CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ
DIN CAPITAL
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL, L=Thanh Khê, ST=ĐÀ NẴNG, UID=MST:0401333013
Date: 2026.10.28 11:13:59+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL VÀ CÁC CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 từ 01/07/2026 kết thúc ngày 30/09/2026

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	01 – 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	04
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 – 36

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**223,739,169,900**	**222,008,668,129**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**49,717,781,547**	**13,262,227,354**
1. Tiền	111		34,695,658,259	8,218,446,532
2. Các khoản tương đương tiền	112		15,022,123,288	5,043,780,822
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.3	**41,207,180,837**	**59,728,155,943**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		20,530,730	20,530,730
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(12,033,730)	(10,422,730)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		41,198,683,837	59,718,047,943
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**119,137,601,654**	**141,475,601,668**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	132,277,026,965	156,933,883,328
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	3,335,786,650	1,357,772,763
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	358,743,715	429,395,465
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(16,833,955,676)	(17,245,449,888)
IV. Hàng tồn kho	**140**	5.7	**12,051,139,323**	**6,986,647,701**
1. Hàng tồn kho	141		12,051,139,323	6,986,647,701
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,625,466,539**	**556,035,463**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	1,575,475,650	536,976,222
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		26,897,162	1,969,421
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.9	23,093,727	17,089,820
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**25,033,050,618**	**28,829,453,925**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**18,104,881,442**	**22,779,798,288**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	17,622,158,649	22,242,216,166
Nguyên giá	222		203,099,314,647	203,774,215,393
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(185,477,155,998)	(181,531,999,227)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	482,722,793	537,582,122
- Nguyên giá	228		585,166,199	585,166,199
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(102,443,406)	(47,584,077)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1,038,000,000**	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.18	1,038,000,000	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**5,890,169,176**	**6,049,655,637**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	5,180,189,224	5,225,661,471
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.12	709,979,952	823,994,166
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**248,772,220,518**	**250,838,122,054**

Mẫu số B 01a - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**82,222,525,132**	**79,813,516,381**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**82,222,525,132**	**79,813,516,381**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	45,828,816,031	49,273,573,326
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	922,496,000	375,837,850
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		13,364,971,500	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.9	10,342,491,690	14,671,859,572
4. Phải trả người lao động	315	5.15	9,171,359,344	12,487,864,519
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.16	322,787,998	593,178,618
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	745,055,669	797,094,836
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1,524,546,900	1,614,107,660
II. Nợ dài hạn	**330**		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.19	**166,549,695,386**	**171,024,605,673**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89,099,810,000	89,099,810,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89,099,810,000	89,099,810,000
2. Thặng dư vốn	412		49,416,000	49,416,000
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		228,800,000	228,800,000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7,752,997,505	7,752,997,505
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		69,418,671,881	73,734,313,616
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		24,739,771,668	21,695,398,673
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		44,678,900,213	52,038,914,943
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	159,268,552
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**248,772,220,518**	**250,838,122,054**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL
DIN CAPITAL
MST: 0401333013

Đặng Tiến Đức	**Nguyễn Thị Thảo**	**Đào Thị Thanh Mai**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán quý 3 từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3-2026	Quý 3-2025	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	103,714,477,876	122,030,678,137	317,023,523,958	320,969,951,541
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	-	-	5,000,000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103,714,477,876	122,030,678,137	317,018,523,958	320,969,951,541
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	83,438,160,704	93,513,107,351	250,265,900,425	258,710,703,608
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		20,276,317,172	28,517,570,786	66,752,623,533	62,259,247,933
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.4	915,573,835	244,973,374	2,341,315,612	777,599,143
8. Chi phí hoạt động tài chính	23	6.5	3,293,533	984,200	2,860,033	258,554,857
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1,249,033	-	1,249,033	*259,805,057*
9. Chi phí bán hàng	25	6.6	788,381,163	685,416,098	2,191,193,923	1,877,575,987
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	3,513,976,993	1,900,291,396	10,672,695,833	8,559,552,627
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16,886,239,318	26,175,852,466	56,227,189,356	52,341,163,605
13. Thu nhập khác	31	6.8	339,468	3,226,081	559,843,073	96,246,531
14. Chi phí khác	32	6.9	862,459,368	132,780,682	1,268,753,827	333,974,503
15. Lợi nhuận khác	40		(862,119,900)	(129,554,601)	(708,910,754)	(237,727,972)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,024,119,418	26,046,297,865	55,518,278,602	52,103,435,633
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.11	2,987,212,709	5,100,986,592	10,725,364,175	10,896,320,013
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		34,708,237	32,230,450	114,014,214	(610,460,557)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		13,002,198,472	20,913,080,823	44,678,900,213	41,817,576,177
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13,002,198,472	20,891,676,697	44,622,382,566	41,780,405,115
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	21,404,126	56,517,647	37,171,062
22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.19.5	1,430	2,157	4,908	4,314
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.19.6	1,430	2,157	4,908	4,314

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL ★ DIN CAPITAL ★ MST: 0401330913

Đặng Tiến Đức	**Nguyễn Thị Thảo**	**Đào Thị Thanh Mai**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 09 tháng kết thúc ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**55,518,278,602**	**52,103,435,633**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6,431,650,045	8,985,676,223
Các khoản dự phòng	03		(409,883,212)	2,375,101,955
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2,710,106,877)	(726,595,567)
Chi phí đi vay	06		1,249,033	259,805,057
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**58,831,187,591**	**62,997,423,301**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22,693,413,847	(8,782,363,792)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5,064,491,622)	1,815,378,925
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7,923,375,800)	9,439,385,119
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(993,027,181)	111,651,659
Chi phí đi vay đã trả	14		(1,249,033)	(273,316,994)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13,643,241,633)	(3,010,891,338)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(89,560,760)	(590,579,183)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**53,809,655,409**	**61,706,687,697**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,794,733,199)	(1,075,384,718)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		559,481,482	79,444,444
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20,500,000,000)	(61,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		39,000,000,000	33,000,000,000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,169,989,501	663,273,042
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**18,434,737,784**	**(28,832,667,232)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(114,550,000)	-
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1,325,282,423	19,355,502,777
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(1,325,282,423)	(37,438,965,379)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(35,674,289,000)	(13,393,609,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(35,788,839,000)**	**(31,477,071,602)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ	**50**		**36,455,554,193**	**1,396,948,863**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13,262,227,354	16,310,248,936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	**70**		**49,717,781,547**	**17,707,197,799**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL ★ DIN CAPITAL ★ MST: 0401333013

Đặng Tiến Đức	**Nguyễn Thị Thảo**	**Đào Thị Thanh Mai**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026

Mẫu số B 09 – DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là Công ty Cổ phần Pacific Dinco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 321032000105 ngày 05 tháng 01 năm 2010 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất vào ngày 31 tháng 07 năm 2025. Ngày 15 tháng 05 năm 2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401333013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp.

Ngày 14 tháng 05 năm 2015, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 27/2015/GCNCP-VSD ngày 14 tháng 05 năm 2015 của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam. Ngày 02 tháng 07 năm 2015, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội theo quyết định số 407/QĐ-SGDHN ngày 02 tháng 07 năm 2015 của Tổng Giám đốc Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 89.099.810.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 3 công ty con như được trình bày tại mục 1.5 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty").

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30/09/2026 là 169 (31/12/2025 là: 182).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất bê tông thương phẩm.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Bán buôn vật liệu xây dựng;
- Bán muôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Bán buôn hóa chất, phụ gia trong lĩnh vực công nghiệp, xây dựng (trừ hóa chất Nhà nước cấm);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt thép dạng hình, sợi gia cường Fiber;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở chủ hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:				
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago Chu Lai	KCN và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng	100.0%	100.0%	100.0%
Công ty TNHH MTV Rofadi	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100.0%	100.0%	100.0%
Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Tầng 4, 76 - 78 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	100.0%	100.0%	100.0%

Đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Din Capital tại Quảng Ngãi	Lô CN 08 – KCN Tịnh Phong, xã Thọ Phong, tỉnh Quảng Ngãi

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Nhóm Công ty được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Nhóm Công ty và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Nhóm Công ty được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

3.3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

4.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh

khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.3. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng các khoản cho vay khó đòi. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không

thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

4.6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	Năm 2026
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 – 05 năm
▪ Tài sản cố đinh khác	03 năm

4.7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

	Năm 2026
Phần mềm máy vi tính	8 năm

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Tiền thuê đất trả trước được phân bổ theo thời hạn thuê;
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.9. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.10. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

4.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

4.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.13. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4.14. 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 bán ra 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.

4.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thát đầu tư vào đơn vị khác.

4.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng.

4.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Dịch vụ bán bê tông thương phẩm, đá, bơm bê tông và vận chuyển: 10% (được áp dụng mức thuế suất 8% kể từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026 theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Thủ tướng Chính phủ);
- Các hàng hóa, dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

4.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

4.20. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	2,142,573,697	922,124,763
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32,553,084,562	7,296,321,769
Các khoản tương đương tiền	15,022,123,288	5,043,780,822
Cộng	**49,717,781,547**	**13,262,227,354**

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng với lãi suất 4,75%.

Vào ngày 14/10/2026, Công ty đã chi trả tiền tạm ứng cổ tức năm 2026 cho cổ đông với số tiền 13.364.971.500 VND theo nghị quyết số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 14/09/2026.

5.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Dinco	42,087,970,279	28,235,007,000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Newtecons	10,655,653,187	7,369,614,821
Công ty CP Xây dựng Coteccons	5,983,843,235	15,668,467,823
Công ty Cổ phần FDSG	34,333,118,270	65,262,592,370
Các đối tượng khác	39,216,441,994	40,398,201,314
Cộng	**132,277,026,965**	**156,933,883,328**
Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan	76,421,088,549	93,497,599,370

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu						
Cổ phiếu CTCP Xây dựng Coteccons	20,530,730	8,497,000	12,033,730	20,530,730	10,108,000	10,422,730
Cộng	**20,530,730**	**8,497,000**	**12,033,730**	**20,530,730**	**10,108,000**	**10,422,730**

Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn:						
Tiền gửi có kỳ hạn:	41,198,683,837	41,198,683,837	-	59,718,047,943	59,718,047,943	-
- Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng	*39,900,000,000*	*39,900,000,000*	-	*54,400,000,000*	54,400,000,000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng	*500,000,000*	*500,000,000*	-	*4,500,000,000*	4,500,000,000	-
- Lãi dự thu	*798,683,837*	*798,683,837*	-	*818,047,943*	818,047,943	-
Cộng	**41,198,683,837**	**41,198,683,837**	**-**	**59,718,047,943**	**59,718,047,943**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng và Vận tải HD	-	434,063,000
Công ty CP phần mềm Bravo	-	399,000,000
Công ty TNHH Cung ứng và dịch vụ Ngọc Ánh	922,500,000	-
Công ty TNHH Tuyết Minh Tâm	668,752,470	-
Công ty TNHH MTV Petrolimex Đà Nẵng	356,793,523	-
Các đối tượng khác	1,387,740,657	524,709,763
Cộng	**3,335,786,650**	**1,357,772,763**

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	158,353,408	-	315,429,495	-
Ký cược, ký quỹ	77,245,226	-	77,245,226	-
Phải thu khác	123,145,081	-	36,720,744	-
Cộng	**358,743,715**	**-**	**429,395,465**	**-**

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	17,379,050,532	545,094,856	18,803,463,032	1,558,013,144
	17,379,050,532	**545,094,856**	**18,803,463,032**	**1,558,013,144**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp và Công ty đang thực hiện các biện pháp để thực hiện việc thu hồi công nợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Công trình Kiến trúc Thứ Năm-Tập đoàn công trình Kiến Trúc Quảng Tây (Đà Nẵng)	4,217,102,500	-	Trên 3 năm	4,217,102,500	-	Trên 3 năm
Công Ty TNHH Xây Dựng SAMIL	2,487,421,228	-	Trên 3 năm	2,487,421,228	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây Dựng LB Việt Nam	1,648,997,091	-	Trên 3 năm	1,648,997,091	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây Dựng & Thương Mại Hưng Thịnh Tài	649,950,000	-	Trên 3 năm	649,950,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Thép Dana UC	388,911,000	-	Trên 3 năm	498,911,000	-	Trên 3 năm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tư vấn Thiết kế Constrexim (Nút mạng VT)	439,274,772	-	Trên 3 năm	439,274,772	-	Trên 3 năm
Công ty CP Kiến trúc Cảnh quan Mạnh Cường An	358,566,898	-	Trên 3 năm	358,566,898	-	Trên 3 năm
Công ty APIC Sài Gòn	267,415,000	-	Trên 3 năm	267,415,000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng PMC	265,802,500	-	Trên 3 năm	265,802,500	-	Trên 3 năm
Công ty CP Sông Hồng Đà Nẵng (Hamrmoney)	193,747,500	-	Trên 3 năm	193,747,500	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Thanh Thu	122,080,000	-	Trên 3 năm	122,080,000	-	Trên 3 năm
Xí nghiệp Cầu 18 - Cienco 1	75,477,651	-	Trên 3 năm	76,106,209	-	Trên 3 năm
Các khách hàng khác	6,264,304,392	545,094,856		7,578,088,334	1,558,013,144	
Cộng	**17,379,050,532**	**545,094,856**		**18,803,463,032**	**1,558,013,144**	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11,824,311,651	-	6,743,576,657	-
Hàng hóa	226,827,672	-	243,071,044	-
Cộng	**12,051,139,323**	**-**	**6,986,647,701**	**-**

Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm.

5.8. Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	286,320,175	19,826,371
Chi phí bảo hiểm máy móc thiết bị	313,235,679	312,693,768
Phí sử dụng đường bộ	148,605,975	197,443,066
Chi phí thuê đất	701,132,753	-
Chi phí khác	126,181,068	7,013,017
Cộng	**1,575,475,650**	**536,976,222**

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dài hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	807,117,235	717,729,911
Chi phí thuê đất (*)	4,373,071,989	4,497,054,828
Các khoản khác	-	10,876,732
Cộng	**5,180,189,224**	**5,225,661,471**

(*) Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp và Hậu cần cảng Tam Hiệp, Xã Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng số 02/2012/HĐ-TLĐ, thời gian thuê đất 50 năm;

(**) Chi phí thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tịnh Phong theo Hợp đồng số 03/2019/HĐ-TLĐ ngày 25/04/2019, thời gian thuê 28 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.9. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	100,078,123	26,250,285,735	27,552,683,846	-	1,402,476,234
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10,224,108,265	10,725,364,175	13,643,241,633	17,089,820	13,159,075,543
Thuế thu nhập cá nhân	23,093,727	18,305,302	3,479,915,970	3,595,012,190	-	110,307,795
Cộng	**23,093,727**	**10,342,491,690**	**40,455,565,880**	**44,790,937,669**	**17,089,820**	**14,671,859,572**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	13,174,217,614	40,910,769,521	148,299,242,885	1,285,871,810	104,113,563	203,774,215,393
Mua trong năm	-	568,200,980	804,575,219	383,957,000	-	1,756,733,199
Thanh lý, nhượng bán			(2,431,633,945)		-	(2,431,633,945)
Tại ngày 30/09/2026	**13,174,217,614**	**41,478,970,501**	**146,672,184,159**	**1,669,828,810**	**104,113,563**	**203,099,314,647**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	11,711,428,536	36,181,213,636	132,464,338,811	1,070,904,681	104,113,563	181,531,999,227
Khấu hao trong năm	200,692,359	1,612,655,682	4,515,274,170	48,168,505	-	6,376,790,716
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2,431,633,945)	-	-	(2,431,633,945)
Tại ngày 30/09/2026	**11,912,120,895**	**37,793,869,318**	**134,547,979,036**	**1,119,073,186**	**104,113,563**	**185,477,155,998**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	1,462,789,078	4,729,555,885	15,834,904,074	214,967,129	-	22,242,216,166
Tại ngày 30/09/2026	**1,262,096,719**	**3,685,101,183**	**12,124,205,123**	**550,755,624**	**-**	**17,622,158,649**

Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2026 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 2.890.088.783 VND;

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 137.705.033.864 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:		
Tại ngày 01/01/2026	585,166,199	585,166,199
Tại ngày 30/09/2026	**585,166,199**	**585,166,199**
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Tại ngày 01/01/2026	47,584,077	47,584,077
Khấu hao trong năm	54,859,329	54,859,329
Tại ngày 30/09/2026	**102,443,406**	**102,443,406**
Giá trị còn lại:		
Tại ngày 01/01/2026	537,582,122	537,582,122
Tại ngày 30/09/2026	**482,722,793**	**482,722,793**

5.12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	709,979,952	823,994,166
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**709,979,952**	**823,994,166**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Công ty TNHH Xi măng LUKS Việt Nam	14,457,240,825	14,457,240,825	10,642,482,860	10,642,482,860
Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Đại Hoàng	3,227,826,348	3,227,826,348	4,165,588,000	4,165,588,000
Công ty TNHH Duy Thịnh	1,642,172,162	1,642,172,162	17,754,518,105	17,754,518,105
Công ty Cổ phần Vạn An Thịnh Phát	13,544,590,822	13,544,590,822	-	
Các đối tượng khác	12,956,985,874	12,956,985,874	16,710,984,361	16,710,984,361
Cộng	**45,828,816,031**	**45,828,816,031**	**49,273,573,326**	**49,273,573,326**

5.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Vĩnh Châu	328,000,000	-
Chi nhánh Công ty cổ phần Xây lắp Thuỷ sản Việt Nam- Xí nghiệp xây lắp số 03	-	176,715,000
Các đối tượng khác	594,496,000	199,122,850
Cộng	**922,496,000**	**375,837,850**

5.15. Phải trả người lao động

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Lương, thưởng	9,171,359,344	12,487,864,519
Cộng	**9,171,359,344**	**12,487,864,519**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí vật tư sản xuất	203,599,761	396,301,104
Các khoản trích trước khác	119,188,237	196,877,514
Cộng	**322,787,998**	**593,178,618**

5.17. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Kinh phí công đoàn	182,406,062	158,596,709
Bảo hiểm xã hội	2,546,250	-
Phải trả khác	560,103,357	638,498,127
Cộng	**745,055,669**	**797,094,836**

5.18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phần mềm Bravo	1,038,000,000	-
Cộng	**1,038,000,000**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2025	89,099,810,000	49,416,000	228,800,000	7,752,997,505	36,245,635,770	154,138,358	133,530,797,633
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	52,038,914,943	33,767,694	52,072,682,637
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(1,185,265,597)	-	(1,185,265,597)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13,364,971,500)	(28,637,500)	(13,393,609,000)
Tại ngày 01/01/2026	89,099,810,000	49,416,000	228,800,000	7,752,997,505	73,734,313,616	159,268,552	171,024,605,673
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	44,678,900,213		44,678,900,213
Giảm vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	(124,903,552)	(124,903,552)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(35,639,924,000)	(34,365,000)	(35,674,289,000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	(13,364,971,500)	-	(13,364,971,500)
LNST chưa phân phối của công ty mẹ	-	-	-	-	10,353,552		10,353,552
Số dư tại ngày 30/09/2026	**89,099,810,000**	**49,416,000**	**228,800,000**	**7,752,997,505**	**69,418,671,881**	**-**	**166,549,695,386**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Dinco	19,366,560,000	19,366,560,000
Vốn góp của các cổ đông khác	69,733,250,000	69,733,250,000
Cộng	**89,099,810,000**	**89,099,810,000**

5.19.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Vốn góp đầu năm	89,099,810,000	89,099,810,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	**89,099,810,000**	**89,099,810,000**

5.19.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8,909,981	8,909,981
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	*8,909,981*	*8,909,981*
Bao gồm: *Cổ phiếu phổ thông*	*8,909,981*	*8,909,981*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8,909,981	8,909,981
Bao gồm: *Cổ phiếu phổ thông*	*8,909,981*	*8,909,981*
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000VND/cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	13,002,198,472	20,891,676,697	44,622,382,566	41,780,405,115
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	260,043,969	1,671,334,138	892,447,651	3,342,432,409
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12,742,154,503	19,220,342,559	43,729,934,915	38,437,972,706
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,430**	**2,157**	**4,908**	**4,314**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2026 được tính là lợi nhuận sau thuế trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch được nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2026, chỉ tiêu này của năm 2026 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

5.19.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	13,002,198,472	20,891,676,697	44,622,382,566	41,780,405,115
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	260,043,969	1,671,334,138	892,447,651	3,342,432,409
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12,742,154,503	19,220,342,559	43,729,934,915	38,437,972,706
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Số lượng cổ phiếu cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm			-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8,909,981	8,909,981	8,909,981	8,909,981
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1,430**	**2,157**	**4,908**	**4,314**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2026 được tính là lợi nhuận sau thuế trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi theo kế hoạch được nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2026, chỉ tiêu này của năm 2026 có thể sẽ thay đổi khi Nhóm Công ty có quyết định về việc trích quỹ trong tương lai.

5.19.7. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2026	7,752,997,505
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
Tại ngày 30/09/2026	**7,752,997,505**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Doanh thu bán thành phẩm	103,706,499,876	121,992,431,268	311,291,537,445	320,710,644,908
Doanh thu bán hàng hóa	7,978,000	13,246,869	33,585,273	214,306,633
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	25,000,000	5,698,401,240	45,000,000
Cộng	**103,714,477,876**	**122,030,678,137**	**317,023,523,958**	**320,969,951,541**
Trong đó: doanh thu đối với các bên liên quan	15,295,205,766	43,192,645,724	80,492,924,019	86,579,771,333

6.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Hàng bán bị trả lại	-	0	5,000,000	-
Cộng	**-**	**-**	**5,000,000**	**-**

6.3. Giá vốn hàng bán

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	83,423,584,404	93,466,619,811	245,554,117,522	258,469,970,995
Giá vốn của hàng hóa đã bán	14,576,300	21,487,540	37,231,172	195,732,613
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	25,000,000	4,674,551,731	45,000,000
Cộng	**83,438,160,704**	**93,513,107,351**	**250,265,900,425**	**258,710,703,608**

6.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	852,297,474	173,475,250	2,169,537,251	645,601,019
Chiết khấu thanh toán được hưởng	63,276,361	71,498,124	171,778,361	131,998,124
Cộng	**915,573,835**	**244,973,374**	**2,341,315,612**	**777,599,143**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6.5. Chi phí tài chính

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Chi phí lãi vay	1,249,033	-	1,249,033	259,805,057
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	2,044,500	984,200	1,611,000	(1,250,200)
Cộng	**3,293,533**	**984,200**	**2,860,033**	**258,554,857**

6.6. Chi phí bán hàng

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Chi phí nhân viên	788,381,163	685,416,098	2,191,193,923	1,877,575,987
Cộng	**788,381,163**	**685,416,098**	**2,191,193,923**	**1,877,575,987**

6.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2,827,571,982	992,616,657	7,710,803,460	3,208,118,544
Chi phí trích/hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(466,281,045)	(77,533,476)	(411,494,212)	2,376,352,155
Chi phí bằng tiền khác	1,152,686,056	985,208,215	3,373,386,585	2,975,081,928
Cộng	**3,513,976,993**	**1,900,291,396**	**10,672,695,833**	**8,559,552,627**

6.8. Thu nhập khác

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	559,481,482	79,444,444
Thu nhập khác	339,468	3,226,081	361,591	16,802,087
Cộng	**339,468**	**3,226,081**	**559,843,073**	**96,246,531**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6.9. Chi phí khác

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	-	-	88,121,172	19,803,795
Chi phí khác	862,459,368	132,780,682	1,180,632,655	314,170,708
Cộng	**862,459,368**	**132,780,682**	**1,268,753,827**	**333,974,503**

6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72,001,150,262	81,618,721,698	203,853,879,923	210,379,793,575
Chi phí nhân công	12,292,585,851	10,118,078,801	39,154,443,397	27,769,331,419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1,852,890,645	2,945,952,495	6,458,357,110	9,104,005,281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,123,521,555	1,242,127,346	13,062,935,604	17,786,309,093
Chi phí khác bằng tiền	(1,077,924,708)	95,713,987	974,437,187	837,192,278
Cộng	**88,192,223,605**	**96,020,594,327**	**263,504,053,221**	**265,876,631,646**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	16,024,119,418	26,046,297,865	55,518,278,602	52,103,435,633
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	973,070,221	592,635,643	2,067,441,962	4,016,366,809
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*865,070,221*	358,635,643	*1,743,441,962*	574,064,024
- Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành	*108,000,000*	234,000,000	*324,000,000*	390,000,000
- Khoản lỗ tại Công ty mẹ, Công ty con	-		-	
- Doanh thu chưa thực hiện phát sinh từ giao dịch bán TSCĐ	-	-		*3,052,302,785*
Điều chỉnh giảm	*42,971,750*	0	42,971,750	214,583,759
- Ảnh hưởng từ giao dịch bán TSCD	*41,288,445*		41,288,445	
- Lỗ từ năm trước chuyển sang	-	*0*	*1,683,305*	*214,583,759*
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	16,954,217,889	26,638,933,508	57,542,748,814	55,905,218,683
- Thu nhập các hoạt động được ưu đãi	*3,775,169,820*	1,226,250,563	6,995,353,098	2,140,019,127
- Thu nhập các hoạt động không được ưu đãi	*13,048,478,632*	24,891,807,674	50,018,613,090	53,392,954,250
Thuế suất thuế TNDN hiện hành				
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	10%	10%	10%	10%
- Thuế suất thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2,987,212,709	5,100,986,592	10,703,257,929	10,892,592,763
- Chi phí thuế TNDN hoạt động được ưu đãi	*377,516,982*	*122,625,057*	*699,535,310*	*214,001,913*
- Chi phí thuế TNDN hoạt động không được ưu đãi	*2,609,695,727*	*4,978,361,535*	*10,003,722,619*	*10,678,590,850*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**2,987,212,709**	**5,100,986,592**	**10,725,364,175**	**10,896,320,013**
Trong đó:				
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	*2,987,212,709*	5,100,986,592	10,703,257,929	10,892,592,763
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-	*22,106,246*	*3,727,250*

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026	9 tháng đầu Năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1,325,282,423	-	1,325,282,423	19,355,502,777
Cộng	**1,325,282,423**	**-**	**1,325,282,423**	**19,355,502,777**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1,325,282,423	-	1,325,282,423	37,438,965,379
Cộng	**1,325,282,423**	**-**	**1,325,282,423**	**37,438,965,379**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

8. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán bê tông thương phẩm;
- Thương mại;
- Dịch vụ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND
Doanh thu						
Từ khách hàng bên ngoài	103,706,499,876	121,992,431,268	7,978,000	13,246,869	109,412,879,116	122,050,678,137
Cộng	**103,706,499,876**	**121,992,431,268**	**7,978,000**	**13,246,869**	**109,412,879,116**	**122,050,678,137**
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Giảm trừ doanh thu	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-
Giá vốn	83,423,584,404	93,466,619,811	14,576,300	21,487,540	88,112,712,435	93,488,107,351
Kết quả của bộ phận	20,277,915,472	28,525,811,457	(6,598,300)	(8,240,671)	21,295,166,681	28,517,570,786
Chi phí không phân bổ					4,302,358,156	2,585,707,494
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính					15,973,959,016	25,931,863,292
Doanh thu hoạt động tài chính					915,573,835	244,973,374
Chi phí tài chính					3,293,533	984,200
Thu nhập thuần khác					(862,119,900)	(129,554,601)
Lợi nhuận trước thuế TNDN					16,024,119,418	26,046,297,865
Chi phí thuế TNDN hiện hành					2,987,212,709	5,100,986,592
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					34,708,237	32,230,450
Lợi nhuận sau thuế					**13,002,198,472**	**20,913,080,823**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Các thông tin khác

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tài sản của bộ phận	148,934,878,704	170,812,652,192	-	-	148,934,878,704	170,812,652,192
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	99,837,341,814	80,025,469,862
Tổng tài sản					**248,772,220,518**	**250,838,122,054**

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nợ phải trả của bộ phận	60,116,283,531	49,649,411,176	-	-	60,116,283,531	49,649,411,176
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	22,106,241,601	30,164,105,205
Tổng nợ phải trả					**82,222,525,132**	**79,813,516,381**

	Bê tông thương phẩm		Kinh doanh thương mại		Tổng cộng	
	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND
Chi phí mua sắm tài sản	1,038,000,000	-	-	-	1,038,000,000	-
Chi phí khấu hao	1,826,183,580	2,827,623,437	-	-	1,826,183,580	2,827,623,437

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

9. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
2. Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago Chu Lai	Công ty con
3. Công ty TNHH MTV Rofadi	Công ty con
4. Công ty TNHH MTV Bê tông Dufago	Công ty con
5. Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Đà Nẵng	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
6. Công ty cổ phần FDSG	Chung nhân sự quản lý chủ chốt
7 HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Nhóm Công ty đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu:		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	42,087,970,279	28,235,007,000
Công ty Cổ phần FDSG	34,333,118,270	65,262,592,370
Cộng	**76,421,088,549**	**93,497,599,370**

Trong năm, Nhóm Công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	15,289,963,216	3,175,062,476	60,177,152,830	23,809,557,523
Công ty Cổ phần FDSG	5,242,550	40,017,583,248	20,315,771,189	62,770,213,810
Cộng	**15,295,205,766**	**43,192,645,724**	**80,492,924,019**	**86,579,771,333**

	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Mua hàng				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	-		2,340,000,000	600,000,000
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Trường học Đà Nẵng	191,935,927	193,191,927	395,878,787	401,761,054
Cộng	**191,935,927**	**193,191,927**	**2,735,878,787**	**1,001,761,054**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát và ban kiểm toán nội bộ:

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Ông Lê Trường Kỹ	Chủ tịch HĐQT	30,000,000	30,000,000	90,000,000	90,000,000
Bà Huỳnh Phước Huyền Vy	Phó Chủ tịch HĐQT	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
Ông Đặng Tiến Đức	Thành viên	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
Ông Nguyễn Ngọc Tuấn	Thành viên	18,000,000	18,000,000	54,000,000	54,000,000
				-	-
Ông Lê Anh Long	Trưởng BKS	15,000,000	15,000,000	45,000,000	45,000,000
Ông Chu Văn Tuấn	Thành viên	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000
Ông Trần Cảnh Thành	Thành viên	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000
Bà Nguyễn Thị Minh Phượng	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ	9,000,000	9,000,000	27,000,000	27,000,000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Họ và tên	Chức danh	Quý 3-2026 VND	Quý 3-2025 VND	9 tháng đầu Năm 2026 VND	9 tháng đầu Năm 2025 VND
Ông Đặng Tiến Đức	Tổng Giám đốc	180,120,633	168,671,354	512,453,967	498,161,249
Ông Nguyễn Văn Triều	Phó Tổng Giám đốc	94,272,733	100,328,021	260,235,317	266,362,791
Bà Nguyễn Thị Thảo	Phó Tổng Giám đốc	79,064,400	84,754,063	215,443,651	218,537,084

10. SỐ LIỆU SO SÁNH

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ này được lập và trình bày theo Thông tư 43. Do đó, một số dữ liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với yêu cầu trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán này do việc áp dụng Thông tư 43, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Trích):

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2026 (được báo cáo lại) VND	Phân loại lại theo Thông tư 43 VND	Tại ngày 01/01/2026 (đã báo cáo trước đây) VND
Các khoản tương đương tiền	112	5,043,780,822	43,780,822	5,000,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	59,718,047,943	818,047,943	58,900,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	135	429,395,465	(861,828,765)	1,291,224,230

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

11. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ DIN CAPITAL
DIN CAPITAL
MST: 0401333013

Đặng Tiến Đức	**Nguyễn Thị Thảo**	**Đào Thị Thanh Mai**
Tổng giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập**

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 10 năm 2026