.238   | 2.312.881.767                     | 3.051.317.238   |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                | 29          | 6.129.078.813  | 4.610.858.379   | 6.129.078.813                     | 4.610.858.379   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 30          | 5.659.583.468  | 4.100.331.260   | 5.659.583.468                     | 4.100.331.260   |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 2.230.156.984  | 1.146.669.751   | 2.230.156.984                     | 1.146.669.751   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 31          | 3.714.980.317  | 785.630.210     | 3.714.980.317                     | 785.630.210     |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 32          | 188.312.754    | 4.434           | 188.312.754                       | 4.434           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 3.526.667.563  | 785.625.776     | 3.526.667.563                     | 785.625.776     |

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

Địa chỉ: 45A đường Nguyễn Văn Tiêt, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | Quý 1         |               | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
|       |                                                  |             | Năm 2025      | Năm 2024      | Năm 2025                          | Năm 2024      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 5.756.824.547 | 1.932.295.527 | 5.756.824.547                     | 1.932.295.527 |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 33          | -             | -             | -                                 | -             |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 5.756.824.547 | 1.932.295.527 | 5.756.824.547                     | 1.932.295.527 |



Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Kế toán trưởng



Đinh Văn Trọng  
Tổng Giám đốc  
Bình Dương, ngày 23 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

|                                            |                                                                                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                  |                  |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Mã số                                      | CHỈ TIÊU                                                                                         | Thuyết minh                       |                  |                  |
|                                            |                                                                                                  |                                   | Năm 2025         | Năm 2024         |
|                                            |                                                                                                  |                                   | VND              | VND              |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH |                                                                                                  |                                   |                  |                  |
| 01                                         | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          |                                   | 5.756.824.547    | 1.932.295.527    |
|                                            | 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                     |                                   |                  |                  |
| 02                                         | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                                |                                   | 3.283.486.362    | 6.220.694.028    |
| 03                                         | - Các khoản dự phòng                                                                             |                                   | (476.092.505)    | (1.339.807.553)  |
| 05                                         | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    |                                   | (4.761.007.015)  | (630.194.822)    |
| 06                                         | - Chi phí lãi vay                                                                                |                                   | 2.312.881.767    | 3.051.317.238    |
| 08                                         | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 |                                   | 6.116.093.156    | 9.234.304.418    |
| 09                                         | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  |                                   | 40.454.782.148   | (35.169.326.122) |
| 10                                         | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        |                                   | (38.621.006.736) | (10.803.207.422) |
| 11                                         | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |                                   | (7.784.438.230)  | (7.670.567.551)  |
| 12                                         | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   |                                   | 504.158.846      | 1.007.589.695    |
| 13                                         | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              |                                   | 1.150.517.703    | 2.003.542.495    |
| 14                                         | - Tiền lãi vay đã trả                                                                            |                                   | (2.328.252.499)  | (3.064.559.626)  |
| 15                                         | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          |                                   | 100.165.000      | 200.150.000      |
| 16                                         | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         |                                   | (251.398)        | (1.591.108.039)  |
| 20                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    |                                   | (408.232.010)    | (45.853.182.152) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ    |                                                                                                  |                                   |                  |                  |
| 21                                         | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     |                                   | (2.624.408.419)  | (711.345.585)    |
| 22                                         | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |                                   | 100.000.000      |                  |
| 27                                         | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           |                                   | 4.535.659.026    | 355.258.101      |
| 30                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        |                                   | 2.011.250.607    | (356.087.484)    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39**

Địa chỉ: Số 45A, Đường Nguyễn Văn Tiết, Phường Lái Thiêu, TP. Thuận An, Tỉnh Bình Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

|                                             |                                              |             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                     | Thuyết minh | Năm 2025                          | Năm 2024          |
|                                             |                                              |             | VND                               | VND               |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                              |             |                                   |                   |
| 33                                          | 1. Tiền thu từ đi vay                        |             | 72.590.636.708                    | 189.091.173.897   |
| 34                                          | 2. Tiền trả nợ gốc vay                       |             | (87.602.365.916)                  | (177.458.820.097) |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính |             | (15.011.729.208)                  | 11.632.353.800    |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ               |             | (13.408.710.611)                  | (34.576.915.836)  |
| 60                                          | Tiền và tương đương tiền đầu năm             |             | 49.013.903.388                    | 63.173.666.263    |
| 70                                          | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ             | 03          | 35.605.192.777                    | 28.596.750.427    |

Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Người lậpNguyễn Thị Cẩm Vân  
Kế toán trưởngĐinh Văn Trọng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 23 tháng 04 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần CIC39 (đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 theo Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 21 tháng 04 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3700146225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba (13) ngày 04 tháng 12 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45A đường Nguyễn Văn Tiết, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 150.301.450.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 150,301,450,000 VND; tương đương 15,030,145 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10,000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 là: 213 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 207 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, xây dựng, thương mại, kinh doanh bất động sản và dịch vụ.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Sản xuất đá, bê tông, gạch;
- Xây dựng các công trình;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê xe, cho thuê công cụ dụng cụ xây dựng.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:                                                  | Địa chỉ                             | Hoạt động kinh doanh chính   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xí nghiệp Đá xây dựng                                | Thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương    | Sản xuất Đá xây dựng         |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xí nghiệp Cống Bê tông                               | Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương | Sản xuất Cống Bê tông        |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần CIC39 - Xí nghiệp Gạch Bê tông                               | Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương | Sản xuất Gạch Bê tông        |
| Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần CIC39 - Xưởng Bê tông Long Nguyên                  | Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương     | Kinh doanh Bê tông           |
| Địa điểm Kinh doanh Công ty Cổ phần CIC39 - Trung tâm Kinh doanh Vật liệu xây dựng 279 | Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương | Kinh doanh Vật liệu xây dựng |

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *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. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

### 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Tỷ suất lãi gộp đối với hợp đồng xây dựng;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* là trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ kế toán:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ kế toán.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10 . Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là hợp đồng bằng văn bản được thỏa thuận về việc xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và đã được khách hàng xác nhận và nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn, chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### 2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                             |             |
|-----------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 - 22 năm |
| - Máy móc, thiết bị         | 05 - 18 năm |
| - Phương tiện vận tải       | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 04 năm |
| - Quyền sử dụng đất         | 30 - 47 năm |
| - Phần mềm quản lý          | 03 - 05 năm |

#### 2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 19 năm |
| - Cơ sở hạ tầng          | 06 năm      |

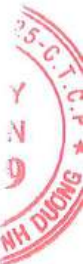
Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### 2.14 . Thuê hoạt động

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.



#### 2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 tháng đến 84 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

#### 2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ kế toán báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí trích trước công trình xây lắp, chi phí hỗ trợ địa phương và phục hồi mỏ đá... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ kế toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## 2.20 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình xây dựng đã hoàn thành và nghiệm thu theo cam kết với khách hàng nhưng không quá 5% giá trị hợp đồng. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ kế toán.

## 2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

## 2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng;

### *Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng*

- Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh số 2.10.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ kế toán là hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

## 2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ kế toán, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ kế toán và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

*Giá vốn Hợp đồng xây dựng*

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng và tỷ suất lãi gộp ước tính theo nguyên tắc thận trọng và phù hợp với doanh thu. Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận có liên quan có trách nhiệm theo dõi, cập nhật và điều chỉnh tỷ lệ lãi gộp định kỳ.

Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

**2.26 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ kế toán, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.28 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng 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. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.29 . Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 603.904.027           | 548.440.234           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 8.001.288.750         | 18.465.463.154        |
| Tiền đang chuyển                | -                     | -                     |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 27.000.000.000        | 30.000.000.000        |
|                                 | <b>35.605.192.777</b> | <b>49.013.903.388</b> |

(\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 27.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 4,6%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                       | 31/03/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|-----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                       | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
|                       | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Đầu tư dài hạn</b> |                       |          |                       |          |
| - Trái phiếu (*)      | 16.000.000.000        | -        | 16.000.000.000        | -        |
|                       | <b>16.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>16.000.000.000</b> | <b>-</b> |

(\*) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản đầu tư trái phiếu dài hạn tại ngày 31/03/2025 như sau:

| Tổ chức phát hành                                 | Kỳ hạn                            | Lãi suất         | Mệnh giá      | Số lượng trái phiếu | 31/03/2025            |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
|                                                   |                                   | (%)              | VND           |                     | VND                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**) | 07 năm<br>Đáo hạn ngày 30/08/2030 | Lãi suất thả nổi | 1.000.000.000 | 10                  | 10.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam               | 10 năm<br>Đáo hạn ngày 30/07/2030 | Lãi suất thả nổi | 100.000       | 60.000              | 6.000.000.000         |
|                                                   |                                   |                  |               |                     | <b>16.000.000.000</b> |

(\*\*) Tại ngày 31/03/2025, các khoản trái phiếu Công ty đang nắm giữ do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành có tổng giá trị 10.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### b) Chứng khoán kinh doanh

|                                                                       | Mã chứng<br>khoán | 31/03/2025            |                       |                        | 01/01/2025            |                       |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                       |                   | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Dự phòng               | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Dự phòng               |
|                                                                       |                   | VND                   | VND                   | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    |
| Công ty Cổ phần Thủy điện<br>Cần Đơn <sup>(1)</sup>                   | SJD               | 21.066.251.620        | 18.985.440.000        | (2.080.811.620)        | 21.066.251.620        | 18.279.900.000        | (2.786.351.620)        |
| Tổng Công ty Gas Petrolimex -<br>CTCP <sup>(1)</sup>                  | PGC               | 4.089.615.570         | 2.766.750.000         | (1.322.865.570)        | 4.089.615.570         | 2.811.375.000         | (1.278.240.570)        |
| Công ty Cổ phần Dược liệu<br>Việt Nam <sup>(1)</sup>                  | DVM               | 155.676.802           | 102.960.000           | (52.716.802)           | 155.676.802           | 102.960.000           | (52.716.802)           |
| Công ty Cổ phần Mạ kẽm Công<br>nghiệp Vĩnhal - VNSTEEL <sup>(2)</sup> | VGL               | 15.822.791.067        | 16.492.139.500        | -                      | 15.822.791.067        | 17.432.106.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Kho vận Tân<br>Cảng <sup>(2)</sup>                    | TCW               | 5.693.933.776         | 6.878.080.000         | -                      | 6.844.451.479         | 7.333.590.000         | -                      |
| Tổng Công ty Máy động lực và<br>Máy nông nghiệp Việt Nam -            | VEA               | 7.002.762.220         | 6.891.300.000         | (111.462.220)          | 7.002.762.220         | 6.805.800.000         | (196.962.220)          |
|                                                                       |                   | <b>53.831.031.055</b> | <b>52.116.669.500</b> | <b>(3.567.856.212)</b> | <b>54.981.548.758</b> | <b>52.765.731.000</b> | <b>(4.314.271.212)</b> |

(1) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/03/2025.

(2) Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UPCOM, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối năm lập Báo cáo tài chính (tại ngày 31/12/2024 và tại ngày 31/03/2025).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                          | Mã chứng khoán | 31/03/2025             |                       |                      | 01/01/2025             |                       |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                          |                | Giá gốc                | Giá trị hợp lý        | Dự phòng             | Giá gốc                | Giá trị hợp lý        | Dự phòng             |
|                                                          |                | VND                    | VND                   | VND                  | VND                    | VND                   | VND                  |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                            |                | <b>36.850.000.000</b>  |                       | <b>(193.341.463)</b> | <b>36.850.000.000</b>  |                       | <b>(189.658.846)</b> |
| - Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước         |                | 36.850.000.000         |                       | (193.341.463)        | 36.850.000.000         |                       | (189.658.846)        |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>                       |                | <b>136.907.156.453</b> | <b>43.215.860.000</b> | <b>-</b>             | <b>136.907.156.453</b> | <b>43.215.860.000</b> | <b>-</b>             |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông (*)                          | MDG            | 42.218.832.208         | 43.215.860.000        | -                    | 42.218.832.208         | 43.215.860.000        | -                    |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An       |                | 94.688.324.245         |                       | -                    | 94.688.324.245         |                       | -                    |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                            |                | <b>22.700.887.800</b>  |                       | <b>(716.723.145)</b> | <b>22.700.887.800</b>  |                       | <b>(716.723.145)</b> |
| - Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương        |                | 22.500.000.000         |                       | (515.835.345)        | 22.500.000.000         |                       | (515.835.345)        |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương |                | 200.887.800            |                       | (200.887.800)        | 200.887.800            |                       | (200.887.800)        |
|                                                          |                | <b>196.458.044.253</b> | <b>43.215.860.000</b> | <b>(910.064.608)</b> | <b>196.458.044.253</b> | <b>43.215.860.000</b> | <b>(906.381.991)</b> |

(\*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của chứng khoán này trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/03/2025.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:**

| Tên công ty nhận đầu tư                                  | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                                                   |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Công ty con</i>                                       |                            |               |                        |                                                                              |
| - Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước         | Tỉnh Bình Phước            | 94,85%        | 94,85%                 | Khai thác, chế biến đá                                                       |
| <i>Công ty liên kết</i>                                  |                            |               |                        |                                                                              |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                              | Tỉnh Đồng Nai              | 33,76%        | 33,76%                 | Sản xuất khai thác đá, kinh doanh bất động sản và hoạt động thi công xây lắp |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An       | Tỉnh Long An               | 42,50%        | 42,50%                 | Kinh doanh vật liệu xây dựng                                                 |
| <i>Đơn vị khác</i>                                       |                            |               |                        |                                                                              |
| - Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương        | Tỉnh Bình Phước            | 10,00%        | 10,00%                 | Kinh doanh BOT các công trình giao thông                                     |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương | Tỉnh Bình Dương            | 3,52%         | 3,52%                  | Tư vấn quản lý, hoạt động thiết kế chuyên dụng                               |



**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                    | 31/03/2025            |                         | 01/01/2025             |                         |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                    | Giá trị               | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|                                                    | VND                   | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Bên liên quan</b>                               |                       |                         |                        |                         |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                        | 33.116.357.672        | (24.763.824.618)        | 37.361.862.029         | (24.115.779.500)        |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An | 33.070.388.936        | (24.763.824.618)        | 36.615.150.384         | (24.115.779.500)        |
| - Hợp tác xã Phúc Tài                              | -                     | -                       | 496.714.680            | -                       |
|                                                    | 45.968.736            | -                       | 249.996.965            | -                       |
| <b>Bên khác</b>                                    | 36.751.391.869        | (10.227.945.318)        | 73.428.225.774         | (10.004.908.854)        |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại An Tâm       | 5.509.129.612         | -                       | 3.547.181.057          | -                       |
| - Ban quản lý dự án TP.Thuận An                    | 5.404.350.000         | -                       | 959.612.000            | -                       |
| - Các khách hàng khác                              | 25.837.912.257        | (10.227.945.318)        | 68.921.432.717         | (10.004.908.854)        |
|                                                    | <b>69.867.749.541</b> | <b>(34.991.769.936)</b> | <b>110.790.087.803</b> | <b>(34.120.688.354)</b> |

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                  | 31/03/2025            |          | 01/01/2025            |          |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                                                  | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| <b>Bên liên quan</b>                                             |                       |          |                       |          |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                      | 271.133.885           | -        | 282.664.886           | -        |
| - Hợp tác xã Phúc Tài                                            | 271.133.885           | -        | 275.797.985           | -        |
|                                                                  | -                     | -        | 6.866.901             | -        |
| <b>Bên khác</b>                                                  | 11.427.044.119        | -        | 16.895.117.885        | -        |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thiết kế Xây dựng Đức Anh Phát | 6.872.105.466         | -        | 7.887.808.314         | -        |
| - Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Võ Anh Kiệt                   | 1.650.136.808         | -        | 2.725.934.368         | -        |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nguyễn Trường              | 1.303.109.025         | -        | 2.075.647.594         | -        |
| - Trả trước cho người bán khác                                   | 1.601.692.820         | -        | 4.205.727.609         | -        |
|                                                                  | <b>11.698.178.004</b> | <b>-</b> | <b>17.177.782.771</b> | <b>-</b> |

7 . PHẢI THU KHÁC

|                                                        | 31/03/2025            |                    | 01/01/2025            |          |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|----------|
|                                                        | Giá trị               | Dự phòng           | Giá trị               | Dự phòng |
|                                                        | VND                   | VND                | VND                   | VND      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                     |                       |                    |                       |          |
| Phải thu về lãi tiền gửi, lãi trái phiếu               | 639.416.369           | -                  | 349.230.260           | -        |
| Phải thu về lãi chậm thanh toán                        | 1.939.778.671         | 764.743.997        | 1.887.138.349         | -        |
| Phải thu về bảo hiểm xã hội                            | 15.436.237            | -                  | 17.547.907            | -        |
| Tạm ứng                                                | 4.249.300.000         | -                  | 1.451.900.000         | -        |
| Ký cược, ký quỹ                                        | 5.227.704.441         | -                  | 5.227.618.043         | -        |
| Phải thu khác                                          | 1.090.923.698         | -                  | 694.367.622           | -        |
|                                                        | <b>13.162.559.416</b> | <b>764.743.997</b> | <b>9.627.802.181</b>  | <b>-</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                      |                       |                    |                       |          |
| Tạm ứng (*)                                            | 66.430.508.257        | -                  | 66.430.508.257        | -        |
|                                                        | <b>66.430.508.257</b> | <b>-</b>           | <b>66.430.508.257</b> | <b>-</b> |
| <b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b> |                       |                    |                       |          |
| Công ty Cổ phần Miền Đông                              | 1.706.380.914         | 648.045.118        | 1.653.740.592         | -        |
| Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long          | 233.397.757           | 116.698.879        | 233.397.757           | -        |
|                                                        | <b>1.939.778.671</b>  | <b>764.743.997</b> | <b>1.887.138.349</b>  | <b>-</b> |

(\*) Đây là các khoản tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các thủ tục liên quan đến việc xin cấp Giấy phép để thực hiện các dự án của Công ty tại xã Tam Lập, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và tại xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Tại ngày 01/01/2024, các khoản tạm ứng này đang được phân loại và trình bày là khoản tạm ứng ngắn hạn, tuy nhiên do việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để xin cấp Giấy phép thực hiện các dự án nêu trên kéo dài trên 12 tháng, do đó Công ty đã thực hiện phân loại lại các khoản tạm ứng này sang dài hạn để phản ánh đúng bản chất của các khoản tạm ứng này.

8 . NỢ XẤU

|                                                                                                             | 31/03/2025            |                        | 01/01/2025            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                             | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                                                                             | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi |                       |                        |                       |                        |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                                                                 | 25.411.869.736        | 648.045.118            | 24.115.779.500        | -                      |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Thủ Đức Long An                                                                   | 233.397.757           | 116.698.878            | -                     | -                      |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Dịch vụ Đại Đồng Hồ                                                     | 15.451.382.380        | 10.815.967.666         | 15.451.382.380        | 10.815.967.666         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 14                                                                     | 2.087.609.955         | -                      | 2.087.609.955         | -                      |
| - Công ty TNHH Xây dựng Thiên Bảo Thành                                                                     | 1.328.429.946         | -                      | 1.328.429.946         | -                      |
| - Các khoản khác                                                                                            | 2.278.076.727         | 218.284.903            | 2.250.470.437         | 297.016.198            |
|                                                                                                             | <u>46.790.766.501</u> | <u>11.798.996.565</u>  | <u>45.233.672.218</u> | <u>11.112.983.864</u>  |

9 . HÀNG TỒN KHO

|                                     | 31/03/2025             |                        | 01/01/2025            |                        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
|                                     | VND                    | VND                    | VND                   | VND                    |
| Nguyên liệu, vật                    | 12.168.837.797         | (22.520.648)           | 14.496.454.910        | (219.182.204)          |
| Công cụ, dụng cụ                    | 2.006.608.195          | -                      | 1.997.682.333         | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 11.083.187.701         | (6.161.776.443)        | 8.604.870.469         | (6.161.776.443)        |
| Thành phẩm (*)                      | 76.216.926.333         | (2.616.062.150)        | 69.356.646.145        | (2.731.970.407)        |
| Hàng hoá                            | 31.858.582.669         | -                      | 257.482.102           | -                      |
|                                     | <u>133.334.142.695</u> | <u>(8.800.359.241)</u> | <u>94.713.135.959</u> | <u>(9.112.929.054)</u> |

(\*) Trong đó bao gồm 45.733.423 122 VND là giá trị đầu tư hoàn thành của Dự án khu dân cư Nguyễn Văn Tiết tương ứng với tổng diện tích các lô chưa chuyển nhượng là 5.475,31 m<sup>2</sup>

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

|                                                                          | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                          | VND                  | VND                  |
| - Công trình Xưởng Bê tông Thanh Phước - Giai đoạn 2                     | 2.387.071.574        | 2.386.021.574        |
| - Công trình cải tạo, lắp đặt hệ thống PCCC Showroom KDC Nguyễn Văn Tiết | 2.623.358.419        | -                    |
|                                                                          | <u>5.010.429.993</u> | <u>2.386.021.574</u> |

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị      | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản<br>lý | Cộng                   |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                     | VND                    | VND                    | VND                                | VND                          | VND                    |
| <b>Nguyên giá</b>                   |                        |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu kỳ kế toán                | 78.110.730.481         | 138.987.622.084        | 39.169.285.573                     | 1.409.304.907                | 257.676.943.045        |
| - Mua trong kỳ kế toán              | -                      | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | -                      | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán              | -                      | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>        | <b>78.110.730.481</b>  | <b>138.987.622.084</b> | <b>39.169.285.573</b>              | <b>1.409.304.907</b>         | <b>257.676.943.045</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       |                        |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu kỳ kế toán                | 49.512.848.184         | 87.842.109.944         | 32.360.445.700                     | 1.337.457.990                | 171.052.861.818        |
| - Khấu hao trong kỳ kế toán         | 625.157.076            | 1.455.375.996          | 634.908.501                        | 9.200.625                    | 2.724.642.198          |
| - Thanh lý, nhượng bán              | -                      | -                      | -                                  | -                            | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>        | <b>50.138.005.260</b>  | <b>89.297.485.940</b>  | <b>32.995.354.201</b>              | <b>1.346.658.615</b>         | <b>173.777.504.016</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                        |                        |                                    |                              |                        |
| Tại ngày đầu kỳ kế toán             | 28.597.882.297         | 51.145.512.140         | 6.808.839.873                      | 71.846.917                   | 86.624.081.227         |
| Tại ngày cuối kỳ kế toán            | 27.972.725.221         | 49.690.136.144         | 6.173.931.372                      | 62.646.292                   | 83.899.439.029         |

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                 | Giá trị quyền sử<br>VND | Phần mềm máy<br>VND  | Cộng<br>VND           |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>               |                         |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ kế toán            | 95.939.125.904          | 1.142.992.000        | 97.082.117.904        |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>    | <b>95.939.125.904</b>   | <b>1.142.992.000</b> | <b>97.082.117.904</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                         |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ kế toán            | 44.358.543.705          | 1.067.459.143        | 45.426.002.848        |
| - Khấu hao trong kỳ kế toán     | 413.526.936             | 22.006.002           | 435.532.938           |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>    | <b>44.772.070.641</b>   | <b>1.089.465.145</b> | <b>45.861.535.786</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>          |                         |                      |                       |
| Tại ngày đầu kỳ kế toán         | 51.580.582.199          | 75.532.857           | 51.656.115.056        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ kế toán</b> | <b>51.167.055.263</b>   | <b>53.526.855</b>    | <b>51.220.582.118</b> |

**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                                 | Giá trị quyền sử<br>dụng đất<br>VND | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Cơ sở hạ tầng<br>VND | Cộng<br>VND           |
|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>               |                                     |                                  |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ kế toán            | 4.565.777.357                       | 7.374.299.499                    | 957.092.617          | 12.897.169.473        |
| - Mua trong kỳ kế toán          | -                                   | -                                | -                    | -                     |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>    | <b>4.565.777.357</b>                | <b>7.374.299.499</b>             | <b>957.092.617</b>   | <b>12.897.169.473</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>   |                                     |                                  |                      |                       |
| Số dư đầu kỳ kế toán            | 1.164.739.050                       | 4.498.362.659                    | 957.092.617          | 6.620.194.326         |
| - Khấu hao trong kỳ kế toán     | 23.294.781                          | 100.016.445                      | -                    | 123.311.226           |
| <b>Số dư cuối kỳ kế toán</b>    | <b>1.188.033.831</b>                | <b>4.598.379.104</b>             | <b>957.092.617</b>   | <b>6.743.505.552</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>          |                                     |                                  |                      |                       |
| Tại ngày đầu kỳ kế toán         | 3.401.038.307                       | 2.875.936.840                    | -                    | 6.276.975.147         |
| <b>Tại ngày cuối kỳ kế toán</b> | <b>3.377.743.526</b>                | <b>2.775.920.395</b>             | <b>-</b>             | <b>6.153.663.921</b>  |

### 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.377.743.526 VND;
- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 957.092.617 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 435.363.641 VND (Năm 2024 là 1.940.727.300 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ kế toán trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 23.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/03/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

### 14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                             |                       |                       |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                      | 84.218.383            | 203.776.525           |
| Chi phí sửa chữa                               | 448.570.347           | 505.817.926           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                | 145.382.661           | 34.365.783            |
|                                                | <b>678.171.391</b>    | <b>743.960.234</b>    |
| <b>b) Dài hạn</b>                              |                       |                       |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                      | 2.770.350.436         | 2.838.522.909         |
| Quyền sử dụng đất thuê Thạnh Phước (*)         | 42.231.558.616        | 42.488.025.571        |
| - Chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 37.079.365.996        | 37.304.544.331        |
| - Chi phí thuê đất trả tiền một lần            | 5.152.192.620         | 5.183.481.240         |
| Chi phí tiền thuê đất (**)                     | 12.860.861.682        | 12.944.900.304        |
| Chi phí sửa chữa                               | 1.467.262.211         | 1.489.969.265         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                 | 464.233.625           | 471.218.524           |
|                                                | <b>59.794.266.570</b> | <b>60.232.636.573</b> |

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất để triển khai thực hiện dự án Xưởng Bê tông Thạnh Phước, khu đất nhận chuyển nhượng với diện tích 45.161,7 m<sup>2</sup> tại phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 621056 ngày 15/07/2016 (nay đổi tên thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 931879 ngày 04/05/2022). Trong đó, giá trị nhận chuyển nhượng là 44,885 tỷ VND và chi phí thuê đất trả tiền một lần là 6,195 tỷ VND, thời hạn sử dụng đất đến ngày 03/06/2066 theo Quyết định số 2583/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 (nay là Công ty Cổ phần CIC39) chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

(\*\*) Thông tin chi tiết liên quan đến các thửa đất thuê xem tại Thuyết minh số 23b.

Tại ngày 31/03/2025, chi phí tiền thuê đất trả trước cho Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 1.236,2 m<sup>2</sup>; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 816,1 m<sup>2</sup> cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối kỳ kế toán là 7.153.805.808 VND (tại ngày 01/01/2025 là 7.194.998.547 VND), đang được dùng làm tài sản cầm cố, thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương (xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 20).

**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                   | 31/03/2025            |                       | 01/01/2025            |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <i>Bên khác</i>                                                   | <b>14.458.935.593</b> | <b>14.458.935.593</b> | <b>16.393.684.185</b> | <b>16.393.684.185</b> |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Vận tải và Thi công Cơ giới Hợp Nhân | 2.152.627.650         | 2.152.627.650         | 2.697.949.800         | 2.697.949.800         |
| - Công ty Cổ phần Thép Quang Tiến                                 | 2.152.632.867         | 2.152.632.867         | 1.597.418.636         | 1.597.418.636         |
| - Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Huỳnh Đệ Tư Gia                | 3.065.413.857         | 3.065.413.857         | 913.646.239           | 913.646.239           |
| - Phải trả người bán khác                                         | 7.088.261.219         | 7.088.261.219         | 11.184.669.510        | 11.184.669.510        |
|                                                                   | <b>14.458.935.593</b> | <b>14.458.935.593</b> | <b>16.393.684.185</b> | <b>16.393.684.185</b> |

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                                     | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | VND                   | VND                   |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Dĩ An | 7.201.259.047         | 9.920.160.010         |
| - Ông Biện Thanh Nhân                               | 3.496.416.000         | 3.496.416.000         |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư TLT               | 1.453.227.982         | -                     |
| - Người mua trả tiền trước khác                     | 6.476.981.542         | 8.680.732.696         |
|                                                     | <b>18.627.884.571</b> | <b>22.097.308.706</b> |

**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                                        | Số phải thu đầu kỳ<br>kế toán | Số phải nộp đầu kỳ<br>kế toán | Số phải nộp trong<br>kỳ kế toán | Số đã thực nộp<br>trong kỳ kế toán | Số phải thu cuối kỳ<br>kế toán | Số phải nộp cuối kỳ<br>kế toán |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                        | VND                           | VND                           | VND                             | VND                                | VND                            | VND                            |
| Thuế Giá trị gia tăng                  | 2.372.331.822                 | -                             | (1.487.139.630)                 | 662.110.153                        | 4.521.581.605                  | -                              |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp             | 1.172.010.774                 | -                             | -                               | -                                  | 1.172.010.774                  | -                              |
| Thuế Thu nhập cá nhân                  | -                             | 179.113.963                   | 144.850.446                     | 585.093.000                        | 261.128.591                    | -                              |
| Các loại thuế khác                     | -                             | -                             | 89.623.179                      | 89.623.179                         | -                              | -                              |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                             | -                             | 8.000.000                       | 8.000.000                          | -                              | -                              |
|                                        | <b>3.544.342.596</b>          | <b>179.113.963</b>            | <b>(1.244.666.005)</b>          | <b>1.344.826.332</b>               | <b>5.954.720.970</b>           | <b>-</b>                       |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                                   | 31/03/2025            | 01/01/2025            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                   | VND                   | VND                   |
| - Trích trước chi phí công trình xây lắp                                          | 24.145.471.935        | 23.341.684.832        |
| + Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Trường Tộ   | 12.087.852.509        | 12.286.708.429        |
| + Công trình xây dựng mới đường D4 và N4 (đường vào Trường tiểu học Thuận Giao 2) | 4.458.457.603         | 4.008.396.213         |
| + Công trình cải tạo, nâng cấp, mở rộng Trường Trung học cơ sở Nguyễn Văn Cừ      | 870.275.097           | 3.792.643.345         |
| + Công trình nâng cấp, mở rộng đường N7 Khu dân cư Lô F                           | 3.061.386.516         | 2.504.315.912         |
| + Công trình xây dựng bổ sung Trường Tiểu học Tân Hiệp                            | 327.767.548           | 749.620.933           |
| + Công trình đường Nguyễn Thị Tươi                                                | 2.760.626.591         | -                     |
| + Các Công trình khác                                                             | 579.106.071           | -                     |
| - Chi phí hỗ trợ địa phương và phục hồi mỏ đá Tân Đông Hiệp                       | 53.235.817            | 53.235.817            |
|                                                                                   | <b>24.198.707.752</b> | <b>23.394.920.649</b> |

**19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                            | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                            | VND                  | VND                  |
| - Kinh phí công đoàn                                                       | 79.265.240           | 80.571.640           |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                            | 1.233.097.137        | 1.133.097.137        |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                               | 27.342.075           | 27.342.075           |
| - Phải trả tiền tạm giữ bảo hành công trình của các đội thi công, thầu phụ | 4.056.770.596        | 4.324.009.904        |
| - Phải trả tiền khi mua 4 căn hộ GAMUDA - Cty Đại Đông Hồ                  | 1.077.875.153        |                      |
| - Phải trả lãi vay                                                         | 185.449.065          | 200.819.797          |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                        | 444.006.395          | 156.272.476          |
|                                                                            | <b>7.103.805.661</b> | <b>5.922.113.029</b> |

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

|                                                                                                        | 01/01/2025             |                        | Trong kỳ kế toán      |                       | 31/03/2025             |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                        | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                                                                        | VND                    | VND                    | VND                   | VND                   | VND                    | VND                    |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương <sup>(1)</sup> | 165.564.678.939        | 165.564.678.939        | 72.590.636.708        | 84.289.466.898        | 153.865.848.749        | 153.865.848.749        |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Bình Dương <sup>(2)</sup>         | 3.312.899.018          | 3.312.899.018          | -                     | 3.312.899.018         | -                      | -                      |
|                                                                                                        | <u>168.877.577.957</u> | <u>168.877.577.957</u> | <u>72.590.636.708</u> | <u>87.602.365.916</u> | <u>153.865.848.749</u> | <u>153.865.848.749</u> |



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 50/2024/87982/HĐTD ngày 01/07/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 420.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh;
- + Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/06/2025;
- + Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, các khoản vay còn số dư cuối năm có thời hạn vay là 08 tháng kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
  - *Dây chuyền sản xuất gạch và Dây chuyền sản xuất công;*
  - *10 trái phiếu với giá trị 10.000.000.000 VND (mã trái phiếu BIDV BIDLH233007) do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam phát hành;*
  - *Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 10.018,3 m<sup>2</sup> và công trình xây dựng là nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà xưởng bê tông ly tâm theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 072/2015/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 59,6 tỷ VND;*
  - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 399, tờ bản đồ số 57 tại xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 36.347,5 m<sup>2</sup> theo Văn bản sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0154/2016/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 43 tỷ VND;*
  - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 776, tờ bản đồ số 111 tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 3.841 m<sup>2</sup> theo hợp đồng thế chấp BDS số 560/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 78 tỷ VND;*
  - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 650, tờ bản đồ số 12 tại phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 1.236,2 m<sup>2</sup> và Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích là 816,1 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 559/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo lần lượt là 8,6 tỷ VND và 3,32 tỷ VND;*
  - *Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 927, tờ bản đồ số 121 tại phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với tổng diện tích 2.682 m<sup>2</sup> theo Hợp đồng thế chấp BDS số 558/2022/87982/HĐBĐ ngày 30/08/2022 với giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ VND.*
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ kế toán: 153.865.848.749 VND.

(2) Hợp đồng cấp tín dụng số 019/CIC19-VCB/CTD/2024 ngày 30/05/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 25.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn của hợp đồng: Không vượt quá 26/05/2025;
- + Lãi suất cho vay: Trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

- + Các hình thức bảo đảm tiền vay:
  - *Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036/CIC39-VCB/TC/2023 ký ngày 09/05/2023;*
  - *Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 037/CIC39-VCB/TC/2023 ký ngày 09/05/2023.*
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ kế toán: 0 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp, cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

**21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                         | 31/03/2025         | 01/01/2025         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                         | VND                | VND                |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 473.310.075        | 765.181.966        |
|                                         | <u>473.310.075</u> | <u>765.181.966</u> |

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                                                                       | Vốn đầu tư của chủ<br>sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Cộng            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------|
|                                                                                       | VND                          | VND                     | VND          | VND                   | VND                         | VND             |
| Số dư đầu kỳ kế toán trước                                                            | 150.301.450.000              | 2.190.000.000           | (20.100.000) | 216.217.666.135       | 159.288.832.723             | 527.977.848.858 |
| Lãi trong kỳ kế toán trước                                                            |                              |                         |              |                       | 5.662.092.664               | 5.662.092.664   |
| Trích thù lao Hội đồng quản trị,<br>Ủy ban kiểm toán và Phụ trách<br>Quản trị Công ty |                              |                         |              |                       | (360.000.000)               | (360.000.000)   |
| Số dư cuối kỳ kế toán trước                                                           | 150.301.450.000              | 2.190.000.000           | (20.100.000) | 216.217.666.135       | 164.590.925.387             | 533.279.941.522 |
| Số dư đầu kỳ kế toán nay                                                              | 150.301.450.000              | 2.190.000.000           | (20.100.000) | 216.217.666.135       | 164.590.925.387             | 533.279.941.522 |
| Lãi trong kỳ kế toán nay                                                              |                              |                         |              |                       | 5.756.824.547               | 5.756.824.547   |
| Số dư cuối kỳ kế toán nay                                                             | 150.301.450.000              | 2.190.000.000           | (20.100.000) | 216.217.666.135       | 170.347.749.934             | 539.036.766.069 |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                        | Tỷ lệ         | 31/03/2025             | Tỷ lệ         | 01/01/2025             |
|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|
|                        | (%)           | VND                    | (%)           | VND                    |
| - Bà Bùi Thu Huyền     | 24,35         | 36.603.220.000         | 24,02         | 36.103.220.000         |
| - Bà Phạm Thị Thu Thủy | 10,79         | 16.220.000.000         | 10,06         | 15.120.000.000         |
| - Hợp tác xã Phúc Tài  | 7,90          | 11.879.080.000         | 7,90          | 11.879.080.000         |
| - Các cổ đông khác     | 56,94         | 85.589.150.000         | 58,01         | 87.189.150.000         |
| - Cổ phiếu quỹ         | 0,01          | 10.000.000             | 0,01          | 10.000.000             |
|                        | <b>100,00</b> | <b>150.301.450.000</b> | <b>100,00</b> | <b>150.301.450.000</b> |

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

|                                                          | Quý 1-2025             | Quý 1-2024             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                          | VND                    | VND                    |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                | 150.301.450.000        | 150.301.450.000        |
| - Vốn góp đầu kỳ kế toán                                 | 150.301.450.000        | 150.301.450.000        |
| - Vốn góp cuối kỳ kế toán                                | <b>150.301.450.000</b> | <b>150.301.450.000</b> |
| Cổ tức, lợi nhuận                                        |                        |                        |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ kế toán              | 27.342.075             | 27.342.075             |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ kế toán            | -                      | -                      |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ kế toán trước | -                      | -                      |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền                 | -                      | -                      |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ kế toán trước | -                      | -                      |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ kế toán         | <b>27.342.075</b>      | <b>27.342.075</b>      |

**d) Cổ phiếu**

|                                                    | 31/03/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                | 15.030.145 | 15.030.145 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng             |            |            |
| - Cổ phiếu phổ thông                               | 15.030.145 | 15.030.145 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)      |            |            |
| - Cổ phiếu phổ thông                               | 1.000      | 1.000      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                    |            |            |
| - Cổ phiếu phổ thông                               | 15.029.145 | 15.029.145 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần | 10.000     | 10.000     |

**e) Các quỹ của Công ty**

|                       | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | VND                    | VND                    |
| Quỹ đầu tư phát triển | 216.217.666.135        | 216.217.666.135        |
|                       | <b>216.217.666.135</b> | <b>216.217.666.135</b> |

**23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

|                        | 31/03/2025    | 01/01/2025    |
|------------------------|---------------|---------------|
|                        | VND           | VND           |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 3.081.736.367 | 2.517.090.911 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 9.311.467.273 | 6.084.981.818 |
| - Trên 5 năm           | -             | -             |

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty thuê kho theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

|                        | 31/03/2025  | 01/01/2025  |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | VND         | VND         |
| - Từ 1 năm trở xuống   | 480.000.000 | 480.000.000 |
| - Trên 1 năm đến 5 năm | 280.000.000 | 400.000.000 |

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với nhà nước để sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê theo quy định hiện hành của nhà nước. Thông tin về các lô đất thuê như sau:

| TT | Vị trí thửa đất                                                                                                    | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Thời gian thuê<br>(năm) |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 1  | Xí nghiệp Cống Bê Tông<br>phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương                                  | 45.161,7                       | Đến năm 2066            |
| 2  | Xưởng Bê Tông Long Nguyên<br>xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương                                        | 34.409,3                       | Đến năm 2058            |
| 3  | Xí nghiệp gạch Thuận An<br>phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương                                  | 2.198,6                        | Đến năm 2054            |
| 4  | Xí nghiệp đá xây dựng<br>phường Tân Đông Hiệp, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương                                 | 2.151,3                        | Đến năm 2062            |
| 5  | Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn<br>phường Bình Chuẩn và phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương         | 2.052,3                        | Đến năm 2068            |
| 6  | Đất trồng cây lâu năm<br>Một phần thửa đất số 432, tờ bản đồ số 51, xã Tân Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương | 1.352,4                        | Đến năm 2070            |

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

|                                                   | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                   | VND                  | VND                  |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng Sắt thép Tiến Phát    | 660.504.913          | 660.504.913          |
| - Công ty TNHH Xây dựng Văn Hải                   | 484.735.894          | 484.735.894          |
| - Công ty TNHH Lê Phúc Vinh                       | 363.348.930          | 363.348.930          |
| - Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Hoàng Minh Tâm | 211.738.124          | 211.738.124          |
| - Các đối tượng khác                              | 574.326.330          | 574.326.330          |
|                                                   | <b>2.294.654.191</b> | <b>2.294.654.191</b> |

**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                       | Quý 1-2025            | Quý 1-2024             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                       | VND                   | VND                    |
| Doanh thu bán hàng hóa                                | 18.231.789.082        | 104.066.696.192        |
| Doanh thu bán thành phẩm                              | 41.875.810.595        | 47.197.122.021         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 347.501.606           | 121.876.397            |
| Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản             | 435.363.641           | 610.636.371            |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                           | 13.677.512.077        | 11.599.441.850         |
|                                                       | <b>74.567.977.001</b> | <b>163.595.772.831</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>  | <b>41.789.760</b>     | <b>9.713.647.988</b>   |
| <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i> |                       |                        |

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                       | Quý 1-2025            | Quý 1-2024             |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                       | VND                   | VND                    |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                           | 17.629.956.822        | 101.162.645.481        |
| Giá vốn của thành phẩm đã bán                         | 32.679.306.752        | 42.836.654.234         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                       | 267.080.919           | 406.533.210            |
| Giá vốn của hoạt động cho thuê bất động sản           | 137.240.743           | 111.452.826            |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng                        | 12.924.574.206        | 7.927.977.261          |
|                                                       | <b>63.638.159.442</b> | <b>152.445.263.012</b> |
| <b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b>        |                       |                        |
| Tổng giá trị mua vào:                                 | <b>124.240.091</b>    | <b>9.995.031.727</b>   |
| <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i> |                       |                        |

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                           | Quý 1-2025           | Quý 1-2024         |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                           | VND                  | VND                |
| Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu                       | 512.344.718          | 369.733.759        |
| Lãi kinh doanh chứng khoán                                | 312.042.297          | 272.922.027        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                               | 3.836.620.000        | 1.000.000          |
|                                                           | <b>4.661.007.015</b> | <b>643.655.786</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan</b> | <b>3.836.620.000</b> | <b>-</b>           |
| <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>     |                      |                    |

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                  | Quý 1-2025           | Quý 1-2024           |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                  | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền vay                                                                     | 2.312.881.767        | 3.051.317.238        |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán                                                        | -                    | 13.460.964           |
| Chi phí bán chứng khoán                                                          | 1.855.925            | 11.411.565           |
| Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (742.732.383)        | (1.139.883.552)      |
|                                                                                  | <b>1.572.005.309</b> | <b>1.936.306.215</b> |

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                                                                               | Quý 1-2025           | Quý 1-2024           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                               | VND                  | VND                  |
| Chi phí nhân công                                                                             | 135.443.970          | -                    |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                                              | 41.538.273           | 46.838.274           |
| Chi phí dịch vụ vận chuyển                                                                    | 4.729.906.467        | 2.912.695.050        |
| Chi phí khác bằng tiền                                                                        | 1.222.190.103        | 1.651.325.055        |
|                                                                                               | <b>6.129.078.813</b> | <b>4.610.858.379</b> |
| Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34) | -                    | 1.073.471.514        |

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Quý 1-2025           | Quý 1-2024           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí CCDC văn phòng           | 13.564.153           | 37.668.885           |
| Chi phí nhân công                | 2.963.822.315        | 2.296.856.642        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 480.687.228          | 465.157.374          |
| Chi phí dự phòng                 | 871.081.582          | 18.322.919           |
| Thuế, phí, và lệ phí             | 8.000.000            | 8.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 309.975.112          | 401.311.829          |
| Chi phí khác bằng tiền           | 1.012.453.078        | 873.013.611          |
|                                  | <b>5.659.583.468</b> | <b>4.100.331.260</b> |

**30 . THU NHẬP KHÁC**

|                                                                                                          | Quý 1-2025           | Quý 1-2024         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                                          | VND                  | VND                |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định                                                         | 100.000.000          | 127.272.727        |
| Thu nhập từ thanh lý vật tư, phế liệu                                                                    | -                    | 54.545.455         |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng                                                                               | 14.644.000           | 2.730.000          |
| Thu nhập từ hoàn nhập bảo hành công trình                                                                | 291.060.891          | 204.813.846        |
| Thu nhập từ lãi chậm thanh toán tiền hàng                                                                | 3.283.828.421        | 334.423.282        |
| Thu nhập khác                                                                                            | 25.447.005           | 61.844.900         |
|                                                                                                          | <b>3.714.980.317</b> | <b>785.630.210</b> |
| <b>Trong đó: Thu nhập khác từ bên liên quan</b><br><i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i> | <b>152.640.322</b>   | <b>334.423.282</b> |

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

|                                      | Quý 1-2025         | Quý 1-2024   |
|--------------------------------------|--------------------|--------------|
|                                      | VND                | VND          |
| Chi phí từ thanh lý vật tư, phế liệu | 188.310.748        | -            |
| Chi phí khác                         | 2.006              | 4.434        |
|                                      | <b>188.312.754</b> | <b>4.434</b> |

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                                               | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                               | VND                    | VND                    |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                                        | 5.756.824.547          | 1.932.295.527          |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                     | 66.054.960             | 16.773.560             |
| - Chi phí không hợp lệ                                                        | 66.054.960             | 16.773.560             |
| - Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP <sup>(1)</sup> | -                      | -                      |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                     | -                      | -                      |
| Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp                                      | 5.822.879.507          | 1.949.069.087          |
| Thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp                                 | (3.836.620.000)        | (1.000.000)            |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                 | (3.836.620.000)        | (1.000.000)            |
| Chuyển lỗ các năm trước                                                       | (1.986.259.507)        | (1.948.069.087)        |
| Thu nhập tính thuế TNDN                                                       | -                      | -                      |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>                            | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Thuế TNDN (phải thu)/phải nộp đầu kỳ kế toán                                  | (1.172.010.774)        | (1.224.413.526)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ kế toán                                             | -                      | -                      |
| <b>Thuế TNDN (phải thu)/phải nộp cuối năm</b>                                 | <b>(1.172.010.774)</b> | <b>(1.224.413.526)</b> |

**33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                      | Quý 1-2025            | Quý 1-2024            |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu        | 36.173.595.702        | 39.885.827.238        |
| Chi phí nhân công                    | 10.486.972.184        | 9.362.777.856         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định     | 3.079.208.808         | 6.116.960.565         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài            | 12.469.709.467        | 12.451.064.151        |
| Chi phí khác bằng tiền               | 3.586.023.469         | 3.195.777.175         |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi | 871.081.582           | 18.322.919            |
|                                      | <b>66.666.591.212</b> | <b>71.030.729.904</b> |

### 34 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

| Bên liên quan                                                      | Mối quan hệ                                                        |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Hợp tác xã Phúc Tài                                                | Cổ đông lớn                                                        |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước                     | Công ty con                                                        |
| Công ty Cổ phần Miền Đông                                          | Công ty liên kết                                                   |
| Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An                   | Công ty liên kết                                                   |
| Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương                    | Công ty nhận vốn đầu tư                                            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương             | Công ty nhận vốn đầu tư                                            |
| Công ty TNHH Đồng Dương Sài Gòn (INDOCHINA)                        | Công ty do Ông Từ Vĩnh Trung - Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc          |
| Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Khởi nghiệp Sáng tạo Việt Nam (ICM) | Công ty do Ông Nguyễn Việt Đức - Thành viên HĐQT làm Tổng Giám đốc |
| Công ty Cổ phần Khang Đình Corp (KHADICO)                          | Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng                |
| Công ty TNHH Một Thành Viên C32 Land                               | Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng (*)            |

(\*) Nghị quyết số: 11/NQ-HĐQT ngày 24/03/2025 về việc góp vốn thành lập công ty con với tên Công ty TNHH Một Thành Viên C32 Land, cử ông Đinh Văn Trọng làm Tổng Giám đốc, vốn điều lệ: 12.370.000.000 đồng. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên được cấp vào ngày 04/04/2025.

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

|                                                                    | Quý 1-2025<br>VND    | Quý 1-2024<br>VND    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                      | <b>41.789.760</b>    | <b>9.713.647.988</b> |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                        | -                    | 9.371.979.096        |
| - Hợp tác xã Phúc Tài                                              | 41.789.760           | 341.668.892          |
| <b>Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>                          | <b>124.240.091</b>   | <b>9.995.031.727</b> |
| - Hợp tác xã Phúc Tài                                              | 120.000.000          | 2.424.340.955        |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                        | 4.240.091            | 7.570.690.772        |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính - Cổ tức, lợi nhuận được chia</b> | <b>3.836.620.000</b> | -                    |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                        | -                    | -                    |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An                 | 3.836.620.000        | -                    |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                                            | -                    | <b>1.073.471.514</b> |
| - Hợp tác xã Phúc Tài                                              | -                    | 1.073.471.514        |
| <b>Thu nhập khác - Lãi phạt chậm thanh toán</b>                    | <b>152.640.322</b>   | <b>334.423.282</b>   |
| - Công ty Cổ phần Miền Đông                                        | 152.640.322          | 317.126.004          |
| - Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An                 | -                    | 17.297.278           |

|                                            | Chức vụ                                                                                                                                                                                                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                            |                                                                                                                                                                                                                    | Năm 2025                          | Năm 2024           |
|                                            |                                                                                                                                                                                                                    | VND                               | VND                |
| <b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b> |                                                                                                                                                                                                                    | <b>1.163.734.881</b>              | <b>608.811.295</b> |
| - Ông Từ Vĩnh Trung                        | Chủ tịch HĐQT<br>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                                                        | 68.000.000                        | -                  |
| - Ông Nguyễn Lê Văn                        | Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán<br>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                       | 28.000.000                        | 12.000.000         |
| - Ông Võ Văn Lãnh                          | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm Tổng Giám đốc ngày 02/12/2024)                                                                                                                                   | 100.128.000                       | 231.842.643        |
| - Bà Bùi Thu Huyền                         | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán<br>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                     | 52.000.000                        | -                  |
| - Ông Nguyễn Việt Đức                      | Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán<br>(Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                       | 52.000.000                        | -                  |
| - Ông Trịnh Tiến Bảy                       | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán<br>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                   | -                                 | 8.000.000          |
| - Ông Bùi Tiến Đức                         | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán<br>(Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)                                                                                                                                   | 20.000.000                        | 12.000.000         |
| - Ông Đinh Văn Trọng                       | Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm ngày 02/12/2024)                                                                                                                                                                        | 404.964.000                       | -                  |
| - Ông Nguyễn Văn Sáng                      | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc<br>(Bổ nhiệm Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán ngày 26/04/2024, miễn nhiệm Thành viên Ủy ban kiểm toán đồng thời Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 15/01/2025) | 190.771.364                       | -                  |
| - Ông Trần Văn Bình                        | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc<br>(Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2024, Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ngày 26/11/2024)                                                                               | 20.000.000                        | 170.926.743        |
| - Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân                    | Kế toán trưởng<br>(Bổ nhiệm ngày 26/11/2024)                                                                                                                                                                       | 143.291.000                       | -                  |
| - Ông Nguyễn Xuân Hiếu                     | Kế toán trưởng<br>(Miễn nhiệm ngày 26/11/2024)                                                                                                                                                                     | -                                 | 125.754.520        |
| - Ông Lữ Minh Quân                         | Người phụ trách Quản trị Công ty                                                                                                                                                                                   | 84.580.517                        | 48.287.389         |

**Công ty Cổ phần CIC39**  
Số 45A Nguyễn Văn Tiết, P.Lái Thiêu,  
TP.Thuận An, tỉnh Bình Dương

**Báo cáo tài chính riêng**  
Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong BAN TỔNG GIÁM ĐỐC và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.



Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Người lập

Nguyễn Thị Cẩm Vân  
Kế toán trưởng

Đinh Văn Trọng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 23 tháng 04 năm 2025

