

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức (gọi tắt là “Công ty”) là một Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Xí nghiệp Bê tông Ly tâm Thủ Đức thuộc Công ty Xây lắp Điện 2 (nay là Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2) theo Quyết định số 180/2003/QĐ-BCN ngày 06/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương). Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303171325 (số cũ 4103002081) lần đầu ngày 04/02/2004. Đăng ký kinh doanh thay đổi qua các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 08/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303171325 thay đổi lần thứ 11 ngày 08/8/2025 là: 64.141.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi tư tỷ, một trăm bốn mươi một triệu đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: THUDUC CENTRIFUGAL CONCRETE JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: TDC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã BTĐ.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm.

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Thế Phương	Chủ tịch
Ông Đỗ Chí Nguyễn	Thành viên
Ông Chu Văn Lượng	Thành viên
Ông Lại Tuấn Chinh	Thành viên
Bà Phan Thị Hồng Phúc	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông Đặng Quang Cường	Trưởng ban
Ông Đỗ Văn Hùng	Thành viên
Bà Nguyễn Việt Hòa	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Chu Văn Lượng	Giám đốc
Ông Lại Tuấn Chinh	Phó Giám đốc
Bà Phan Thị Hồng Phúc	Phó Giám đốc

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



*Chu Văn Lượng*  
**Chu Văn Lượng**

**Chu Văn Lượng**

**Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 149/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức, được lập ngày 28/3/2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.16 của Báo cáo tài chính hợp nhất . Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa thanh toán hết cổ tức phải trả cho cổ đông là 5.286.453.900 VND, bao gồm cổ tức trước 2025 là 2.996.620.200 VND và cổ tức năm 2025 là 2.289.833.700 VND (trong đó: cổ tức phải trả cho cổ đông lớn là 5.286.453.900 VND). Theo quy định, các khoản cổ tức này phải được thanh toán trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Tuy nhiên, đến thời điểm báo cáo, Công ty vẫn chưa thực hiện chi trả, do đó chưa phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 135 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thị Mai Hoa  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng Lâm  
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

179  
VIỆT NAM

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>663.196.439.623</b>	<b>531.411.370.790</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>102.027.166.966</b>	<b>56.543.733.033</b>
1. Tiền	111		91.647.677.504	51.423.943.246
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.379.489.462	5.119.789.787
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.961.279.228</b>	<b>8.337.871.694</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	11.961.279.228	8.337.871.694
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>334.014.695.724</b>	<b>310.949.110.075</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	347.489.644.127	332.810.082.359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	38.325.074.035	28.031.461.595
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	9.330.333.011	6.175.300.638
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(61.130.355.449)	(56.067.734.517)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>215.193.297.705</b>	<b>155.439.786.719</b>
1. Hàng tồn kho	141		215.239.888.293	155.486.377.307
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(46.590.588)	(46.590.588)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>140.869.269</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	140.869.269
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>224.289.287.798</b>	<b>219.475.683.231</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>252.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	252.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>185.567.657.191</b>	<b>184.343.682.765</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	174.549.349.262	182.877.633.387
- Nguyên giá	222		426.350.609.668	413.070.563.508
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(251.801.260.406)	(230.192.930.121)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	5.9	11.018.307.929	1.466.049.378
- Nguyên giá	225		12.091.294.166	1.759.259.258
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.072.986.237)	(293.209.880)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	-	-
- Nguyên giá	228		98.100.000	98.100.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.100.000)	(98.100.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.11</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
1. Nguyên giá	231		1.000.000.000	1.000.000.000
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.861.698.683</b>	<b>1.501.353.008</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	3.861.698.683	1.501.353.008
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>33.859.931.924</b>	<b>32.378.647.458</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	33.775.906.181	32.376.298.028
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.21	84.025.743	2.349.430
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>887.485.727.421</b>	<b>750.887.054.021</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

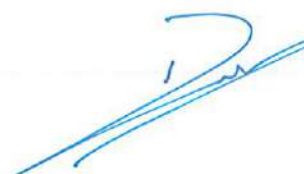
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>627.571.522.132</b>	<b>498.806.269.850</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>619.035.427.640</b>	<b>495.610.817.100</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	242.432.386.447	210.398.933.524
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	116.919.771.732	46.436.419.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	8.106.765.563	7.629.834.612
4. Phải trả người lao động	314		38.139.023.527	23.821.655.352
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	6.527.060.585	2.725.987.522
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	9.245.835.166	12.435.871.749
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	192.029.883.319	178.202.394.361
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.20	3.648.844.073	7.097.484.439
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.985.857.228	6.862.236.341
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.536.094.492</b>	<b>3.195.452.750</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	6.936.094.492	1.595.452.750
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.21	1.600.000.000	1.600.000.000
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>259.914.205.289</b>	<b>252.080.784.171</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>259.914.205.289</b>	<b>252.080.784.171</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		64.141.000.000	64.141.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		64.141.000.000	64.141.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.737.500.000	6.737.500.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(18.090.000)	(18.090.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		100.867.115.787	97.541.303.786
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18.014.517.438	16.202.373.484
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.969.957.783	6.945.971.687
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.044.559.655	9.256.401.797
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		70.172.162.064	67.476.696.901
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>887.485.727.421</b>	<b>750.887.054.021</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Bùi Minh Trúc

Phạm Anh Linh

Chu Văn Lượng

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.014.081.468.468	919.293.411.988
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	10	6.1	1.014.081.468.468	919.293.411.988
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	912.942.651.418	841.159.086.500
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	20		101.138.817.050	78.134.325.488
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	671.273.235	1.062.432.200
7. Chi phí tài chính	22	6.4	13.825.665.809	13.307.338.276
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		12.884.572.370	12.129.303.902
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(53.336.210)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	5.163.278.251	6.082.821.437
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	59.801.693.402	42.641.418.239
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	30		23.019.452.823	17.111.843.526
12. Thu nhập khác	31	6.7	2.322.567.235	2.750.341.916
13. Chi phí khác	32	6.7	215.516.624	89.871.944
14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	40	6.7	2.107.050.611	2.660.469.972
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	50		25.126.503.434	19.772.313.498
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	5.274.154.929	4.177.221.345
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.9	(81.676.313)	238.776.456
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	60		19.934.024.818	15.356.315.697
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		12.044.559.655	9.256.401.797
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.889.465.163	6.099.913.900
21. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	70	6.10	1.878	1.066

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập



Bùi Minh Trúc

Kế toán trưởng



Phạm Anh Linh

Giám đốc




Chu Văn Lượng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		25.126.503.434	19.772.313.498
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		23.829.686.715	23.412.257.392
- Các khoản dự phòng	03		1.613.980.566	(639.214.620)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(8.883.227)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(895.317.858)	(1.156.621.479)
- Chi phí lãi vay	06		12.884.572.370	12.129.303.902
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		62.550.542.000	53.518.038.693
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(30.299.591.517)	20.416.118.000
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(59.753.510.986)	4.582.712.178
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		118.365.309.142	(7.563.339.183)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.399.608.153)	1.463.877.718
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.884.572.370)	(12.129.303.902)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.133.914.392)	(2.979.619.234)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		600.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.176.979.113)	(3.254.192.455)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		64.268.274.611	54.054.291.815
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(17.285.948.638)	(9.542.289.880)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		532.000.000	1.212.765.924
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.500.000.000)	(552.252.213)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		562.152.036	1.062.432.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(19.691.796.602)	(7.819.343.969)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		448.852.105.494	536.047.252.888
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(434.402.955.889)	(523.470.913.899)
3. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35		(2.346.173.681)	(2.015.640.404)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.196.020.000)	(26.423.993.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		906.955.924	(15.863.294.415)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		45.483.433.933	30.371.653.431
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		56.543.733.033	26.172.079.602
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	102.027.166.966	56.543.733.033

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Bùi Minh Trúc



Phạm Anh Linh



Chu Văn Lượng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức là một Công ty được hình thành thông qua quá trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước là Xí nghiệp Bê tông Ly tâm Thủ Đức thuộc Công ty Xây lắp Điện 2 (nay là Công ty TNHH MTV Xây lắp Điện 2) theo Quyết định số 180/2003/QĐ-BCN ngày 06/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp (nay là Bộ Công thương). Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303171325 (số cũ 4103002081) lần đầu ngày 04/02/2004. Đăng ký kinh doanh thay đổi qua các lần và thay đổi lần thứ 11 ngày 08/8/2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính Tp. Hồ Chí Minh cấp về việc cập nhật địa giới hành chính.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303171325 thay đổi lần thứ 11 ngày 08/8/2025 là: 64.141.000.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi tư tỷ một trăm bốn mươi một triệu đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: THUDUC CENTRIFUGAL CONCRETE JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: TDC.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã LTD.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: 356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2025 là 703 người (tại ngày 31/12/2024 là 711 người).

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty:

- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm bê tông công nghiệp (trụ điện, cọc cừ, ống cống, ống cọc, cầu kiện bê tông, bê tông thương phẩm);
- Xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp điện đến 110 KV, điện dân dụng và điện công nghiệp;
- Thi công các công trình công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng;
- Sản xuất và kinh doanh sản phẩm cơ khí (thiết bị nâng, thiết bị sản xuất bê tông, kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí phi tiêu khác), vật liệu xây dựng, vật tư - thiết bị - máy móc kỹ thuật (trừ kinh doanh máy in);
- Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình);
- Chuyên giao công nghệ sản xuất bê tông công nghiệp;
- Kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu, vật tư, thiết bị kỹ thuật;
- Kinh doanh vận tải hàng hóa; Kinh doanh nhà; Thiết kế sản phẩm bê tông công nghiệp, cơ khí, thiết bị nâng công nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm bê tông công nghiệp.

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

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có Công ty con, Công ty liên kết, đơn vị trực thuộc như sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con</b>					
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	Số 234, Đường ĐT 747, Khu phố Tân Lương, Phường Tân Khánh, TP Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	51,00%	51,00%	51,00%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm VINAINCON	Thôn Đông Phan, Xã Sách, TP Hải Phòng	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	20,00%	20,00%	20,00%

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2025 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh nhà máy Bến Cát (tỉnh Bình Dương cũ)	Thửa đất số 672, tờ bản đồ số 14, Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh nhà máy tại Hải Dương	Thôn Đông Phan, xã Nam Sách, thành phố Hải Phòng

### 1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

## 2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### Năm tài chính

Năm tài chính 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 kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

## 3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc 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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

#### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức, Công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1.

#### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 khi phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### *Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết*

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của Công ty liên kết sau ngày đầu tư. Việc điều chỉnh giá trị ghi sổ cũng phải được thực hiện khi lợi ích của Công ty thay đổi do có sự thay đổi vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết nhưng không được phản ánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Trong trường hợp phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của Công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên Báo cáo tài chính hợp nhất trừ khi Công ty có nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho Công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không (0). Nếu sau đó Công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được sử dụng để áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu được lập cùng ngày với Báo cáo tài chính hợp nhất. Các điều chỉnh thích hợp cũng được áp dụng trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty liên kết với với chính sách kế toán của Công ty cho các giao dịch và sự kiện giống nhau phát sinh trong các trường hợp tương tự.

#### **Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	03 - 33
Máy móc và thiết bị	03 - 19
Phương tiện vận tải	05 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 07

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 5 năm.

#### Nguyên tắc kế toán thuê tài chính

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được coi là thuê hoạt động.

##### *Thuê tài chính*

Tài sản thuê tài chính được ghi nhận là tài sản và nợ phải trả về thuê tài chính trên bảng cân đối kế toán theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính được chia ra thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc. Chi phí tài chính được tính theo từng kỳ kế toán trong suốt thời hạn thuê theo tỷ lệ lãi suất cố định trên số dư nợ còn lại.

Các tài sản đi thuê tài chính là Máy móc thiết bị được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính tương tự như đối với tài sản thuộc sở hữu của Công ty là 10 năm.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

#### **Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Công ty chưa thực hiện đánh giá lại nguyên giá Bất động sản đầu tư do không bằng chứng chắc chắn về việc giảm giá so với giá thị trường.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### **Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí: Công cụ, dụng cụ xuất dùng; Chi phí trả trước chờ phân bổ.

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### **Tiền thuê đất trả trước**

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

#### **Chi phí giải phóng mặt bằng**

Chi phí giải phóng mặt bằng tại Bến Cát - Bình Dương nay là phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh là khoản tiền đã trả cho việc giải phóng mặt bằng được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê đất đến ngày 29/4/2066.

#### **Chi phí Quyền sử dụng đất**

Là các chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí khác liên quan đến Quyền sử dụng đất để xây dựng nhà máy của Công ty được phân bổ vào chi phí tương ứng đến 15/10/2058.

#### **Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm khoản phải trả giữa Công ty và Công ty mẹ và các biên liên quan với Công ty mẹ)..

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả (Tiếp theo)

- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

#### Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

#### Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí vật tư: Trích trước theo khối lượng và đơn giá đã thỏa thuận với nhà cung cấp.
- Chi phí nhân công, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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 năm hoặc 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.

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 kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là: Dự phòng bảo hành sản phẩm.

#### Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán sản phẩm bê tông công nghiệp, doanh thu xây dựng và dịch vụ khác.

#### ***Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

#### ***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

#### **Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### **Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm bê tông công nghiệp, không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ và Công ty chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.644.810.109	1.232.770.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	90.002.867.395	50.191.172.830
Các khoản tương đương tiền (i)	10.379.489.462	5.119.789.787
<b>Tổng</b>	<b>102.027.166.966</b>	<b>56.543.733.033</b>

- (i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các Ngân hàng TMCP có kỳ hạn không quá 03 tháng với lãi suất từ 1,9% đến 2,4%/năm. Đồng thời, toàn bộ số dư các khoản tương đương tiền được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty được trình bày tại Thuyết minh 5.19.

**5.2 Đầu tư tài chính**

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

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	11.961.279.228	11.961.279.228	8.337.871.694	8.337.871.694
<b>Tổng</b>	<b>11.961.279.228</b>	<b>11.961.279.228</b>	<b>8.337.871.694</b>	<b>8.337.871.694</b>

- (i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng với lãi suất áp dụng từ 2,8%/ đến 5,4%/năm. Đồng thời, toàn bộ số dư tiền gửi có kỳ hạn này được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty, được trình bày tại Thuyết minh số 5.19.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.2 Đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

- b. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)			
		Vốn giữ năm	Quyền biểu quyết	Giá gốc hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc hợp lý	Giá trị đánh giá theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào Công ty liên kết				8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm VINAINCON	20,00%	20,00%		8.000.000.000	(i)	8.000.000.000	(i)
<b>Tổng</b>				<b>8.000.000.000</b>		<b>8.000.000.000</b>	

- (ii) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	12/31/2025 VND	1/1/2025 VND
Chi nhánh Sài Gòn - Công ty Cổ phần Xây dựng và Lắp máy Trung Nam	38.599.030.318	38.599.030.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Bê tông Công nghệ Cao	19.710.773.864	19.710.773.864
Công ty Cổ phần PQ Hải Quốc	45.180.735.650	18.943.252.654
Các đối tượng khác	243.999.104.295	255.557.025.523
<b>Tổng</b>	<b>347.489.644.127</b>	<b>332.810.082.359</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>8.551.165.051</i>	<i>5.571.877.300</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Trung Nam	17.854.087.680	17.854.087.680
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương	2.198.817.962	6.256.203.204
Công ty TNHH Vicon	5.000.000.000	
Các đối tượng khác	13.272.168.393	3.921.170.711
<b>Tổng</b>	<b>38.325.074.035</b>	<b>28.031.461.595</b>

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>9.330.333.011</b>	<b>(4.213.555.190)</b>	<b>6.175.300.638</b>	<b>(4.213.555.190)</b>
- Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	345.690.255	(345.690.255)	345.690.255	(345.690.255)
- Phải thu người lao động	1.129.033.493	-	864.081.422	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.076.807.243	-	353.500.000	-
- Phải thu khác	4.778.802.020	(3.867.864.935)	4.612.028.961	(3.867.864.935)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon - lãi trả chậm	936.060.125	(936.060.125)	936.060.125	(936.060.125)
+ Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon - tiền cho vay (i)	2.931.804.810	(2.931.804.810)	2.931.804.810	(2.931.804.810)
+ Thuế giá trị gia tăng của tài sản thuế tài chính	481.578.845	-	-	-
+ Các khoản khác	429.358.240	-	744.164.026	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>252.000.000</b>	<b>-</b>
Ký cược ký quỹ dài hạn	-	-	252.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>9.330.333.011</b>	<b>(4.213.555.190)</b>	<b>6.427.300.638</b>	<b>(4.213.555.190)</b>

*Trong đó,*

<i>Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.867.864.935</i>	<i>-</i>	<i>3.867.864.935</i>	<i>-</i>
---	----------------------	----------	----------------------	----------

(i) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon theo Giấy nhận nợ số 01/2015 ngày 25/02/2015.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	62.007.347.348	-	49.901.588.480	-
Công cụ, dụng cụ	1.985.248.996	-	1.430.150.216	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	37.289.273.021	-	31.094.169.004	-
Thành phẩm	63.345.215.192	(46.590.588)	58.050.912.178	(46.590.588)
Hàng hóa	16.996.374.870	-	345.073.976	-
Hàng gửi bán	33.616.428.866	-	14.664.483.453	-
<b>Tổng</b>	<b>215.239.888.293</b>	<b>(46.590.588)</b>	<b>155.486.377.307</b>	<b>(46.590.588)</b>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình thi công hạng mục đê/kè Giai đoạn 1	4.530.756.665	-	5.017.166.007	-
Công trình thi công hạng mục Cổng Phú Định	6.932.767.163	-	6.300.753.742	-
Phủ Quốc - PQ Hải Quốc - Gói Villa	4.882.509.680	-	8.423.777.350	-
Công trình Cầu Đà Nẵng	4.051.571.272	-	-	-
Các công trình khác	16.891.668.241	-	11.352.471.905	-
<b>Tổng</b>	<b>37.289.273.021</b>	<b>-</b>	<b>31.094.169.004</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**  
356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Dự phòng các khoản phải thu khó đòi**

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)				
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Các khoản phải thu khách hàng		61.282.359.825	(56.866.800.259)	4.415.559.566		51.973.757.807	(51.804.179.327)	169.578.480
Công ty Cổ phần Đầu tư Bê tông Công Nghệ Cao	> 3 năm	19.710.773.864	(19.710.773.864)	-	> 3 năm	19.710.773.864	(19.710.773.864)	-
Công ty TNHH Vật Liệu Xây Dựng SG	> 3 năm	11.407.602.549	(11.407.602.549)	-	> 3 năm	11.417.602.549	(11.417.602.549)	-
Các đối tượng khác		30.163.983.412	(25.748.423.846)	4.415.559.566		20.845.381.394	(20.675.802.914)	169.578.480
<b>Trả trước cho người bán</b>		<b>50.000.000</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>-</b>		<b>50.000.000</b>	<b>(50.000.000)</b>	<b>-</b>
Các đối tượng khác		50.000.000	(50.000.000)	-		50.000.000	(50.000.000)	-
<b>Phải thu khác</b>		<b>4.213.555.190</b>	<b>(4.213.555.190)</b>	<b>-</b>		<b>4.213.555.190</b>	<b>(4.213.555.190)</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bê tông Ly Tâm Vinaincon	> 3 năm	3.867.864.935	(3.867.864.935)	-	> 3 năm	3.867.864.935	(3.867.864.935)	-
Các đối tượng khác		345.690.255	(345.690.255)	-		345.690.255	(345.690.255)	-
<b>Tổng</b>		<b>65.545.915.015</b>	<b>(61.130.355.449)</b>	<b>4.415.559.566</b>		<b>56.237.312.997</b>	<b>(56.067.734.517)</b>	<b>169.578.480</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**

356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	147.740.883.365	245.196.868.956	19.251.358.280	881.452.907	413.070.563.508	
Tăng trong năm	1.482.776.886	12.091.401.559	1.058.518.518	282.906.000	14.925.602.963	
Mua trong năm	-	11.264.334.760	1.068.518.518	282.906.000	12.615.759.278	
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.482.776.886	827.066.799	-	-	2.309.843.685	
Giảm trong năm	(421.617.287)	(300.000.000)	(923.939.516)	-	(1.645.556.803)	
Thanh lý, nhượng bán	(421.617.287)	(300.000.000)	(923.939.516)	-	(1.645.556.803)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	148.802.042.964	256.988.270.515	19.395.937.282	1.164.358.907	426.350.609.668	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2025	64.012.958.076	152.376.819.704	13.090.626.525	712.525.816	230.192.930.121	
Tăng trong năm	5.852.394.227	15.591.001.177	1.544.245.016	62.269.938	23.049.910.358	
Khấu hao trong năm	5.852.394.227	15.591.001.177	1.544.245.016	62.269.938	23.049.910.358	
Giảm trong năm	(283.265.557)	(234.375.000)	(923.939.516)	-	(1.441.580.073)	
Thanh lý, nhượng bán	(283.265.557)	(234.375.000)	(923.939.516)	-	(1.441.580.073)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	69.582.086.746	167.733.445.881	13.710.932.025	774.795.754	251.801.260.406	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2025	83.727.925.289	92.820.049.252	6.160.731.755	168.927.091	182.877.633.387	
Tại ngày 31/12/2025	79.219.956.218	89.254.824.634	5.685.005.257	389.563.153	174.549.349.262	

Giá trị còn lại của TSCD hữu hình đã dùng thể chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 82.204.900.822 VND (tại ngày 01/01/2025 là 88.491.630.189 VND).

Nguyên giá của TSCD hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 82.851.874.552 VND (tại ngày 01/01/2025 là 76.536.970.555 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc, thiết bị	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	1.759.259.258	1.759.259.258
Tăng trong năm	10.332.034.908	10.332.034.908
Thuê tài chính trong năm	10.332.034.908	10.332.034.908
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<b>12.091.294.166</b>	<b>12.091.294.166</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	293.209.880	293.209.880
Tăng trong năm	779.776.357	779.776.357
Khấu hao trong năm	779.776.357	779.776.357
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<b>1.072.986.237</b>	<b>1.072.986.237</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	<b>1.466.049.378</b>	<b>1.466.049.378</b>
Tại ngày 31/12/2025	<b>11.018.307.929</b>	<b>11.018.307.929</b>

**5.10 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	98.100.000	98.100.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<b>98.100.000</b>	<b>98.100.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2025	98.100.000	98.100.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	<b>98.100.000</b>	<b>98.100.000</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-

Nguyên giá của TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 98.100.000 VND (tại ngày 01/01/2025 là 98.100.000 VND).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
<b>Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
Nguyên giá	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
Quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.000.000.000</b>	-	-	<b>1.000.000.000</b>
Quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000

Bất động sản đầu của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã An Ninh, tỉnh Tây Ninh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W536073 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29/4/2003. Quyền sử dụng đất này được Công ty nắm giữ cho mục đích chờ tăng giá để bán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn về việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư, do vậy, Công ty không trình bày giá trị hợp lý.

**5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Mua sắm</b>	<b>674.820.000</b>	-
Phần mềm kế toán	674.820.000	-
<b>b) Xây dựng cơ bản</b>	<b>3.186.878.683</b>	<b>1.501.353.008</b>
Hệ thống thiết bị trạm trộn	1.272.612.264	-
Cài tạo nhà văn phòng	876.721.842	-
Máy cẩu cọc ván	-	827.066.802
Các công trình khác	1.037.544.577	674.286.206
<b>Tổng</b>	<b>3.861.698.683</b>	<b>1.501.353.008</b>

**5.13 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.115.228.399	2.959.988.706
Chi phí mua bảo hiểm	16.750.367	40.128.008
Chi phí sửa chữa, cải tạo	3.621.248.913	745.004.801
Chi phí thuê đất (i)	3.485.811.914	3.736.289.426
Chi phí giải phóng mặt bằng (ii)	7.297.617.736	7.478.611.696
Chi phí thuê đất chờ phân bổ (iii)	16.003.999.458	16.478.192.034
Chi phí trả trước khác	1.235.249.394	938.083.357
<b>Tổng</b>	<b>33.775.906.181</b>	<b>32.376.298.028</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Chi phí trả trước dài hạn (Tiếp theo)**

- (i) Giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước đến tháng 12/2039 cho diện tích đất thuê tại xã An Tây, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương nay là Thửa đất số 672, tờ bản đồ số 14, Khu phố Rạch Bắp, phường Tây Nam, TP. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê lại đất số 761/HĐTĐ-STNMT ngày 06/3/2017 Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương và Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức. Tổng diện tích đất thuê là 45.741,1 m<sup>2</sup>. Quyền sử dụng đối với diện tích đất thuê này đã được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Đông Sài Gòn.
- (ii) Chi phí giải phóng mặt bằng đối với diện tích đất tại Bến Cát - Bình Dương nay là phường Tây Nam, thành phố Hồ Chí Minh nêu trên được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê đất còn lại đến ngày 29/4/2066.
- (iii) Đây là giá trị còn lại của chi phí giải phóng mặt bằng để xây dựng Nhà máy của Công ty, được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian thuê còn lại đến ngày 15/10/2058 theo thời hạn sử dụng đất thể hiện trên Hợp đồng thuê lại đất số 2530/HĐ.TĐ ngày 24/12/2008 giữa Ủy ban Nhân Dân tỉnh Bình Dương và Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1. Tổng diện tích đất thuê là 31.932,6 m<sup>2</sup>.

**5.14 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng & Trang trí Nội thất TP. Hồ Chí Minh	19.342.523.520	19.342.523.520	23.751.024.080	23.751.024.080
Công ty TNHH Nghĩa Thành	20.036.688.320	20.036.688.320	11.217.213.441	11.217.213.441
Changshu Longte International Trade Co., Ltd.	11.224.105.332	11.224.105.332	-	-
Phải trả người bán khác	191.829.069.275	191.829.069.275	175.430.696.003	175.430.696.003
<b>Tổng</b>	<b>242.432.386.447</b>	<b>242.432.386.447</b>	<b>210.398.933.524</b>	<b>210.398.933.524</b>

**5.15 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Mai Tiến Thành	6.768.547.498	6.768.547.498
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị TP. Hồ Chí Minh	49.289.040.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	6.165.210.912	5.655.472.920
Công ty Cổ phần Phát triển và Đầu tư Xây dựng Vincons	7.099.029.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Quý An	8.449.231.500	-
Đối tượng khác	39.148.712.822	34.012.398.782
<b>Tổng</b>	<b>116.919.771.732</b>	<b>46.436.419.200</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>7.629.834.612</b>	<b>27.631.209.561</b>	<b>27.154.278.610</b>	<b>8.106.765.563</b>
Thuế giá trị gia tăng	2.422.020.910	18.975.408.812	19.504.496.962	1.892.932.760
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.903.259.781	5.276.223.474	4.133.914.392	5.045.568.863
Thuế thu nhập cá nhân	493.034.043	2.333.957.180	2.580.860.396	246.130.827
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	583.331.869	1.037.620.095	927.006.860	693.945.104
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	228.188.009	8.000.000	8.000.000	228.188.009

**5.17 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Giá trị hàng mua đã nhập kho, dịch vụ đã được cung cấp nhưng chưa nhận được hóa đơn	4.868.998.447	991.607.639
Thù lao Hội đồng quản trị, và Ban kiểm soát	270.000.000	90.000.000
Chi phí khác	1.388.062.138	1.644.379.883
<b>Tổng</b>	<b>6.527.060.585</b>	<b>2.725.987.522</b>

**5.18 Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Kinh phí công đoàn	1.357.947.102	1.277.821.702
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	582.457.600	450.659.250
Cổ tức phải trả	6.490.203.900	8.885.620.200
Lãi vay phải trả	112.996.020	121.991.983
Phải trả ngắn hạn khác	702.230.544	1.699.778.614
<b>Tổng</b>	<b>9.245.835.166</b>	<b>12.435.871.749</b>

Trong đó,

*Phải trả cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)*

	6.490.203.900	8.885.620.200
--	---------------	---------------

- (i) Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa thanh toán hết cổ tức phải trả cho cổ đông là 5.286.453.900 VND, bao gồm cổ tức trước 2025 là 2.996.620.200 VND và cổ tức năm 2025 là 2.289.833.700 VND (trong đó: cổ tức phải trả cho cổ đông lớn là 5.286.453.900 VND)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Các khoản vay ngắn hạn	192.029.883.319	192.029.883.319	450.012.778.175	436.185.289.217	178.202.394.361	178.202.394.361	
<i>Vay ngắn hạn</i>	188.318.917.557	188.318.917.557	446.051.706.294	423.101.310.786	165.368.522.049	165.368.522.049	
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (i)	96.055.609.541	96.055.609.541	284.487.813.672	291.047.164.007	102.614.959.876	102.614.959.876	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương (ii)	69.968.772.262	69.968.772.262	129.805.969.623	115.800.000.000	55.962.802.639	55.962.802.639	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iii)	2.300.083.080	2.300.083.080	10.783.470.325	10.274.146.779	1.790.759.534	1.790.759.534	
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quận 5 (iv)	19.994.452.674	19.994.452.674	20.774.452.674	780.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	-	-	200.000.000	200.000.000	-	-	
Ông Nguyễn Ngọc Hùng	-	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	3.710.965.762	3.710.965.762	3.961.071.881	13.083.978.431	12.833.872.312	12.833.872.312	
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (v)	1.364.452.759	1.364.452.759	1.364.452.750	11.051.538.975	11.051.538.984	11.051.538.984	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương (vi)	441.600.000	441.600.000	607.018.628	165.418.628	-	-	
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailcase (vi)	1.701.663.003	1.701.663.003	1.701.663.003	1.782.333.328	1.782.333.328	1.782.333.328	
Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (vi)	203.250.000	203.250.000	287.937.500	84.687.500	-	-	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

	31/12/2025 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản vay ngắn hạn (trên trước chuyển sang)	192.029.883.319	192.029.883.319	450.012.778.175	436.185.289.217	178.202.394.361	178.202.394.361
b) Các khoản vay dài hạn	6.936.094.492	6.936.094.492	12.987.747.222	7.647.105.480	1.595.452.750	1.595.452.750
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh Đông Sài Gòn (v)	-	-	-	1.364.452.750	1.364.452.750	1.364.452.750
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương	1.583.630.572	1.583.630.572	2.190.649.200	607.018.628	-	-
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (vi)	5.030.651.420	5.030.651.420	10.272.035.522	5.472.384.102	231.000.000	231.000.000
Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (vi)	321.812.500	321.812.500	525.062.500	203.250.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>198.965.977.811</b>	<b>198.965.977.811</b>	<b>463.000.525.397</b>	<b>443.832.394.697</b>	<b>179.797.847.111</b>	<b>179.797.847.111</b>

**(i) Vay Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (“Vietinbank Đông Sài Gòn”)**

**Số hợp đồng I 364/2025-HĐCVHM/NHCT946-BTLTID ký ngày 07/10/2025, Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng cho vay hạn mức số 364/2025-HĐCVHM/NHCT946-SĐBS01/NHCT946-BTLTID ngày 07/10/2025**

Hạn mức vay 100.000.000.000 VND

Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm bê tông công nghiệp

Thời hạn vay Tối đa không quá 09 tháng

Lãi suất vay Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Vietinbank Đông Sài Gòn trong từng thời điểm và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

Hình thức đảm bảo tiền vay Hợp đồng thế chấp hàng tồn kho số 292/2017-HĐTCHTK/NHCT946-BTLT ngày 03/10/2017; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 293/2017-HĐTC/NHCT946-BTLT ngày 03/10/2017; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 294/2017-HĐTC.NXHHTTL ngày 05/10/2017; Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 296/2017-HĐTC/NHCT946-BTLT ngày 03/10/2017; Hợp đồng thế chấp động sản số 101/2018-HĐBĐ/NHCT946-BTLT ngày 01/5/2018; Hợp đồng thế chấp động sản số 161/2022-HĐBĐ/NHCT946-BTLT ngày 22/8/2022 Các phụ lục đính kèm, văn bản sửa đổi của các hợp đồng nêu trên.



**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**  
356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**(iv) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Quận 5 (“MB Quận 5”)**

Số Hợp đồng 3402030.25.702.40823673.TD ký ngày 17/10/2025

Hạn mức vay 120.000.000.000 VND, trong đó: hạn mức cho vay: 60.000.000.000 VND;

Mục đích vay Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất bê tông ly tâm các loại trong giai đoạn 2025-2026

Thời hạn vay Tối đa không quá 08 tháng

Lãi suất vay Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn cho vay theo thông báo lãi suất cho vay của Vietinbank Đông Sài Gòn trong từng thời điểm và được ghi trên từng Giấy nhận nợ.

Hình thức đảm bảo tiền vay Hợp đồng thế chấp số 342037.25.702.40823673.BD ngày 17/10/2025, trong đó tài sản thế chấp bao gồm: hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh từ phương án được MB Quận 5 cấp tín dụng; quyền đòi nợ hình thành từ phương án được MB Quận 5 cấp tín dụng; số tiền/số dư và lãi phát sinh từ tài khoản tiền gửi mở tại MB Quận 5; các quyền và lợi ích khác phát sinh từ các tài sản và quyền tài sản nêu trên.

**(v) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn**

Số Hợp đồng Hợp đồng tín dụng số 291/2017-HDCVDADT/NHCT946-BTTLT ký ngày 27/9/2017

Mục đích vay Đầu tư dự án Nhà máy sản xuất bê tông ly tâm

Thời hạn vay 96 tháng (8 năm) kể từ ngày giải ngân đầu tiên

Lãi suất vay Được xác định theo số dư nợ gốc thực tế giảm dần và mức lãi suất cho vay được quy định theo Giấy nhận nợ.

Hình thức đảm bảo tiền vay Nhà xưởng, máy móc thiết bị hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất thuê tại nhà máy

**(vi) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình Dương**

Số Hợp đồng Hợp đồng vay số 0009CRC/TD8/25CD ngày 21/7/2025

Hạn mức vay 2.310.650.000 VND

Mục đích vay Đầu tư hệ thống năng lượng mặt trời áp mái công suất 500kWp theo hợp đồng cung cấp thi công và lắp đặt số 05/2025/HĐTC ngày 24/6/2025.

Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên

Lãi suất vay Lãi suất cố định 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (6,5%/năm). Sau thời gian cố định lãi suất được điều chỉnh 3 tháng/01 lần tho công thức Lãi suất vay = lãi suất cơ sở + Biên độ 3,0%/năm.

Hình thức đảm bảo tiền vay Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái nhà xưởng công suất 500 kWp

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**  
 356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long,  
 thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN/HN  
 Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(vii) Nợ thuê tài chính của theo các hợp đồng thuê sau:

Số và ngày Hợp đồng	Tài sản thuê tài chính	Lãi suất	Số tiền thuê (VND)	Tiền ký cược bảo đảm (VND)	Giá trị còn lại của tài sản thuê tại thời điểm kết thúc Hợp đồng thuê, bao gồm thuế GTGT (VND)
<b>Các Hợp đồng thực hiện với Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaitease</b>					
C250416602 ngày 20/5/2025	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (3,6%)	756.000.000	86.400.000	7.560.000
C250608005 ngày 29/7/2025	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (3,6%)	4.429.623.927	506.242.735	44.296.239
C250737403 ngày 11/8/2025	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (3,6%)	1.353.240.000	154.656.000	13.532.400
C251102002 ngày 19/11/2025	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (3,6%)	651.560.938	74.464.107	13.124.299
B230816503 ngày 16/8/2023	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (4,23%)	1.189.000.000	101.500.000	24.650.000
B240206803 ngày 22/02/2024	Máy móc thiết bị	Lãi suất tiêu chuẩn VND của CILC + biên độ (6,4%)	2.772.000.000	252.000.000	61.200.000
<b>Các Hợp đồng thực hiện với Công ty TNHH Một thành viên cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín</b>					
SBL010202507039 ngày 22/7/2025	Xe ô tô	8%/năm áp dụng từ ngày nhận nợ đến hết ngày 31/8/2026, từ ngày 01/9/2026 điều chỉnh theo lãi suất cơ sở VND (kỳ hạn trung dài hạn) do Sacombank công bố + tỷ lệ có định 2%/năm	609.750.000	243.900.000	4.000.000

Các khoản nợ thuê tài chính được thanh toán theo lịch biểu như sau:

Thời hạn	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê
Từ 01 năm trở xuống	1.984.538.075	554.478.513	1.904.913.012	124.341.252
Từ 01 năm đến 05 năm	5.974.232.184	846.492.679	5.477.734.005	3.176.250
<b>Tổng</b>	<b>7.958.770.259</b>	<b>1.400.971.192</b>	<b>2.140.850.830</b>	<b>127.517.502</b>
				<b>2.013.333.328</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.20 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự phòng bảo hành sản phẩm	3.648.844.073	7.097.484.439
<b>Tổng</b>	<b>3.648.844.073</b>	<b>7.097.484.439</b>

**5.21 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	84.025.743	2.349.430
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>84.025.743</b>	<b>2.349.430</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.600.000.000	1.600.000.000
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>
<i>Trong đó,</i>		
<i>Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

**CÔNG TY CỔ PHẦN BÊ TÔNG LY TÂM THỦ ĐỨC**356A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Long,  
thành phố Hồ Chí MinhMẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.22 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	64.141.000.000	6.737.500.000	(18.090.000)	94.336.466.726	16.235.912.447	67.134.283.001	248.567.072.174	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	9.256.401.797	6.099.913.900	15.356.315.697	
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	3.204.837.060	(3.204.837.060)	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.265.000.000)	(735.000.000)	(2.000.000.000)	
Quỹ thưởng Ban điều hành (i)	-	-	-	-	(331.500.000)	(318.500.000)	(650.000.000)	
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(4.488.603.700)	(4.704.000.000)	(9.192.603.700)	
Biến động khác do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	64.141.000.000	6.737.500.000	(18.090.000)	97.541.303.786	16.202.373.484	67.476.696.901	252.080.784.171	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	64.141.000.000	6.737.500.000	(18.090.000)	97.541.303.786	16.202.373.484	67.476.696.901	252.080.784.171	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	12.044.559.655	7.889.465.163	19.934.024.818	
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(4.488.603.700)	(4.312.000.000)	(8.800.603.700)	
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	3.325.812.001	(3.325.812.001)	-	-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.912.000.000)	(588.000.000)	(2.500.000.000)	
Quỹ thưởng Ban điều hành (i)	-	-	-	-	(506.000.000)	(294.000.000)	(800.000.000)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	64.141.000.000	6.737.500.000	(18.090.000)	100.867.115.787	18.014.517.438	70.172.162.064	259.914.205.289	

(i) Phân phối lợi nhuận và trích quỹ trong năm theo Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông của Công ty mẹ và Công ty con.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	32.711.910.000	32.711.910.000
Ông Nguyễn Duy Hưng	6.231.100.000	4.525.100.000
Bà Hà Thị Kim Dung	3.236.100.000	3.236.100.000
Cổ phiếu quỹ	18.090.000	18.090.000
Các cổ đông khác	21.943.800.000	23.649.800.000
<b>Tổng</b>	<b>64.141.000.000</b>	<b>64.141.000.000</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	64.141.000.000	64.141.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	64.141.000.000	64.141.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>4.488.603.700</b>	<b>4.488.603.700</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>6.414.100</b>	<b>6.414.100</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>6.414.100</b>	<b>6.414.100</b>
Cổ phiếu phổ thông	6.414.100	6.414.100
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>1.809</b>	<b>1.809</b>
Cổ phiếu phổ thông	1.809	1.809
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>6.412.291</b>	<b>6.412.291</b>
Cổ phiếu phổ thông	6.412.291	6.412.291
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**e. Các quỹ của Công ty**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	100.867.115.787	97.541.303.786
<b>Tổng</b>	<b>100.867.115.787</b>	<b>97.541.303.786</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	755.072.549.970	641.376.680.440
Doanh thu cung cấp dịch vụ	92.637.206.123	73.394.851.873
Doanh thu thi công xây lắp	166.371.712.375	204.521.879.675
<b>Tổng</b>	<b>1.014.081.468.468</b>	<b>919.293.411.988</b>

Trong đó,

Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

12.804.329.981

-

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	669.458.885.388	584.934.456.434
Giá vốn cung cấp dịch vụ	91.451.178.931	63.958.584.392
Giá vốn công trình xây lắp	152.032.587.099	192.266.045.674
<b>Tổng</b>	<b>912.942.651.418</b>	<b>841.159.086.500</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	562.152.036	439.171.632
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	100.214.822	623.260.568
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	8.883.227	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	23.150	-
<b>Tổng</b>	<b>671.273.235</b>	<b>1.062.432.200</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	12.884.572.370	12.129.303.902
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	618.555.439	883.429.374
Chiết khấu thanh toán	322.538.000	293.345.600
Chi phí tài chính khác	-	1.259.400
<b>Tổng</b>	<b>13.825.665.809</b>	<b>13.307.338.276</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.5 Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	4.807.807.375	4.270.835.459
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì (Hoàn nhập)/Trích lập chi phí bảo hành sản phẩm	542.996.888 (3.448.640.366)	468.039.132 121.839.300
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.176.761.132	520.169.033
Chi phí bằng tiền khác	2.084.353.222	701.938.513
<b>Tổng</b>	<b>5.163.278.251</b>	<b>6.082.821.437</b>

**6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	35.420.676.093	26.314.986.814
Chi phí vật liệu quản lý	82.375.251	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	140.534.567	305.985.588
Chi phí khấu hao TSCĐ	573.336.779	962.516.105
Thuế phí và lệ phí	1.017.620.466	968.784.399
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.062.620.932	(761.053.920)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.944.208.323	1.197.561.667
Chi phí bằng tiền khác	15.560.320.991	13.652.637.586
<b>Tổng</b>	<b>59.801.693.402</b>	<b>42.641.418.239</b>

**6.7 Lợi nhuận khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	328.023.270	1.212.765.924
Xử lý công nợ phải trả	896.336.195	-
Thu nhập từ hệ thống điện mặt trời áp mái	945.194.388	278.532.000
Các khoản khác	153.013.382	1.259.043.992
<b>Tổng</b>	<b>2.322.567.235</b>	<b>2.750.341.916</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Tiền nộp chậm, nộp phạt và các khoản truy thu thuế	80.326.027	85.895.173
Các khoản khác	135.190.597	3.976.771
<b>Tổng</b>	<b>215.516.624</b>	<b>89.871.944</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>2.107.050.611</b>	<b>2.660.469.972</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.274.154.929	4.126.166.261
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	51.055.084
<b>Tổng</b>	<b>5.274.154.929</b>	<b>4.177.221.345</b>

**6.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	238.776.456
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(81.676.313)	-
<b>Tổng</b>	<b>(81.676.313)</b>	<b>238.776.456</b>

**6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại) (ii)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho Công ty mẹ (VND)</b>	<b>12.044.559.655</b>	<b>9.256.401.797</b>
Các khoản điều chỉnh	-	(2.418.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	(1.912.000.000)
<i>Trích quỹ thưởng Ban điều hành</i>	-	(506.000.000)
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND) (i)</b>	<b>12.044.559.655</b>	<b>6.838.401.797</b>
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</b>	<b>6.412.291</b>	<b>6.412.291</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.878</b>	<b>1.066</b>

- (i) Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.
- (ii) Công ty trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu do xác định lại lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ theo kết quả phân phối lợi nhuận cho quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty và Công ty con, Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phân bổ cho Công ty mẹ (VND)	9.256.401.797	9.256.401.797	-
Các khoản điều chỉnh	-	(2.418.000.000)	(2.418.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	<i>(1.912.000.000)</i>	<i>(1.912.000.000)</i>
<i>Trích quỹ thưởng Ban điều hành</i>	-	<i>(506.000.000)</i>	<i>(506.000.000)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND) (i)	9.256.401.797	6.838.401.797	(2.418.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	6.412.291	6.412.291	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.444	1.066	(378)

**6.11 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	511.035.079.108	432.495.679.131
Chi phí nhân công	153.527.358.352	120.706.002.607
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.829.686.715	23.412.257.392
Trích lập/(Hoàn nhập) Chi phí dự phòng	1.613.980.566	(639.214.620)
<i>Dự phòng bảo hành sản phẩm</i>	<i>(3.448.640.366)</i>	<i>121.839.300</i>
<i>Dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	<i>5.062.620.932</i>	<i>(761.053.920)</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.024.691.784	39.747.291.233
Chi phí khác bằng tiền	21.289.047.288	19.527.612.672
<b>Tổng</b>	<b>754.319.843.813</b>	<b>635.249.628.415</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

**a. Danh sách bên liên quan**

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Công ty mẹ
2	Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Chi nhánh của Công ty mẹ
3	Chi nhánh Xây lắp và Cung ứng vật tư thiết bị - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Chi nhánh của Công ty mẹ
4	Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	Tổ chức liên quan đến người nội bộ
6	Ông Nguyễn Ngọc Hùng	Người quản lý chủ chốt tại Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1
7	Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

**b. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác	Thu nhập từ thù lao, lương, thưởng, và các khoản thu nhập khác	3.176.194.000	2.571.829.000

Trong đó:

*Thù lao của Hội đồng Quản trị và người quản lý khác*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thế Phương	Chủ tịch	60.000.000	55.500.000
Ông Đỗ Chí Nguyễn	Ủy viên	48.000.000	52.500.000
Ông Chu Văn Lượng	Ủy viên	48.000.000	48.000.000
Bà Phan Thị Hồng Phúc	Ủy viên	48.000.000	48.000.000
Ông Lại Tuấn Chinh	Ủy viên	48.000.000	30.000.000
Bà Bùi Minh Trúc	Thư ký Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng</b>		<b>276.000.000</b>	<b>258.000.000</b>

*Thù lao của Ban Kiểm soát*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Đặng Quang Cường	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Việt Hòa	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Đỗ Văn Hùng	Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng</b>		<b>84.000.000</b>	<b>84.000.000</b>

*Lương và các lợi ích khác của Ban Giám đốc và người quản lý khác*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Chu Văn Lượng	Giám đốc	889.816.000	721.511.000
Ông Lại Tuấn Chinh	Phó Giám đốc	741.824.000	482.947.000
Bà Phan Thị Hồng Phúc	Phó Giám đốc	638.975.000	527.460.000
Ông Phạm Anh Linh	Kế toán trưởng	545.579.000	497.911.000
<b>Tổng</b>		<b>2.816.194.000</b>	<b>2.229.829.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

**c. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b><u>Bán hàng</u></b>			
Chi nhánh Xây lắp và Cung ứng vật tư thiết bị - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Hàng hóa	12.804.329.981	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Hàng hóa	35.700.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	Hàng hóa	12.768.629.981	-
<b><u>Giao dịch khác</u></b>			
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	Cổ tức đã chia	2.289.833.700	2.289.833.700

**d. Số dư phải thu và phải trả các bên liên quan**

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>		
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	8.551.165.051	5.571.877.300
Chi nhánh Xây lắp và Cung ứng vật tư thiết bị - Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	5.190.987.300	5.190.987.300
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon	38.556.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	-	380.890.000
<b><u>Phải thu khác ngắn hạn</u></b>		
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Vinaincon	3.867.864.935	3.867.864.935
<b><u>Phải trả khác</u></b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	6.490.203.900	8.885.620.200
Ông Nguyễn Ngọc Hùng	5.286.453.900	5.996.620.200
	1.203.750.000	2.889.000.000

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2026

Người lập

Bùi Minh Trúc

Kế toán trưởng

Phạm Anh Linh

Giám đốc



Chu Văn Lượng