

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39
CIC39 CORPORATION

Số: 17/2025-CBTT
No: 17/2025-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom – Happiness

Bình Dương, ngày 28 tháng 4 năm 2025

Binh Duong, 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

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 hợp nhất Quý I năm 2025 và giải trình kết quả kinh doanh so với cùng kỳ năm 2024/ *Consolidated Financial Statements for Q1 2025 and Explanation of Business Results Compared to Q1 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 - 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 KQHĐ 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 222/CTY-TC ngày 28/04/2025/ *Explanatory Letter No. 222/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: 222 /CTY-TC

Bình Dương, ngày 28 tháng 04 năm 2025

V/v giải trình biến động lợi nhuận
báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tiêt, 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 hợp nhất 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:

Lợi nhuận sau thuế	Quý 1/2025	Quý 1/2024	% chênh lệch
Báo cáo hợp nhất	1.533.478.151	-4.071.880.802	-137,66%

Nguyên nhân:

Biến động tăng lợi nhuận báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2025 so với cùng kỳ chủ yếu từ kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ. 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. Chi phí tài chính giảm 391 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. Các công ty liên kết của Công ty cũng hoạt động hiệu quả hơn cùng kỳ năm trước giúp làm tăng phần lợi nhuận 5,590 tỷ đồng. Tổng hợp các yếu tố trên đã làm lợi nhuận sau thuế tăng 5,605 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

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 hợp nhất Quý 1/2025 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 HỢP NHẤT
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, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		277.172.271.188	293.450.125.677
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	35.637.224.930	49.051.184.329
111	1. Tiền		8.637.224.930	19.051.184.329
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.000.000.000	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	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	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		60.094.717.025	103.832.984.401
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	69.867.749.541	110.790.087.803
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.056.178.004	17.535.782.771
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	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	IV. Hàng tồn kho	9	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	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.643.370.936	4.298.472.496
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	678.171.391	743.960.234
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.478.575	10.169.666
153	3. 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, Thành phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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- TÀI SẢN DÀI HẠN		489.823.513.566	495.142.314.123
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		104.584.126.257	104.584.126.257
216	6. Phải thu dài hạn khác	7	104.584.126.257	104.584.126.257
220	II. Tài sản cố định		135.120.021.147	138.280.196.283
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	III. Bất động sản đầu tư	13	6.153.663.921	6.276.975.147
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	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	5.100.429.993	2.476.021.574
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.100.429.993	2.476.021.574
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	179.068.973.587	183.291.383.508
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		141.084.808.932	145.307.218.853
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		(716.723.145)	(716.723.145)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.000.000.000	16.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		59.796.298.661	60.233.611.354
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	59.796.298.661	60.233.611.354
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		766.995.784.754	788.592.439.800

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		221.830.532.216	244.960.665.413
310	I. Nợ ngắn hạn		221.791.863.924	244.922.733.644
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	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		16.727.247	16.727.247
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	19	7.103.805.661	5.922.113.029
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	153.865.848.749	168.877.577.957
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	473.310.075	765.181.966
330	II. Nợ dài hạn		38.668.292	37.931.769
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		38.668.292	37.931.769
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	33.a	545.165.252.538	543.631.774.387
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	545.165.252.538	543.631.774.387
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	5. Cổ phiếu quỹ		(20.100.000)	(20.100.000)
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		216.217.666.135	216.217.666.135
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		174.487.182.452	172.953.052.029
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		172.953.052.029	172.953.052.029
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.534.130.423	
429	13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		1.989.053.951	1.989.706.223
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		766.995.784.754	788.592.439.800

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập

Đinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

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
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	824.404.227	643.676.128	824.404.227	643.676.128
22	7. Chi phí tài chính	28	1.568.322.692	1.960.076.903	1.568.322.692	1.960.076.903
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. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(385.789.921)	(5.976.495.378)	(385.789.921)	(5.976.495.378)
24	9. Chi phí bán hàng	29	6.129.078.813	4.610.858.379	6.129.078.813	4.610.858.379
25	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	5.663.483.249	4.104.261.865	5.663.483.249	4.104.261.865
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.992.452.889)	(4.857.506.578)	(1.992.452.889)	(4.857.506.578)
31	12. Thu nhập khác	31	3.714.980.317	785.630.210	3.714.980.317	785.630.210
32	13. Chi phí khác	32	188.312.754	4.434	188.312.754	4.434
40	14. 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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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 15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.534.214.674	(4.071.880.802)	1.534.214.674	(4.071.880.802)
51 16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					
52 17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	736.523		736.523	
60 18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.533.478.151	(4.071.880.802)	1.533.478.151	(4.071.880.802)
61 19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.534.130.423	(4.071.223.878)	1.534.130.423	(4.071.223.878)
62 20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(652.272)	(656.924)	(652.272)	(656.924)
70 21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		88	(271)	88	(271)

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởngNguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập biểuĐinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.534.214.674	(4.071.880.802)
	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		(479.775.122)	(1.316.036.865)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.761.024.227)	(630.215.164)
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		1.889.783.454	3.253.878.435
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		40.454.473.239	(35.169.352.122)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(38.621.006.736)	(10.803.207.422)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(3.562.028.309)	(1.694.072.173)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		503.101.536	1.008.260.300
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)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		100.165.000	200.150.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(251.398)	(1.591.108.039)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(413.498.010)	(45.856.468.152)
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	
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(350.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.535.676.238	355.278.443
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		2.011.267.819	(706.067.142)

CÔNG TY CỔ PHẦN CIC39

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			350.000.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay	72.590.636.708	189.091.173.897	
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(87.602.365.916)	(177.458.820.097)	
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(15.011.729.208)	11.982.353.800
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(13.413.959.399)	(34.580.181.494)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		49.051.184.329	63.215.235.860
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	35.637.224.930	28.635.054.366

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Người lập biểu

Nguyễn Thị Cẩm Vân
Kế toán trưởng

Đinh Văn Trọng
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 2025 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: 215 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 209 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 kinh doanh 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 Công ty

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khoáng sản Xây dựng Tiến Phước	Tỉnh Bình Phước	94,85%	94,85%	Khai thác, chế biến đá

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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, giá trị của 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.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

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 năm 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 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 hợp nhất 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 Công ty 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 năm:

- 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 năm.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm 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 dụng cơ bản của chúng.

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. 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 năm 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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 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 hợp nhất 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 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 năm 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 hoá) 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 năm 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 năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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 năm tài chính.

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 năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 năm.

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 năm tài

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 năm tài chính.

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ 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.

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

2.24 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm 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 hoá, 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 hợp nhất thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm 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 năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty và Công ty con hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.28 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.29 . 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 Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.30 . 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	8.033.320.903	18.502.744.095
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền (*)	27.000.000.000	30.000.000.000
	35.637.224.930	49.051.184.329

(*) 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
Đầu tư dài hạn	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
- Trái phiếu (*)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-
	16.000.000.000	-	16.000.000.000	-

(*) 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	31/12/2024
		(%)	VND		VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (**)	07 năm 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 Đáo hạn ngày 30/07/2030	Lãi suất thả nổi	100.000	60.000	6.000.000.000
					16.000.000.000

(**) 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 khoản	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 Cần Đơn (1)	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 - CTCP (1)	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 Việt Nam (1)	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 nghiệp Vingal - VNSTEEL (2)	VGL	15.822.791.067	16.492.139.500	-	15.822.791.067	17.432.106.000	-
Công ty Cổ phần Kho vận Tân Cảng (2)	TCW	5.693.933.776	6.878.080.000	-	6.844.451.479	7.333.590.000	-
Tổng Công ty Máy động lực và Máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP (2)	VEA	7.002.762.220	6.891.300.000	(111.462.220)	7.002.762.220	6.805.800.000	(196.962.220)
		<u>53.831.031.055</u>	<u>52.116.669.500</u>	<u>(3.567.856.212)</u>	<u>54.981.548.758</u>	<u>52.765.731.000</u>	<u>(4.314.271.212)</u>

(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).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/03/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND				VND
Đầu tư vào công ty liên kết				141.084.808.932				145.307.218.853
- Công ty Cổ phần Miền Đông	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	44.816.214.909	Tỉnh Đồng Nai	33,76%	33,76%	43.960.463.431
- Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	96.268.594.023	Tỉnh Long An	42,50%	42,50%	101.346.755.422
				141.084.808.932				145.307.218.853

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36.

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	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
Đầu tư vào đơn vị khác	22.700.887.800			22.700.887.800		
- 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)
	22.700.887.800		(716.723.145)	22.700.887.800		(716.723.145)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này 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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- 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
a) <i>Bên liên quan</i>	33.116.357.672	(24.763.824.618)	36.865.147.349	(24.115.779.500)
Công ty Cổ phần Miền Đông	33.070.388.936	(24.763.824.618)	36.615.150.384	(24.115.779.500)
Hợp tác xã Phúc Tài	45.968.736		249.996.965	-
b) <i>Bên khác</i>	36.751.391.869	(10.227.945.318)	73.924.940.454	(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	
Phải thu các khách hàng khác	25.837.912.257	(10.227.945.318)	69.418.147.397	(10.004.908.854)
	<u>69.867.749.541</u>	<u>(34.991.769.936)</u>	<u>110.790.087.803</u>	<u>(34.120.688.354)</u>

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
a) <i>Bên liên quan</i>	271.133.885	-	275.797.985	-
Công ty Cổ phần Miền Đông	271.133.885	-	275.797.985	-
b) <i>Bên khác</i>	11.785.044.119	-	17.259.984.786	-
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	1.661.109.025	-	2.075.647.594	-
Trả trước cho người bán khác	1.601.692.820	-	4.570.594.510	-
	12.056.178.004	-	17.535.782.771	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) <i>Ngắn hạn</i>				
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	-
	13.162.559.416	764.743.997	9.627.802.181	-

7 PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Tạm ứng (*)	104.584.126.257	-	104.584.126.257	-
	104.584.126.257	-	104.584.126.257	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
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 An	233.397.757	116.698.879	233.397.757	-
	1.939.778.671	764.743.997	1.887.138.349	-

(*) 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 Đông Hồ	15.451.382.380	10.815.967.666	15.451.382.380	10.815.967.666
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiên Bảo Thành	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
	46.790.766.501	11.798.996.565	45.233.672.218	11.112.983.864

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	-
	133.334.142.695	(8.800.359.241)	94.713.135.959	(9.112.929.054)

(*) Trong đó bao gồm 45.685.033.731 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 m² (xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 36).

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ 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	-
- Các công trình khác	90.000.000	90.000.000
	5.100.429.993	2.476.021.574

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
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	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ kế toán	78.110.730.481	138.987.622.084	39.169.285.573	1.409.304.907	257.676.943.045
Giá trị hao mòn lũy kế					
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	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ kế toán	50.138.005.260	89.297.485.940	32.995.354.201	1.346.658.615	173.777.504.016
Giá trị còn lại					
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 VND	Phần mềm máy VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ kế toán	95.939.125.904	1.142.992.000	97.082.117.904
Số dư cuối kỳ kế toán	<u>95.939.125.904</u>	<u>1.142.992.000</u>	<u>97.082.117.904</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
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
Số dư cuối kỳ kế toán	<u>44.772.070.641</u>	<u>1.089.465.145</u>	<u>45.861.535.786</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ kế toán	51.580.582.199	75.532.857	51.656.115.056
Tại ngày cuối kỳ kế toán	<u>51.167.055.263</u>	<u>53.526.855</u>	<u>51.220.582.118</u>

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ kế toán	4.565.777.357	7.374.299.499	957.092.617	12.897.169.473
Số dư cuối kỳ kế toán	<u>4.565.777.357</u>	<u>7.374.299.499</u>	<u>957.092.617</u>	<u>12.897.169.473</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
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
Số dư cuối kỳ kế toán	<u>1.188.033.831</u>	<u>4.598.379.104</u>	<u>957.092.617</u>	<u>6.743.505.552</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ kế toán	3.401.038.307	2.875.936.840	-	6.276.975.147
Tại ngày cuối kỳ kế toán	<u>3.377.743.526</u>	<u>2.775.920.395</u>	<u>-</u>	<u>6.153.663.921</u>

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ kế toán 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 cuối năm 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 năm trong tương lai được trình bày trong 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
a) Ngắn hạn		
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
	678.171.391	743.960.234
b) Dài hạn		
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	466.265.716	472.193.305
	59.796.298.661	60.233.611.354

(*) 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 m² tại phường Thạnh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 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 khoản chi phí tiền thuê đất 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 m²; thửa đất số 1146, tờ bản đồ số 91, phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương với diện tích 816,1 m² cùng có thời hạn thuê đến 13/08/2068. Giá trị còn lại cuối năm 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>	14.458.935.593	14.458.935.593	16.393.684.185	16.393.684.185
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 các đối	7.088.261.219	7.088.261.219	11.184.669.510	11.184.669.510
	14.458.935.593	14.458.935.593	16.393.684.185	16.393.684.185

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
	<u>18.627.884.571</u>	<u>22.097.308.706</u>

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ kế toán	Số đã thực nộp trong kỳ kế toán	Số phải thu cuối kỳ kế toán	Số phải nộp cuối kỳ 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	-	-	11.000.000	11.000.000	-	-
	<u>3.544.342.596</u>	<u>179.113.963</u>	<u>(1.241.666.005)</u>	<u>1.347.826.332</u>	<u>5.954.720.970</u>	<u>-</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất 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
a) Ngắn hạn		
- 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
	24.198.707.752	23.394.920.649

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 lãi vay	185.449.065	200.819.797
- Phải trả tiền khi mua 4 căn hộ GAMUDA - Cty Đại Đông Hồ	1.077.875.153	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	444.006.395	156.272.476
	7.103.805.661	5.922.113.029

20 . CÁC KHOẢN VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		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 ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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
	473.310.075	765.181.966

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	165.275.266.700	1.967.905.689	535.932.188.524
Lãi trong kỳ kế toán trước	-	-	-	-	8.129.411.124	(352.641)	8.129.058.483
Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Phụ trách Quản trị Công ty	-	-	-	-	(360.000.000)	-	(360.000.000)
Điều chỉnh lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết do ảnh hưởng của việc phân phối Lợi nhuận	-	-	-	-	(977.486.341)	-	(977.486.341)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	885.860.546	22.153.175	908.013.721
Số dư cuối kỳ kế toán trước	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	172.953.052.029	1.989.706.223	543.631.774.387
Số dư đầu năm nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	172.953.052.029	1.989.706.223	543.631.774.387
Lãi trong kỳ kế toán nay	-	-	-	-	1.534.130.423	(652.272)	1.533.478.151
Số dư cuối kỳ kế toán nay	150.301.450.000	2.190.000.000	(20.100.000)	216.217.666.135	174.487.182.452	1.989.053.951	545.165.252.538

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
	100,00	150.301.450.000	100,00	150.301.450.000

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
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<i>150.301.450.000</i>	<i>150.301.450.000</i>
Cổ tức, lợi nhuận		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	<i>27.342.075</i>	<i>27.342.075</i>
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	-	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	-	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	-	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	<i>27.342.075</i>	<i>27.342.075</i>

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	15.030.145	15.030.145
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.030.145</i>	<i>15.030.145</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (<i>cổ phiếu quỹ</i>)	1.000	1.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.000</i>	<i>1.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.029.145	15.029.145
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.029.145</i>	<i>15.029.145</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	216.217.666.135	216.217.666.135
	216.217.666.135	216.217.666.135

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 (m ²)	Thời gian thuê (năm)
1	Xí nghiệp Cống Bê Tông phường Thanh Phước, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương	45.161,7	Đến năm 2066
2	Xưởng Bê Tông Long Nguyên xã Long Nguyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	34.409,3	Đến năm 2058
3	Xí nghiệp gạch Thuận An phường Thuận Giao, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.198,6	Đến năm 2054
4	Xí nghiệp đá xây dựng phường Tân Đông Hiệp, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương	2.151,3	Đến năm 2062
5	Nhà xưởng và kho Bình Chuẩn 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 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
	2.294.654.191	2.294.654.191

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
	74.567.977.001	163.595.772.831
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	41.789.760	9.713.647.988

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)

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
	63.638.159.442	152.445.263.012
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	124.240.091	9.995.031.727

Tổng giá trị mua vào:

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1-2025	Quý 1-2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi đầu tư trái phiếu	512.361.930	370.754.101
Lãi kinh doanh chứng khoán	312.042.297	272.922.027
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	824.404.227	643.676.128
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan	3.836.620.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)

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 tồn thất đầu tư	(746.415.000)	(1.116.112.864)
	1.568.322.692	1.960.076.903

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 1-2025	Quý 1-2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
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
	6.129.078.813	4.610.858.379
Trong đó: Chi phí bán hàng mua của các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)</i>	-	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
Thuế, phí, lệ phí	8.000.000	8.000.000
Chi phí dự phòng	871.081.582	18.322.919
Chi phí dịch vụ mua ngoài	309.975.112	401.311.829
Chi phí khác bằng tiền	1.016.352.859	876.944.216
	5.663.483.249	4.104.261.865

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
	3.714.980.317	785.630.210
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan	152.640.322	334.423.282
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)</i>		

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
	188.312.754	4.434

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	38.668.292	37.931.769
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.668.292	37.931.769

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh	736.523	-
	736.523	-

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực

	Quý 1-2025	Quý 1-2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.533.478.151	(4.071.880.802)
Các khoản điều chỉnh	(205.010.861)	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(115.010.861)	-
- <i>Trích thù lao hội đồng quản trị, ban điều hành</i>	(90.000.000)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.328.467.290	(4.071.880.802)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.029.145	15.029.145
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	88	(271)

Trong năm 2025, công ty có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . 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
	66.666.591.212	71.030.729.904

35 . THÔNG TIN KHÁC**Thông tin liên quan đến việc xin gia hạn thời gian sử dụng đất của Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết:**

Ngày 18/05/2004, Ủy ban Nhân dân ("UBND") tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 3614/QĐ-CT về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 704144 cho Công ty Đầu tư Xây dựng 3-2 (sau đó cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 3-2 và nay đổi tên là Công ty Cổ phần CIC39) với diện tích 44.163,4 m², mục đích sử dụng: xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư.

Ngày 17/05/2022, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1163/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, cho phép Công ty điều chỉnh mục đích sử dụng đất, vị trí các loại đất để thực hiện dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết với diện tích 22.690,7 m² (trong đó có 32,3 m² đất thuộc hành lang an toàn đường bộ) thời hạn sử dụng đất đến ngày 18/05/2024. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ diện tích đất ở và diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo nêu trên.

Ngày 01/02/2024, Công ty đã có Văn bản số 100/Cty-ĐTXD gửi Sở Tài nguyên và Môi trường ("TN&MT") tỉnh Bình Dương về việc xin gia hạn thời hạn sử dụng đất dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết thêm 50 năm để tiếp tục triển khai thực hiện dự án và xây dựng trường Mầm non. Ngày 24/07/2024, Sở TN&MT tỉnh Bình Dương đã có Văn bản số 3408/STNMT-CCQLĐĐ gửi UBND tỉnh Bình Dương về việc kiến nghị UBND tỉnh xem xét gia hạn thời gian sử dụng đất đối với dự án nêu trên cho Công ty.

Ngày 20/09/2024, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Công văn số 5309/UBND-KT về việc chấp thuận cho Công ty được gia hạn thời gian sử dụng đất đến ngày 18/05/2054 đối với Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết. Công ty hiện đang liên hệ Sở TN&MT tỉnh Bình Dương để thực hiện thủ tục cập nhật thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/03/2024, Văn phòng đăng ký đất tỉnh Bình Dương đã ký gia hạn thời gian sử dụng đất đối với Dự án Khu dân cư Nguyễn Văn Tiết với diện tích 7.754,7 m² (trong đó có 6.289,7 m² đất ở lâu dài và 1.465 m² đất xây dựng cơ sở giáo dục (trường mầm non) có thời hạn đến ngày 18/05/2054)

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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

Hợp tác xã Phúc Tài

Công ty Cổ phần Miền Đông

Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức - Long An

Công ty Cổ phần BOT Đường Đồng Phú - Bình Dương

Công ty Cổ phần Tư vấn và Xây dựng Tổng hợp Bình Dương

Công ty TNHH Đông Dương Sài Gòn (INDOCHINA)

Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Khởi nghiệp Sáng tạo Việt Nam (ICM)

Công ty Cổ phần Khang Đình Corp (KHADICO)

Công ty TNHH Một Thành Viên C32 Land

Mối quan hệ

Cổ đông lớn

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty nhận vốn đầu tư

Công ty nhận vốn đầu tư

Công ty do Ông Từ Vĩnh Trung - Chủ tịch HĐQT làm Giám đốc

Công ty do Ông Nguyễn Việt Đức - Thành viên HĐQT làm Tổng Giám đốc

Công ty có cùng Tổng Giám đốc là Ông Đinh Văn Trọng

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 năm với các bên liên quan như sau:

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

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Quý 1-2025	Quý 1-2024
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		1.163.734.881	608.811.295
- Ông Từ Vĩnh Trung	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	68.000.000	-
- Ông Nguyễn Lê Văn	Chủ tịch HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	28.000.000	12.000.000
- Ông Võ Văn Lãnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (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 (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	52.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Đức	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	52.000.000	-
- Ông Trịnh Tiến Bảy	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	-	8.000.000
- Ông Bùi Tiến Đức	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán (Miễn nhiệm ngày 26/04/2024)	20.000.000	12.000.000
- Ông Đinh Văn Trọng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 02/12/2024)	404.964.000	-
- Ông Nguyễn Văn Sáng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc (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 (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 (Bổ nhiệm ngày 26/11/2024)	143.291.000	-
- Ông Nguyễn Xuân Hiếu	Kế toán trưởng (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

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ 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 26 tháng 04 năm 2025

