CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
-------	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 34/2026/CBTT	*Tp HCM, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

- Mã chứng khoán: BMJ
- Địa chỉ: Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại liên hệ: 0274.3688.126 Fax: 0274.3688.125
- E-mail: ahpminerals2019@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 năm 2026

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☑ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: ..30../10/2026 tại đường dẫn: www.becamexbmj.com.vn/#enter/f/enter.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3/2026.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận quý 3/2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP, L=Phú Giáo, ST=BÌNH DƯƠNG, UID=MST:3700927878
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 18:16:56 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Người đại diện theo pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:3700927878-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP
X.PHÚ GIÁO-TP.HỒ CHÍ MINH

PHẠM HUY HẬU



CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN
MIỀN ĐÔNG AHP

Số 05/CV/QLTC_2026

"V/v Giải trình biến động lợi nhuận Quý 3 năm 2026"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

TP Hồ Chí Minh, ngày 30. tháng 10 năm 2026

Kính gửi: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cơ sở kinh doanh: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

Địa chỉ: 112/125 Ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Giấy phép đăng ký kinh doanh số: 3700927878, đăng ký thay đổi lần 11, ngày 18/12/2025

Ngành nghề kinh doanh chính:

Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

Chi tiết: Khai thác khoáng sản trừ khai thác cát

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác

Xây dựng công trình công ích chi tiết; Thi công, xây dựng các công trình xây công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật; thi công xây dựng các công trình thủy lợi.

Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao chi tiết; Sản xuất cống bê tông cốt thép các loại; Sản xuất bê tông nhựa nóng các loại; Sản xuất bê tông xi măng các loại; Sản xuất cấu kiện đúc sẵn; Sản xuất gạch không nung.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết; Mua, bán cống bê tông cốt thép các loại; Bê tông xi măng, nhựa nóng các loại; Cấu kiện đúc sẵn; Các loại vật liệu xây dựng; Các cấu kiện kim loại, các sản phẩm cơ khí.

Xây dựng nhà các loại chi tiết; Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết; Thi công, xây dựng các công trình giao thông.

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí chi tiết; Thi công đặt hệ thống cấp, thoát nước, điều hòa không khí; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết; Cho thuê xe, máy, thiết bị; Lắp đặt hệ thống điện.

Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại chi tiết; Gia công cơ khí (trừ xi mạ, tráng phủ kim loại).

Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết; Sản xuất các cấu kiện kim loại.

Chuẩn bị mặt bằng chi tiết; Săn lấp mặt bằng.

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết; Xây dựng nền móng; Đóng cọc; Ép cọc.

Thi công cấu kiện đúc sẵn; Dịch vụ cẩu lắp.

Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá chi tiết; Cắt và hoàn thiện đá xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân công vào đâu chi tiết; Mua, bán hóa chất công nghiệp và phụ gia bê tông xi măng (trừ hóa chất bảng 1 theo Công ước quốc tế).

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chi tiết; Mua, bán mặt hàng trang trí nội thất.

Mã số thuế: **3700927878**

Căn cứ thông tư số: 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ kết quả kinh doanh quý 3 năm 2026, Công ty Cổ phần Khoáng Sản Miền Đông AHP xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2026 với quý 3 năm 2025 như sau;

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Quý 3 năm 2026 (1)	Quý 3 năm 2025 (2)	Chênh lệch	
				(3)=(1)-(2)	%=(3)/(2)
	BCTC quý 3 năm 2026				
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ – BCTC của Công ty mẹ	109.004.622.363	207.484.810.126	(98.480.187.763)	(47,46%)
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	31.415.483.916	15.266.369.261	16.149.114.655	105,78%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	31.423.772.777	15.266.369.261	16.157.403.516	105,84%

Ghi chú: Công ty mua cổ phần của Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Việt (Công ty Nguyên Việt) chiếm 88% vốn điều lệ, kể từ ngày 25/12/2025 Công ty AHP chính thức trở thành Công ty mẹ của Công ty Nguyên Việt

Trong báo cáo riêng quý 3 năm 2026, tổng doanh thu giảm so với quý 3 năm 2025 do doanh thu bán hàng hóa và hoạt động tài chính giảm, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế quý 3.2026 tăng so với lợi nhuận sau thuế quý 3.2025 do kiểm soát được chi phí sản xuất kinh nên kết quả hoạt động kinh doanh cao hơn so với cùng kỳ.

Lợi nhuân sau thuế quý 3 năm 2026 của báo cáo hợp nhất tăng so với cùng kỳ do ngày 25/12/2025 Công ty Nguyên Việt chính thức trở thành Công ty Con của Công ty AHP, số liệu so sánh với kỳ hiện tại là số liệu quý 3 năm 2025 báo cáo riêng của Công ty mẹ chưa hợp nhất.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025.

Trân trọng !

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Nguyễn Minh Chí

Nơi nhận :
- *Ủy ban chứng khoán Nhà nước*
- *Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội*
- *Lưu*

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

Tp Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 34

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**479.433.925.506**	**425.799.431.793**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**25.447.994.653**	**39.083.553.298**
1. Tiền	111		25.447.994.653	39.083.553.298
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**137.942.422.609**	**70.818.173.753**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	72.843.649.292	36.513.829.640
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	23.098.346.685	9.858.919.403
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	42.621.468.614	25.066.466.692
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(621.041.982)	(621.041.982)
III. Hàng tồn kho	**140**	**10**	**309.534.771.401**	**308.364.032.531**
1. Hàng tồn kho	141		309.534.771.401	308.364.032.531
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**6.508.736.843**	**7.533.672.211**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	1.888.183.323	2.961.846.195
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.388.339.358	4.339.611.854
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	232.214.162	232.214.162
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.442.050.527.920**	**1.438.971.740.606**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**19.157.840.686**	**14.158.044.539**
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	19.157.840.686	14.158.044.539
II. Tài sản cố định	**220**		**179.693.377.508**	**178.175.066.141**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	61.786.670.198	88.704.709.847
- Nguyên giá	*222*		137.369.524.779	*158.049.570.512*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(75.582.854.581)	*(69.344.860.665)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	111.894.366.866	89.470.356.294
- Nguyên giá	*225*		132.033.498.958	*102.674.465.748*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		(20.139.132.092)	*(13.204.109.454)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	6.012.340.444	-
- Nguyên giá	*228*		6.197.340.444	*185.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(185.000.000)	*(185.000.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**16**	-	**8.668.420.969**
- Nguyên giá	*241*		-	*8.668.420.969*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**423.833.958.820**	**422.443.868.247**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	17	423.037.213.365	422.443.868.247
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		796.745.455	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**778.014.018.100**	**777.965.983.159**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	12	399.814.018.100	399.765.983.159
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	12	378.200.000.000	378.200.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**41.351.332.806**	**37.560.357.551**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	41.258.316.169	37.467.340.914
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		93.016.637	93.016.637
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.921.484.453.426**	**1.864.771.172.399**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ *(Tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01 – DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**463.400.657.035**	**480.974.637.772**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**415.861.701.321**	**446.171.120.497**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	26.915.034.729	31.574.994.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	70.311.589.145	60.506.208.770
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		36.815.000	36.815.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	15.364.355.131	17.261.564.723
5. Phải trả người lao động	315		2.681.209.159	2.775.222.514
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	896.102.605	2.319.429.312
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	23	1.266.101.065	733.113.663
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	297.650.197.367	330.577.584.285
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		740.297.120	386.187.259
II. Nợ dài hạn	**330**		**47.538.955.714**	**34.803.517.275**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	43.310.596.101	30.695.282.736
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	24	4.228.359.613	4.108.234.539
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	25	**1.458.083.796.391**	**1.383.796.534.627**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.049.999.780.000*	*1.049.999.780.000*
2. Thặng dư vốn	412		(1.370.600.000)	(1.370.600.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.926.344.094	12.926.344.094
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		323.808.272.297	249.521.010.533
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		248.109.793.716	*153.673.906.241*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*75.698.478.581*	*95.847.104.292*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		72.720.000.000	72.720.000.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.921.484.453.426**	**1.864.771.172.399**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Lệ Quyên	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí (*)

(*) Được ủy quyền theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18 tháng 12 năm 2025.

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

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mẫu số B02 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo	
			Năm nay	Năm trước (**)	Năm nay	Năm trước (**)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	**109.004.622.363**	**207.484.810.126**	**538.250.928.873**	**524.359.498.492**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		**109.004.622.363**	**207.484.810.126**	**538.250.928.873**	**524.359.498.492**
4. Giá vốn hàng bán	11	27	55.822.824.829	178.086.216.649	400.923.022.890	429.466.565.262
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		**53.181.797.534**	**29.398.593.477**	**137.327.905.983**	**94.892.933.230**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	28	2.493.792	2.267.239.242	9.677.082	7.366.784.119
7. Chi phí tài chính	23	29	6.586.092.879	6.446.622.442	20.309.676.849	19.319.817.845
Trong đó: chi phí đi vay	24		*6.586.092.879*	*6.446.622.442*	*20.309.676.849*	*19.319.817.845*
8. Chi phí bán hàng	25	30	2.755.441.733	2.784.961.887	7.033.697.900	9.017.812.412
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	4.038.790.515	3.650.559.009	12.037.904.620	10.222.701.486
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		8.288.861	-	48.034.941	-
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		**39.812.255.060**	**18.783.689.381**	**98.004.338.637**	**63.699.385.606**
12. Thu nhập khác	31	31	33.334.672	526.399.014	415.683.511	1.167.171.186
13. Chi phí khác	32	32	294.714.064	227.111.482	2.440.775.572	517.806.714
14. Lợi nhuận khác	40		**(261.379.392)**	**299.287.532**	**(2.025.092.061)**	**649.364.472**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		**39.550.875.668**	**19.082.976.913**	**95.979.246.576**	**64.348.750.078**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	8.127.102.891	3.816.607.652	20.280.767.995	12.870.986.585
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**31.423.772.777**	**15.266.369.261**	**75.698.478.581**	**51.477.763.493**
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		31.423.772.777	-	75.698.478.581	-
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-	-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**35**	**299**	**145**	**721**	**490**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**		-	-	-	-

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Lệ Quyên	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí (*)

(*) Được ủy quyền theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18 tháng 12 năm 2025.

(**) Số liệu so sánh cùng kỳ năm trước là số liệu của báo cáo riêng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**95.979.246.576**	**64.348.750.078**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13.173.016.554	13.947.146.204
	- Các khoản dự phòng	03	120.125.074	231.187.594
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(57.712.023)	(7.366.784.119)
	- Chi phí đi vay	06	20.309.676.849	19.319.817.845
	- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**129.524.353.030**	**90.480.117.602**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(43.718.000.647)	20.592.102.714
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.170.738.870)	(6.879.270.362)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.979.533.866	11.573.129.996
	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(2.717.312.383)	(4.215.269.500)
	- Chi phí đi vay đã trả	14	(20.794.238.160)	(19.319.817.845)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(22.982.288.275)	(11.878.830.990)
	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(586.701.350)	(346.280.517)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**42.534.607.211**	**80.005.881.098**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(29.702.306.062)	(31.506.814.926)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	17.615.216.544	28.096.356.941
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(374.000.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	439.540.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(174.000.000.000)
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.677.082	7.366.784.119
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(12.077.412.436)**	**(104.503.673.866)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	326.288.621.843	425.193.686.219
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(355.001.325.510)	(413.154.086.966)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(15.380.049.753)	(13.212.616.503)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(44.092.753.420)**	**(1.173.017.250)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(13.635.558.645)**	**(25.670.810.018)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**39.083.553.298**	**35.695.563.544**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**25.447.994.653**	**10.024.753.526**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Lệ Quyên	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí (*)

(*) Được ủy quyền theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18 tháng 12 năm 2025.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Khai thác Khoáng sản trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của UBND tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3700927878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2008 và Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/12/2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.780.000 VND, tương ứng 104.999.978 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được đăng ký giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã giao dịch là BMJ.

1.2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Khai thác và sản xuất đá xây dựng, kinh doanh thương mại (vật liệu xây dựng), thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác khoáng sản (trừ khai thác cát);
- Sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh vận tải hàng hóa;
- Mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng;
- Dịch vụ nhà ở công nhân;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Tổ chức của Công ty bao gồm Trụ sở chính tại số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh và 01 Văn phòng đại diện tại số 45 Hàm Long, phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có 01 Công ty con và 02 công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Địa chỉ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt	Công ty con	43C, phố Ngô Quyền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	Công ty liên kết	Ấp 2, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	Công ty liên kết	Khu phố 3A, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 90 người (tại ngày 31/12/2025 là 86 người).

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các quy định theo Thông tư 99 và Thông tư 43 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối 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 công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo tài chính phát hành tại Việt Nam bằng ngôn ngữ tiếng Việt.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty và công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.3. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là không quá 10 năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

4.4. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

Khi phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Ghi nhận các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng, ... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm Công ty chính thức có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết, các khoản đầu tư dưới hình thức khác được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định theo Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí khai thác đá xây dựng nhưng chưa hoàn thành chế biến để nhập kho tại thời điểm cuối kỳ kế toán, bao gồm chi phí vật liệu nổ và các chi phí khác có liên quan. Giá thành sản phẩm nhập kho được tính theo phương pháp giản đơn.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho

thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí đi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 11
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán 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.

4.8. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc.
Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 08 năm.

4.9. Tài sản thuê tài chính

Thuê tài sản được xác định 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. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Công ty ghi nhận nguyên giá tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (nếu giá trị này thấp hơn giá trị hợp lý) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính phù hợp với các quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty bao gồm 04 dây chuyền máy nghiền đá có công suất 400 tấn/h với thời gian khấu hao từ 140 tháng đến 144 tháng (12 năm.

4.10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ bao gồm: phí cấp quyền khai thác khoáng sản; giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Trong đó:

- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản: Phí cấp quyền khai thác khoáng sản được xác định dựa trên số tiền đã nộp theo Quyết định về việc phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ đá xây dựng Rạch Rạt, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương số 1782/QĐ-UBND ngày 21/06/2019 của UBND tỉnh Bình Dương và Quyết định phê duyệt bổ sung tiền cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ đá xây dựng Rạch Rạt số 745/QĐ-UBND ngày 27/03/2024. Phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ theo thời gian khai thác trên giấy phép khai thác.
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 01 năm (chi phí chờ phân bổ ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí chờ phân bổ dài hạn).
- Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.12. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

4.13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: Chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

4.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình; giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm,

hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 hợp đồng xây dựng: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong năm.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền cho vay; tiền cổ tức, lợi nhuận được chia; Chiết khấu thanh toán và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ; dự phòng giảm giá hàng tồn kho; giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có); chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.18. 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 hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán, bao gồm: chi phí vận chuyển và các khoản chi phí khác,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và các khoản chi phí khác,...

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi hoàn nhập các khoản dự phòng.

4.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

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 nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin về các bên liên quan của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 36.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	4.233.577.123	1.521.771.777
Tiền gửi ngân hàng	21.214.417.530	37.561.781.521
Cộng	**25.447.994.653**	**39.083.553.298**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**59.082.352.309**	-	**19.418.176.198**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	59.082.352.309	-	19.418.176.198	-
Phải thu khách hàng khác	**13.761.296.983**	**(621.041.982)**	**17.095.653.442**	**(621.041.982)**
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	13.128.724.315	-	13.045.191.058	-
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Đại Khoa	10.701.946	(10.701.946)	10.701.946	(10.701.946)
Công ty TNHH Xây Dựng và Cầu Đường Anh Tuấn	380.186.540	(380.186.540)	380.186.540	(380.186.540)
Công ty CP Xây Dựng Giao Thông Thủy Lợi Bình Dương	230.153.496	(230.153.496)	230.153.496	(230.153.496)
Các đối tượng khác	11.530.686	-	3.429.420.402	-
Cộng	**72.843.649.292**	**(621.041.982)**	**36.513.829.640**	**(621.041.982)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 Giá trị VND	01/01/2026 Giá trị VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**17.361.865.577**	**9.698.591.444**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.155.161.897	9.698.591.444
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt	8.206.703.680	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	**5.736.481.108**	**160.327.959**
Công Ty TNHH MTV TMDV XNK Hoàng Gia Linh	4.845.960.000	-
Các nhà cung cấp khác	890.521.108	160.327.959
Cộng	**23.098.346.685**	**9.858.919.403**

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	42.621.468.614	-	25.066.466.692	-
Tạm ứng	14.485.599.500	-	13.000.000.000	-
Đặt cọc thuê đất lô A26-E tại KCN Becamex Bình Phước (1)	9.761.461.455	-	7.047.767.654	-
Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuê tài chính	4.258.862.672	-	3.636.593.769	-
Phải thu khác	14.115.544.987	-	1.382.105.269	-
Dài hạn	**19.157.840.686**	**-**	**14.158.044.539**	**-**
Ký quỹ phục hồi môi trường	4.348.484.686	-	4.108.234.539	-
Ký quỹ khác	14.809.356.000	-	10.049.810.000	-
Cộng	**61.779.309.300**	**-**	**39.224.511.231**	**-**

(1) Khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc số 05/2023/HĐNT ngày 19/12/2023 và phụ lục số 01/PLHĐNT ngày 21/11/2025 với Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước nhằm mục đích thuê lô đất A26-E có diện tích 93.339,7 m² tại Khu công nghiệp Becamex Bình Phước, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị VND	Giá trị VND
Ngắn hạn	**1.888.183.323**	**2.961.846.195**
Chi phí sửa chữa	1.168.876.930	1.973.563.916
Chi phí khác	719.306.393	988.282.279
Dài hạn	**41.258.316.169**	**37.467.340.914**
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	34.694.822.265	31.717.707.241
Phụ tùng	2.926.779.589	2.572.764.874
Chi phí khác	3.636.714.315	3.176.868.799
Cộng	**43.146.499.492**	**40.429.187.109**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	503.453.957	-	577.730.421	-
Công cụ, dụng cụ	324.781.647		347.308.499	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	67.827.574.538	-	67.364.500.000	-
Thành phẩm	14.701.591.745	-	12.869.841.148	-
Hàng hoá	226.177.369.514	-	227.204.652.463	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*220.156.041.672*	-	220.156.041.672	-
- Hàng hóa khác	*6.021.327.842*	-	7.048.610.791	-
Cộng	**309.534.771.401**	**-**	**308.364.032.531**	**-**

(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	30/09/2026 *VND*	01/01/2026 *VND*
Chi phí sản xuất đá	405.076.783	-
Chi phí dở dang dự án Bất động sản Tân Định (i)	67.364.500.000	67.364.500.000
Chi phí dở dang thi công xây dựng CSHT và XDDD	57.997.755	-
	67.827.574.538	**67.364.500.000**

(i) Là giá trị quyền sử dụng một số lô đất Công ty đã nhận chuyển nhượng từ năm 2021 tại phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm phục vụ cho kế hoạch đầu tư, phát triển dự án bất động sản trong thời gian tới của Công ty. Quyền sử dụng đất của các lô đất này đang được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai.

(2) Hàng hoá bất động sản

Là các lô đất thuộc phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (công ty con) và 16 căn nhà đã được xây dựng hoàn thiện phần thô trên 16 lô đất Công ty con mua từ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương sẵn sàng để bán. Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc sở hữu của Công ty mẹ đang được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ.

Tại ngày 30/09/2026, Ban Tổng giám đốc Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (công ty con) đánh giá giá trị thuần có thực hiện được của hàng tồn kho tại hai Công ty không thấp hơn giá trị gốc nên Công ty không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm này.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	30/09/2026				01/01/2026			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng								
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	> 3 năm	230.153.496	-	230.153.496	> 3 năm	230.153.496	-	230.153.496
Công ty TNHH Xây dựng và Cầu đường Anh Tuấn	> 3 năm	380.186.540	-	380.186.540	> 3 năm	380.186.540	-	380.186.540
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Đại Khoa	>3 năm	10.701.946	-	10.701.946	> 3 năm	10.701.946	-	10.701.946
Cộng		**621.041.982**	-	**621.041.982**		**621.041.982**	-	**621.041.982**

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

				Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	28,00%	28,00%	224.000.000.000	224.000.000.000	224.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt	29,00%	29,00%	174.000.000.000	175.814.018.100	175.765.983.159
Cộng			**398.000.000.000**	**399.814.018.100**	**399.765.983.159**

Thông tin chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn (1)	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (2)	Tổng cộng
	VND	VND	
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ			
01/01/2026	**224.000.000.000**	**174.000.000.000**	**398.000.000.000**
Giá trị đầu tư trong năm	-	-	-
30/09/2026	**224.000.000.000**	**174.000.000.000**	**398.000.000.000**
LÃI/LỖ LŨY KẾ TẠI CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT SAU NGÀY ĐẦU TƯ			
01/01/2026	**-**	**1.765.983.159**	**1.765.983.159**
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	48.034.941	48.034.941
30/09/2026	**-**	**1.814.018.100**	**1.814.018.100**
GIÁ TRỊ GHI NHẬN THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU			
01/01/2026	**224.000.000.000**	**175.765.983.159**	**399.765.983.159**
30/09/2026	**224.000.000.000**	**175.814.018.100**	**399.814.018.100**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn ("Công ty Phổ Đà Sơn") hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Phổ Đà Sơn cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty Phổ Đà Sơn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án bất động sản do Công ty này là chủ đầu tư.

(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty BĐS Nguyên Việt") hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh vật liệu xây dựng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty BĐS Nguyên Việt cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

12.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc
			VND			VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (*)	9,86%	9,86%	378.200.000.000	9,86%	9,86%	378.200.000.000
Cộng			**378.200.000.000**			**378.200.000.000**

(*) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đều có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2026	**4.739.399.055**	**136.641.649.906**	**16.430.506.551**	**238.015.000**	**158.049.570.512**
Mua trong kỳ	9.171.657.417	1.178.454.369	-	1.226.481.481	11.576.593.267
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.256.639.000)	-	-	(32.256.639.000)
Tại ngày 30/09/2026	**13.911.056.472**	**105.563.465.275**	**16.430.506.551**	**1.464.496.481**	**137.369.524.779**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**4.739.399.055**	**53.624.453.110**	**10.751.385.990**	**229.622.510**	**69.344.860.665**
Khấu hao trong kỳ	670.443	8.140.747.352	985.527.351	8.654.560	9.135.599.706
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.897.605.790)	-	-	(2.897.605.790)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**4.740.069.498**	**58.867.594.672**	**11.736.913.341**	**238.277.070**	**75.582.854.581**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2026	-	**83.017.196.796**	**5.679.120.561**	**8.392.490**	**88.704.709.847**
Tại ngày 30/09/2026	**9.170.986.974**	**46.695.870.603**	**4.693.593.210**	1.226.219.411,00	**61.786.670.198**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.739.399.055	2.787.863.636	3.578.420.049	238.015.000	**11.343.697.740**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao không sử dụng	-	*18.851.544.775*	*582.000.000*	-	***19.433.544.775***
Giá trị còn lại của TSCĐ đảm bảo cho các khoản vay	-	36.539.619.440	-	-	**36.539.619.440**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2026	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
Tăng trong kỳ	29.359.033.210	29.359.033.210
Tại ngày 30/09/2026	**132.033.498.958**	**132.033.498.958**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2026	**13.204.109.454**	**13.204.109.454**
Khấu hao trong kỳ	6.935.022.638	6.935.022.638
Tại ngày 30/09/2026	**20.139.132.092**	**20.139.132.092**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2026	89.470.356.294	89.470.356.294
Tại ngày 30/09/2026	**111.894.366.866**	**111.894.366.866**

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**185.000.000**	**185.000.000**
Phân loại lại (Quyền sử dụng đất của 3 căn nhà tại Khu phố Thương Mại UNI-TOWN)	6.012.340.444		6.012.340.444
Tại ngày 30/09/2026	**6.012.340.444**	**185.000.000**	**6.197.340.444**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**185.000.000**	**185.000.000**
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Phân loại lại		-	-
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**185.000.000**	**185.000.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2026	**-**	**-**	**-**
Tại ngày 30/09/2026	**6.012.340.444**	**-**	**6.012.340.444**

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026	Tăng trong	Giảm trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	**8.668.420.969**	**-**	**8.668.420.969**	**-**
Nhà cửa	8.668.420.969		8.668.420.969	-
Tổn thất do suy giảm giá trị	**-**	**-**	**-**	**-**
Giá trị còn lại	**8.668.420.969**	**-**	**8.668.420.969**	**-**
Nhà cửa	8.668.420.969		8.668.420.969	-

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

Bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt - công ty con (Công ty Đầu tư Nguyên Việt) được phân bổ như một phần chi phí mua dự án và các chi phí có liên quan của Dự án Khu dân cư mới Mê Linh có diện tích 53.197,2 m2 tại thửa đất số 1040, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: thôn Do Thượng, xã Tiền Phong, huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội (nay là thôn Do Thượng, xã Mê Linh, Thành phố Hà Nội) do Công ty Đầu tư Nguyên Việt là chủ đầu tư.

Dự án Khu dân cư mới Mê Linh sẽ cung cấp các sản phẩm gồm nhà ở liền kề, shophouse liền kề, sàn trung tâm thương mại, căn hộ chung cư thương mại và nhà ở xã hội với tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu theo Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 13/03/2026 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hà Nội giai đoạn 2026-2030 là 1.802 tỷ đồng. Ngày 15/06/2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty Đầu tư Nguyên Việt đã ban hành Nghị quyết thông qua chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Mê Linh với tổng mức đầu tư điều chỉnh là 7.764 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Đầu tư Nguyên Việt đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đầu tư dự án.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Phải trả người bán là các bên liên quan	**-**	**4.807.916.190**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	-	4.807.916.190
Các khoản phải trả người bán khác	**26.915.034.729**	**26.767.078.781**
Công Ty TNHH Cơ Khí Quang Thái	1.200.299.025	1.038.829.784
Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Chế Tạo Sông Mây	1.019.000.400	137.407.600
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Song Hân Phát	2.972.672.477	-
Công Ty TNHH TM DV Đức Trọng	3.825.134.178	-
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đình Nguyên	947.491.851	-
Tổng Công Ty Kinh tế kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	854.054.059	898.721.243
Chi Nhánh Công Ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Bình Nguyễn	6.006.008.963	3.677.838.157
CN Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Hóa Chất Mỏ Nam Bộ - Micco tại Bình Dương	467.804.212	357.982.134
Các đối tượng khác	9.622.569.564	20.656.299.863
Cộng	**26.915.034.729**	**31.574.994.971**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.577.069.114	20.018.093.810	19.582.131.804	3.013.031.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.662.315.025	20.280.767.995	22.982.288.275	7.960.794.745
Thuế thu nhập cá nhân	12.414.097	60.024.354	59.512.272	12.926.179
Thuế tài nguyên	3.253.320.878	20.239.322.507	19.785.294.718	3.707.348.667
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(231.214.162)	699.130.289	699.130.289	(231.214.162)
Phí bảo vệ môi trường	756.445.609	9.224.103.342	9.310.294.531	670.254.420
Các loại thuế phí, lệ phí khác	(1.000.000)	1.766.089.443	1.766.089.443	(1.000.000)
Cộng	**17.029.350.561**	**72.287.531.740**	**74.184.741.332**	**15.132.140.969**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	232.214.162			232.214.162
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	17.261.564.723			15.364.355.131

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**297.650.197.367**	**330.577.584.285**
- Các khoản vay ngắn hạn	279.887.147.614	304.144.851.281
- Các khoản vay dài hạn đến hạn trả	2.383.000.000	5.926.000.000
- Các khoản vay dài hạn nợ thuê tài chính đến hạn trả	15.380.049.753	20.506.733.004
Dài hạn	**43.310.596.101**	**30.695.282.736**
- Các khoản vay dài hạn	1.196.000.000	2.108.000.000
- Các khoản nợ thuê tài chính dài hạn	42.114.596.101	28.587.282.736
Cộng	**340.960.793.468**	**361.272.867.021**

20.1 Các khoản vay

	01/01/2026		Trong kỳ		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**304.144.851.281**	**304.144.851.281**	**326.288.621.843**	**350.546.325.510**	**279.887.147.614**	**279.887.147.614**
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	105.630.629.282	105.630.629.282	136.153.958.600	133.626.025.939	108.158.561.943	108.158.561.943
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	22.117.679.675	22.117.679.675	7.004.073.251	22.117.679.675	7.004.073.251	7.004.073.251
Ngân Hàng TNHH Indovina - Chi Nhánh Phú Mỹ Hưng	92.023.183.807	92.023.183.807	84.464.311.939	95.016.030.679	81.471.465.067	81.471.465.067
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Phan Đình Phùng	84.373.358.517	84.373.358.517	98.666.278.053	99.786.589.217	83.253.047.353	83.253.047.353
Vay dài hạn đến hạn trả	**5.926.000.000**	**5.926.000.000**	**912.000.000**	**4.455.000.000**	**2.383.000.000**	**2.383.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	5.926.000.000	5.926.000.000	912.000.000	4.455.000.000	2.383.000.000	2.383.000.000
Vay dài hạn	**2.108.000.000**	**2.108.000.000**	**-**	**912.000.000**	**1.196.000.000**	**1.196.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	2.108.000.000	2.108.000.000	-	912.000.000	1.196.000.000	1.196.000.000
Cộng	**312.178.851.281**	**312.178.851.281**	**327.200.621.843**	**355.913.325.510**	**283.466.147.614**	**283.466.147.614**

20.2 Nợ thuê tài chính

	01/01/2026		Trong năm		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**20.506.733.004**	**20.506.733.004**	**10.253.366.502**	**15.380.049.753**	**15.380.049.753**	**15.380.049.753**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	11.837.000.004	11.837.000.004	5.918.500.002	8.877.750.003	8.877.750.003	8.877.750.003
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (2)	8.669.733.000	8.669.733.000	4.334.866.500	6.502.299.750	6.502.299.750	6.502.299.750
Nợ thuê tài chính dài hạn	**28.587.282.736**	**28.587.282.736**	**23.780.679.867**	**10.253.366.502**	**42.114.596.101**	**42.114.596.101**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	13.415.249.990	13.415.249.990	-	5.918.500.002	7.496.749.988	7.496.749.988
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (2)	15.172.032.746	15.172.032.746	23.780.679.867	4.334.866.500	34.617.846.113	34.617.846.113
Cộng	**49.094.015.740**	**49.094.015.740**	**34.034.046.369**	**25.633.416.255**	**57.494.645.854**	**57.494.645.854**

(1) Khoản nợ thuê tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho thuê tài chính (hợp đồng không hủy ngang) số 102/2023/CN.MN-CTTC ngày 19/09/2023 và Hợp đồng số 30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024. Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ trong thời gian 48 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi suất cho thuê 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,5%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho thuê được xác định: Lãi suất cơ sở cho thuê tài chính +3,5%/năm.

(2) Khoản nợ thuê tài chính Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam theo Hợp đồng cho thuê tài chính (hợp đồng không hủy ngang) số: 2025-00084-001 ngày 27/03/2025. Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ trong thời gian 42 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi suất cố định trong suốt thời gian thuê là 6%/năm và số 2026-00394-000 ngày 29/09/2026, thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ trong thời gian 49 tháng kể từ thời điểm nhận nợ, lãi suất cố định trong suốt thời gian thuê là 7,01%/năm.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	-
Các bên khác	**70.311.589.145**	**60.506.208.770**
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	40.243.503.400	40.545.508.923
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	25.141.982.449	14.451.907.809
Các đối tượng khác	4.926.103.296	5.508.792.038
Cộng	**70.311.589.145**	**60.506.208.770**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**896.102.605**	**2.319.429.312**
Trích trước chi phí lãi vay	-	484.561.311
Các khoản trích trước khác	896.102.605	1.834.868.001
Cộng	**896.102.605**	**2.319.429.312**

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Thù lao HĐQT, BKS	713.121.023	242.715.417
Phải trả tiền đảm bảo hợp đồng	552.612.042	490.013.746
Các khoản phải trả, phải nộp khác	368.000	384.500
Cộng	**1.266.101.065**	**733.113.663**

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	01/01/2026	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng phí cải tạo phục hồi môi trường	4.108.234.539	120.125.074	-	4.228.359.613
Cộng	**4.108.234.539**	**120.125.074**	**-**	**4.228.359.613**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**154.402.052.493**	**-**	**1.215.957.576.587**
Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua	-	-	-	-	52.320.000.000	52.320.000.000
Cổ đông không kiểm soát góp bổ sung vốn sau ngày mua	-	-	-	-	20.400.000.000	20.400.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	95.847.104.292	-	95.847.104.292
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(485.430.835)		(485.430.835)
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	(242.715.417)	-	(242.715.417)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**249.521.010.533**	**72.720.000.000**	**1.383.796.534.627**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**249.521.010.533**	**72.720.000.000**	**1.383.796.534.627**
Lãi trong kỳ	-	-	-	75.698.478.581	-	75.698.478.581
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(940.811.211)	-	(940.811.211)
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	(470.405.606)	-	(470.405.606)
Số dư tại ngày 30/09/26	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**323.808.272.297**	**72.720.000.000**	**1.458.083.796.391**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026			01/01/2026		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỉ lệ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỉ lệ
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	25.437.707	254.377.070.000	24,23%	25.437.707	254.377.070.000	24,23%
Bà Phạm Thái Quỳnh Bảo	25.744.000	257.440.000.000	24,52%	-	-	-
Bà Phạm Thị Khánh An	21.815.730	218.157.300.000	20,78%	-	-	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	8.377.500	83.775.000.000	7,98%	8.377.500	83.775.000.000	7,98%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	4.479.600	44.796.000.000	4,27%	4.479.600	44.796.000.000	4,27%
Ông Nguyễn Hải Đăng	88.700	887.000.000	0,08%	13.316.200	133.162.000.000	12,68%
Ông Nguyễn Công Hân	102.600	1.026.000.000	0,10%	11.020.250	110.202.500.000	10,50%
Ông Đào Quang Linh	27.400	274.000.000	0,03%	5.251.400	52.514.000.000	5,00%
Các cổ đông khác	18.926.741	189.267.410.000	18,03%	37.117.321	371.173.210.000	35,35%
Cộng	104.999.978	1.049.999.780.000	100,00%	104.999.978	1.049.999.780.000	100,00%

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

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**104.999.978**	**104.999.978**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**104.999.978**	**104.999.978**
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.978	104.999.978
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**104.999.978**	**104.999.978**
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.978	104.999.978
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/Cổ phiếu*	*10.000*	*10.000*

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	107.700.135.938	207.484.810.126
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.304.486.425	-
Cộng	**109.004.622.363**	**207.484.810.126**

Doanh thu với các bên liên quan

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	-	1.041.011.304
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	41.611.914.576	161.287.654.980

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá, thành phẩm	54.681.614.079	178.086.216.649
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.141.210.750	-
Cộng	**55.822.824.829**	**178.086.216.649**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.493.792	8.062.242
Lãi cho vay	-	2.259.177.000
Cộng	**2.493.792**	**2.267.239.242**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.586.092.879	6.446.622.442
Cộng	**6.586.092.879**	**6.446.622.442**

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**2.755.441.733**	**2.784.961.887**
Chi phí vận chuyển	1.299.787.394	1.891.000.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.587.303	-
Chi phí khác bằng tiền	1.454.067.036	893.961.745
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**4.038.790.515**	**3.650.559.009**
Chi phí nhân viên quản lý	2.513.928.183	2.398.114.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.326.205	101.375.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	958.861.766	858.796.833
Chi phí khác bằng tiền	465.674.361	292.272.488
Cộng	**6.794.232.248**	**6.435.520.896**

31. THU NHẬP KHÁC

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	350.000.000
Thu hộ tiền điện các hộ dân	33.327.144	176.390.857
Các khoản khác	7.528	8.157
Cộng	**33.334.672**	**526.399.014**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Khoản chậm nộp	261.380.469	50.659.276
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	33.327.144	176.390.857
Chi phí khác	6.451	61.349
Cộng	**294.714.064**	**227.111.482**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.068.752.022	7.488.838.756
Chi phí nhân công	5.171.418.121	5.041.959.271
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.348.894.405	4.679.510.333
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.476.359.291	16.973.539.573
Chi phí khác bằng tiền	12.874.023.303	8.104.648.120
Cộng	**53.939.447.142**	**42.288.496.053**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**39.542.586.807**	**19.082.976.913**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	**261.386.920**	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	261.386.920	61.349
Thu nhập chịu thuế	**39.803.973.727**	**19.082.976.913**
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN	8.127.102.891	3.816.607.652
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**8.127.102.891**	**3.816.607.652**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**31.423.772.777**	**15.266.369.261**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**31.423.772.777**	**15.266.369.261**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	104.999.978	104.999.978
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**299**	**145**

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình (Không còn là bên liên quan từ ngày 29/04/2026	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Tổng giám đốc của Công ty này
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Là bên liên quan của người nội bộ của Công ty (Ông Phạm Huy Hậu và Bà Nguyễn Thị Thúy Vân)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 24,23% vốn điều lệ
Bà Phạm Thái Quỳnh Bảo	Cổ đông lớn sở hữu 24,52% vốn điều lệ
Bà Phạm Thị Khánh An	Cổ đông lớn sở hữu 20,78% vốn điều lệ

Giao dịch với các bên liên quan

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	**41.611.914.576**	**162.328.666.284**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Không còn là bên liên quan	1.041.011.304
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	41.611.914.576	161.287.654.980
Mua hàng hóa, dịch vụ	**12.708.659.320**	**123.969.783.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	404.384.120	61.608.000
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Không còn là bên liên quan	1.113.452.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	12.304.275.200	122.794.723.000
Mua máy móc, thiết bị	**-**	**7.950.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	-	7.950.000.000

Số dư với các bên liên quan

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	59.082.352.309	19.418.176.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.155.161.897	9.698.591.444
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	8.206.703.680	
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Không còn là bên liên quan	1.406.449.440
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt		4.807.916.190
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Không còn là bên liên quan	14.451.907.809

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT		-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	15.000.000	-
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2026), Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)		94.715.600
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/4/2026), Phó Tổng giám đốc	134.920.492	87.538.400
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT	40.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT		-
Cộng		**189.920.492**	**212.254.000**

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ niên độ 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 cho kỳ hoạt động này

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.
Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Lệ Quyên	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí (*)

(*) Được ủy quyền theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18 tháng 12 năm 2025.