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

Số: 37/2026/CBTT	*Tp Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 11 năm 2026.*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

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:

Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP công bố thông tin bản cáo bạch và các Phụ lục bản cáo bạch được Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 02/11/2026 tại đường dẫn: www.becamexbmj.com.vn/#enter/f/enter.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
- Bản Cáo bạch.
- Phụ lục.

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: 2026.11.02 19:49:17 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP
Người đại diện theo pháp luật

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2026)
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2026)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Phạm Huy Hậu	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty từ đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Nguyễn Minh Chí
Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18/12/2025)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội
T (84-24) 6278 2904 E anviet@anvietcpa.com W anvietcpa.com

Số: 191 /2026/BCSX-AVI-TC1

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28/08/2026, từ trang 04 đến trang 38, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**271.168.299.797**	**242.263.883.677**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**12.652.904.405**	**28.968.771.610**
1.	Tiền	111	5	12.652.904.405	28.968.771.610
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**109.136.095.797**	**57.534.060.851**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	80.170.724.822	36.513.829.640
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.745.209.564	9.852.008.323
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	19.841.203.393	11.789.264.870
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(621.041.982)	(621.041.982)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**		**147.216.473.802**	**152.567.990.859**
1.	Hàng tồn kho	141	10	147.216.473.802	152.567.990.859
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**2.162.825.793**	**3.193.060.357**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	1.931.611.631	2.961.846.195
2.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22	231.214.162	231.214.162
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.551.105.759.407**	**1.547.948.872.563**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**14.401.594.686**	**14.158.044.539**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	8	14.401.594.686	14.158.044.539
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**167.497.782.646**	**178.175.066.141**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	82.352.102.194	88.704.709.847
	- Nguyên giá	*222*		*155.944.494.956*	*155.900.050.512*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(73.592.392.762)*	*(67.195.340.665)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	85.145.680.452	89.470.356.294
	- Nguyên giá	*225*		*102.674.465.748*	*102.674.465.748*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(17.528.785.296)*	*(13.204.109.454)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	- Nguyên giá	*228*		*185.000.000*	*185.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(185.000.000)*	*(185.000.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**13**	**8.668.420.969**	**8.668.420.969**
	- Nguyên giá	241		8.668.420.969	8.668.420.969
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**8.827.959.348**	**-**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	8.827.959.348	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**16**	**1.309.480.000.000**	**1.309.480.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		533.280.000.000	533.280.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		398.000.000.000	398.000.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		378.200.000.000	378.200.000.000
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**42.230.001.758**	**37.467.340.914**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	42.230.001.758	37.467.340.914
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.822.274.059.204**	**1.790.212.756.240**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**554.139.747.229**	**480.902.204.772**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**530.381.471.382**	**446.098.687.497**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	40.211.086.799	31.502.929.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	68.670.453.122	60.506.208.770
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	19	84.036.797.400	36.815.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	22	17.836.376.299	17.261.564.723
5. Phải trả người lao động	315		2.360.618.550	2.775.222.514
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	1.543.372.639	2.319.429.312
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	1.251.027.092	732.745.663
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	24	313.144.741.011	330.577.584.285
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.326.998.470	386.187.259
II. Nợ dài hạn	**330**		**23.758.275.847**	**34.803.517.275**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	19.529.916.234	30.695.282.736
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	4.228.359.613	4.108.234.539
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**25**	**1.268.134.311.975**	**1.309.310.551.468**
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		206.578.787.881	247.755.027.374
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*162.343.828.157*	*153.673.906.241*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*44.234.959.724*	*94.081.121.133*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.822.274.059.204**	**1.790.212.756.240**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02a - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**27**	**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
4.	Giá vốn hàng bán	11	28	345.100.198.061	251.380.348.613
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**84.146.108.449**	**65.494.339.753**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	7.183.290	5.099.544.877
8.	Chi phí tài chính	23	30	13.723.583.970	12.873.195.403
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*13.723.583.970*	*12.873.195.403*
9.	Chi phí bán hàng	25	31	4.278.256.167	6.232.850.525
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	7.999.114.105	6.572.142.477
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**58.152.337.497**	**44.915.696.225**
12.	Thu nhập khác	31	33	382.348.839	640.772.172
13.	Chi phí khác	32	34	2.146.061.508	290.695.232
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(1.763.712.669)**	**350.076.940**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**56.388.624.828**	**45.265.773.165**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	12.153.665.104	9.054.378.933
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**44.234.959.724**	**36.211.394.232**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03a - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**56.388.624.828**	**45.265.773.165**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10.721.727.939	9.267.635.871
- Các khoản dự phòng	03	120.125.074	115.593.797
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(7.183.290)	(5.099.544.877)
- Chi phí đi vay	06	13.723.583.970	12.873.195.403
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**80.946.878.521**	**62.422.653.359**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(49.512.251.760)	34.211.000.137
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.351.517.057	(15.530.418.326)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.310.093.964	34.151.433.579
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(3.732.426.280)	(5.083.401.401)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(13.771.127.699)	(12.839.972.419)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.458.265.264)	(5.992.088.051)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(103.565.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**16.134.418.539**	**91.235.641.778**
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	(3.859.259.258)	(29.767.074.185)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	21.072.189.348
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(245.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	359.540.000.000
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	7.183.290	2.167.693.877
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(3.852.075.968)**	**(66.487.190.960)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	269.213.732.925	252.583.536.046
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(287.558.576.199)	(258.183.997.644)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(10.253.366.502)	(8.085.933.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(28.598.209.776)**	**(13.686.394.850)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(16.315.867.205)**	**11.062.055.968**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**28.968.771.610**	**35.695.563.544**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**12.652.904.405**	**46.757.619.512**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

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 30/06/2026, 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 Phố 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

1.6. Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 88 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 riêng 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 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.

Công ty đã áp dụng các quy định theo Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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.

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 vào Công ty con, công ty liên kết và 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.

4.4. 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.

4.5. 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 kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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 03 dây chuyền máy nghiền đá có công suất 400 tấn/h với thời gian khấu hao từ 140 tháng đến 144 tháng (12 năm).

4.9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là 3 căn nhà tại Khu Phố Thương mại UNI-TOWN, Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị tổn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí đi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, kinh doanh, cho thuê và quản lý cũng như các chi phí liên quan đến việc nâng cấp, cải tạo hoặc sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định đang thực hiện.

4.11. 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.

4.12. 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 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;
- 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.

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.

4.13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Là khoản phải trả cho cổ tức bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của Công ty. Thời điểm ghi nhận khoản phải trả cổ tức là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Khoản phải trả cổ tức được ghi nhận ngay khi được Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

4.14. 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".

4.15. 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 kỳ 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. Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng.

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.

4.16. 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 kỳ 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.

4.17. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. 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.

4.22. 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.

4.23. 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 37.

5. TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	4.546.993.849	1.169.361.818
Tiền gửi không kỳ hạn	8.105.910.556	27.799.409.792
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	*37.058.690*	*20.041.084.474*
- Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	*2.082.345.616*	*598.552.393*
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phan Đình Phùng	*3.620.324.406*	*1.654.273.076*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	*1.913.422.115*	*2.473.982.694*
- Các ngân hàng khác	*452.759.729*	*3.031.391.115*
Cộng	**12.652.904.405**	**28.968.771.610**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	66.497.046.950	-	19.418.176.198	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	12.966.412.894	-	13.045.191.058	-
Các khách hàng khác	707.264.978	(621.041.982)	4.050.462.384	(621.041.982)
Cộng	**80.170.724.822**	**(621.041.982)**	**36.513.829.640**	**(621.041.982)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	*66.497.046.950*		*19.418.176.198*	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.295.018.863	-	9.698.591.444	-
Trả trước cho người bán khác	450.190.701	-	153.416.879	-
Cộng	**9.745.209.564**	**-**	**9.852.008.323**	**-**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	*9.295.018.863*		*9.698.591.444*	-

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		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	**19.841.203.393**	-	**11.789.264.870**	-
Tạm ứng (1)	6.248.478.000	-	-	-
Đặt cọc thuê đất lô A26-E tại KCN Becamex Bình Phước (2)	9.452.806.910	-	7.047.767.654	-
Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuê tài chính	2.877.085.143	-	3.636.593.769	-
Phải thu khác	1.262.833.340	-	1.104.903.447	-
Dài hạn	**14.401.594.686**	-	**14.158.044.539**	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	4.348.484.686	-	4.108.234.539	-
Ký cược, ký quỹ	10.053.110.000	-	10.049.810.000	-
Cộng	**34.242.798.079**	-	**25.947.309.409**	-

(1) Các khoản tạm ứng của nhân viên phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để thực hiện đầu tư mua sắm dây chuyền máy nghiền đá, tạm ứng công tác hành chính.

(2) 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. NỢ XẤU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/06/2026				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 của 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)**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	602.250.422	-	577.730.421	-
Công cụ, dụng cụ	315.722.647	-	347.308.499	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (1)	67.785.952.523	-	67.364.500.000	-
Sản phẩm	9.341.561.982	-	12.869.841.148	-
Hàng hoá	69.170.986.228	-	71.408.610.791	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*64.360.000.000*	-	*64.360.000.000*	-
- Hàng hóa khác	*4.810.986.228*	-	*7.048.610.791*	-
Cộng	**147.216.473.802**	**-**	**152.567.990.859**	**-**

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đá thành phẩm dở dang	363.454.768	-
Dự án Bất động sản Tân Định (*)	67.364.500.000	67.364.500.000
Dự án cơ sở hạ tầng, xây dựng dân dụng khác	57.997.755	-
Cộng	**67.785.952.523**	**67.364.500.000**

(*) 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 hóa bất động sản

Là các lô đất thuộc phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh sẵn sàng để bán. Quyền sử dụng đất của các lô đất này đang được thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**1.931.611.631**	**2.961.846.195**
Công cụ, dụng cụ	669.483.094	1.324.034.748
Chi phí sửa chữa tài sản	358.017.497	649.529.168
Chi phí bảo hiểm	761.154.413	936.544.946
Các khoản khác	142.956.627	51.737.333
Dài hạn	**42.230.001.758**	**37.467.340.914**
Công cụ, dụng cụ	2.822.782.742	2.240.296.536
Chi phí sửa chữa tài sản	157.128.340	332.468.338
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	35.872.070.151	31.717.707.241
Các khoản khác	3.378.020.525	3.176.868.799
Cộng	**44.161.613.389**	**40.429.187.109**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
Số dư tại 30/06/2026	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**13.204.109.454**	**13.204.109.454**
Khấu hao trong kỳ	4.324.675.842	4.324.675.842
Số dư tại 30/06/2026	**17.528.785.296**	**17.528.785.296**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2026	**89.470.356.294**	**89.470.356.294**
Số dư tại 30/06/2026	**85.145.680.452**	**85.145.680.452**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 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

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	**4.739.399.055**	**136.641.649.906**	**14.280.986.551**	**238.015.000**	**155.900.050.512**
Mua trong kỳ	-	44.444.444	-	-	44.444.444
Số dư tại 30/06/2026	**4.739.399.055**	**136.686.094.350**	**14.280.986.551**	**238.015.000**	**155.944.494.956**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	**4.739.399.055**	**53.624.453.110**	**8.601.865.990**	**229.622.510**	**67.195.340.665**
Khấu hao trong kỳ	-	5.731.641.373	657.018.234	8.392.490	6.397.052.097
Số dư tại 30/06/2026	**4.739.399.055**	**59.356.094.483**	**9.258.884.224**	**238.015.000**	**73.592.392.762**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	**-**	**83.017.196.796**	**5.679.120.561**	**8.392.490**	**88.704.709.847**
Số dư tại 30/06/2026	**-**	**77.329.999.867**	**5.022.102.327**	**-**	**82.352.102.194**
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*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*-*	*38.177.766.470*	*-*	*-*	*38.177.766.470*

Danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026	Giá trị còn lại tại ngày 01/01/2026
	VND	VND	VND
Máy nghiền đá 10-08/2021	20.800.054.455	12.302.293.347	13.169.045.835
Máy nghiền đá 11-09/2022	24.243.459.938	17.004.093.415	18.014.237.581
Máy nghiền đá 18-10/2025	32.256.639.000	29.583.037.646	30.927.064.274

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Là giá trị chi phí nâng cấp, cải tạo bất động sản đầu tư là 3 căn nhà tại Khu Phố Thương mại UNI-TOWN, Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

16.1. Đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**533.280.000.000**	**533.280.000.000**	-	**533.280.000.000**	**533.280.000.000**	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt	533.280.000.000	533.280.000.000	-	533.280.000.000	533.280.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	**398.000.000.000**	**398.000.000.000**	-	**398.000.000.000**	**398.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	224.000.000.000	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	174.000.000.000	174.000.000.000	-	174.000.000.000	174.000.000.000	-
Cộng	**931.280.000.000**	**931.280.000.000**	-	**931.280.000.000**	**931.280.000.000**	-

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

Tên đơn vị	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Vốn điều lệ
		%	%	%	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (1)	34.144.000	88	88	88	388.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (2)	22.400.000	28	28	28	800.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (3)	17.400.000	29	29	29	600.000.000.000

(1) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty Đầu tư Nguyên Việt") hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Công ty Đầu tư Nguyên Việt là chủ đầu tư 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. 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. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(2) 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. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của các dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(3) 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. Theo Báo cáo tài chính tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, kết quả kinh doanh của Công ty BĐS Nguyên Việt 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.

16.2. Đầu tư dài hạn khác

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	610.000	378.200.000.000	(*)	-	610.000	378.200.000.000	(*)	-
Cộng	**610.000**	**378.200.000.000**		**-**	**610.000**	**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.

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường cho các công ty này hoặc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp không có hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	5.928.158.080	4.807.916.190
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Nguyễn	7.435.605.517	3.677.838.157
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Tâm Thái Hòa	1.477.498.975	3.237.214.455
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đức Trọng	4.914.022.439	-
Các nhà cung cấp khác	20.455.801.788	19.779.961.169
Cộng	**40.211.086.799**	**31.502.929.971**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	*5.928.158.080*	*6.214.365.630*

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	39.904.217.464	40.545.508.923
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	23.392.587.387	14.451.907.809
Người mua trả tiền trước khác	5.373.648.271	5.508.792.038
Cộng	**68.670.453.122**	**60.506.208.770**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)	-	*14.451.907.809*

19. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức từ phân phối lợi nhuận năm 2025	83.999.982.400	-
Phải trả về cổ tức của các năm trước cho các cổ đông không lưu ký, chưa đến nhận cổ tức	36.815.000	36.815.000
Cộng	**84.036.797.400**	**36.815.000**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	437.017.582	484.561.311
Các khoản trích trước khác	1.106.355.057	1.834.868.001
Cộng	**1.543.372.639**	**2.319.429.312**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	11.577.946	-
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và Tổ thư ký	713.121.023	242.715.417
Các khoản phải trả, phải nộp khác	526.328.123	490.030.246
Cộng	**1.251.027.092**	**732.745.663**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	2.577.069.114	11.593.917.876	10.619.971.663	3.551.015.327
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.662.315.025	12.153.665.104	13.458.265.264	9.357.714.865
Thuế thu nhập cá nhân	12.414.097	46.770.731	40.329.869	18.854.959
Thuế tài nguyên	3.253.320.878	11.926.490.217	11.107.271.874	4.072.539.221
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	652.210.359	652.210.359	-
Phí bảo vệ môi trường	756.445.609	6.662.399.059	6.582.592.741	836.251.927
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	1.764.273.642	1.764.273.642	-
Cộng	**17.261.564.723**	**44.799.726.988**	**44.224.915.412**	**17.836.376.299**
Phải thu Nhà nước				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	231.214.162	-	-	231.214.162
Cộng	**231.214.162**	**-**	**-**	**231.214.162**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	01/01/2026	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng 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**

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**330.577.584.285**	**280.379.099.427**	**297.811.942.701**	**313.144.741.011**
Vay ngắn hạn (24.1)	304.144.851.281	269.213.732.925	284.588.576.199	288.770.008.007
Vay dài hạn đến hạn trả (24.2)	5.926.000.000	912.000.000	2.970.000.000	3.868.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (24.3)	20.506.733.004	10.253.366.502	10.253.366.502	20.506.733.004
Dài hạn	**30.695.282.736**	-	**11.165.366.502**	**19.529.916.234**
Vay dài hạn (24.2)	2.108.000.000	-	912.000.000	1.196.000.000
Nợ thuê tài chính (24.3)	28.587.282.736	-	10.253.366.502	18.333.916.234
Cộng	**361.272.867.021**	**280.379.099.427**	**308.977.309.203**	**332.674.657.245**

24.1. Vay ngắn hạn

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	105.630.629.282	93.475.399.639	92.996.458.497	106.109.570.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	22.117.679.675	7.004.073.251	16.063.587.352	13.058.165.574
Ngân hàng TNHH Indovina (3)	92.023.183.807	84.464.311.939	91.555.171.833	84.932.323.913
Ngân hàng TMCP Á Châu (4)	84.373.358.517	84.269.948.096	83.973.358.517	84.669.948.096
Cộng	**304.144.851.281**	**269.213.732.925**	**284.588.576.199**	**288.770.008.007**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2026:

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tây Hồ	01/2026/2615346/HĐTD ngày 29/06/2026	120	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty nhận chuyển nhượng từ cá nhân; quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương và các thửa đất thuộc quyền sở hữu của cá nhân là bên liên quan tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3017417301/2025-HĐCVHM/NHCT680-AHP ngày 15/10/2025	53	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng	- Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bên liên quan - Máy móc thiết bị bao gồm 02 dây chuyền máy nghiền đá và một số máy đào bánh xích, máy xúc lật và máy rải bê tông
(3)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Hợp đồng số 096/0424/6392576 ngày 26/4/2024 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 096-BS2/0525/CLr/6392576 ngày 26/05/2025	100	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba
(4)	Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phan Đình Phùng	PDP.DN.5122.040626 ngày 15/06/2026	84,7	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 10 tháng	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Chánh Hiệp, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ chí Minh thuộc sở hữu các cá nhân là bên thứ ba và của cá nhân là bên liên quan

24.2. Vay dài hạn

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Vay dài hạn đến hạn trả	**5.926.000.000**	**912.000.000**	**2.970.000.000**	**3.868.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5.926.000.000	912.000.000	2.970.000.000	3.868.000.000
Vay dài hạn	**2.108.000.000**	-	**912.000.000**	**1.196.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.108.000.000	-	912.000.000	1.196.000.000
Cộng	**8.034.000.000**	**912.000.000**	**3.882.000.000**	**5.064.000.000**

Thông tin chi tiết về các khoản vay dài hạn tại ngày 30/06/2026:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Số dư 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	04.3017417301/2022-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 28/12/2022	2.044.000.000	2.044.000.000	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Máy đào bánh xích Kobelco SK320HD-2, Máy đào bánh xích Kobelco SK480LCD-6S, dây chuyền máy nghiền đá số 10 công suất 400 tấn/h
	01.3017417301/2023-HĐCVDADT/NHCT680-AHP ngày 27/02/2023	3.020.000.000	1.824.000.000	Mua máy móc, thiết bị	60 tháng	Máy đào bánh xích E485LCH, Dây chuyền máy nghiền đá số 11 công suất 400 tấn/giờ
Cộng		**5.064.000.000**	**3.868.000.000**			

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong vòng 1 năm	3.868.000.000	5.926.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	1.196.000.000	2.108.000.000
Cộng	**5.064.000.000**	**8.034.000.000**

24.3. Nợ thuê tài chính

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	**20.506.733.004**	**10.253.366.502**	**10.253.366.502**	**20.506.733.004**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1)	11.837.000.004	5.918.500.002	5.918.500.002	11.837.000.004
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	8.669.733.000	4.334.866.500	4.334.866.500	8.669.733.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	**28.587.282.736**	-	**10.253.366.502**	**18.333.916.234**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1)	13.415.249.990	-	5.918.500.002	7.496.749.988
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	15.172.032.746	-	4.334.866.500	10.837.166.246
Cộng	**49.094.015.740**	**10.253.366.502**	**20.506.733.004**	**38.840.649.238**

Thông tin chi tiết về các khoản nợ thuê tài chính

	Đơn vị	Số hợp đồng	Số dư tại 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Lãi suất	Mục đích	Thời hạn
(1)	Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN. TP Hồ Chí Minh	102/2023/CN.MN-CTTC ngày 19/09/2023	7.233.750.000	5.787.000.000	12,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
		30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024	12.099.999.992	6.050.000.004	12,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
(2)	Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	2025-00084-000 ngày 27/03/2025	19.506.899.246	8.669.733.000	7,3%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	42 tháng
	Cộng		**38.840.649.238**	**20.506.733.004**			

Các khoản nợ thuê tài chính đã thanh toán trong kỳ:

Thời hạn	Kỳ này			Kỳ so sánh		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh						
Từ 1 năm trở xuống	7.104.095.104	1.185.595.102	5.918.500.002	7.617.233.177	1.698.733.175	5.918.500.002
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	-	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam						
Từ 1 năm trở xuống	5.097.352.497	762.485.997	4.334.866.500	2.605.432.912	437.999.662	2.167.433.250
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	-	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Cộng	**12.201.447.601**	**1.948.081.099**	**10.253.366.502**	**10.222.666.089**	**2.136.732.837**	**8.085.933.252**

Lịch trả nợ các khoản nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	20.506.733.004	20.506.733.004
Trên 1 năm đến 5 năm	18.333.916.234	28.587.282.736
Cộng	**38.840.649.238**	**49.094.015.740**

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 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**
Lãi trong năm	-	-	-	94.081.121.133	94.081.121.133
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(485.430.835)	(485.430.835)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(242.715.417)	(242.715.417)
Số dư tại 01/01/2026	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**247.755.027.374**	**1.309.310.551.468**
Lãi trong kỳ	-	-	-	44.234.959.724	44.234.959.724
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(83.999.982.400)	(83.999.982.400)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(940.811.211)	(940.811.211)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký (*)	-	-	-	(470.405.606)	(470.405.606)
Số dư tại 30/06/2026	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**206.578.787.881**	**1.268.134.311.975**

(*) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2026, chi tiết gồm: Chia cổ tức với tỷ lệ 8% trên vốn điều lệ tương đương 83.999.982.400 đồng và trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền 940.811.211 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 470.405.606 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026			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%
Ông Phạm Quỳnh Thái 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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	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 giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**83.999.982.400**	-

Cổ phiếu

	30/06/2026	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*
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

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê đất diện tích 565.315,8 m2 tại vị trí thửa đất số 350, 351, tờ bản đồ 71, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thuê đất số 2760/HĐ.TĐ ngày 14/09/2011 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và các phụ lục hợp đồng. Thời hạn thuê đất đến ngày 21/06/2035.

Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo thông báo của Cục thuế tỉnh Bình Dương (hiện nay là Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh), tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố.

Tổng số tiền thuê đất tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất không huỷ ngang theo thời hạn thuê được ước tính theo đơn giá thuê đất hiện tại như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.249.347.918	1.249.347.918
Trên 1 năm đến dưới 5 năm	4.997.391.672	4.997.391.672
Trên 5 năm	4.997.391.672	5.622.065.631
Cộng	**11.244.131.262**	**11.868.805.221**

Tài sản của Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp

Chi tiết tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất thuộc sở hữu của Công ty tại ngày 30/06/2026:

Thửa đất	Vị trí	Diện tích	Bên nhận thế chấp	Thời hạn thế chấp
Số 4609 tờ bản đồ số 42	Khu Tái định cư Ấp 2 MP3, phường Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương (nay là Phường Thới hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)	150	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
Số 4610 tờ bản đồ số 42		150		
Số 4611 tờ bản đồ số 42		150		
Số 4612 tờ bản đồ số 42		150		

Chi tiết tài sản thế chấp là tài sản cố định tại ngày 30/06/2026:

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Bên nhận thế chấp	Thời hạn thế chấp
	VND	VND		
Máy đào bánh xích HITACHI ZAXIS 460LCH (An Lim)	1.909.090.909	676.136.341		
Máy rải bê tông nhựa VOGELE S1800-2 (Nguyên	5.000.000.000	1.803.819.462		
Xe đào bánh lốp KOMATSU PW130-7K (Hồng Gia)	1.077.227.273	409.389.826		
Máy đào bánh xích KOBELCO SK320-6 (Việt Nhật)	3.000.000.000	1.140.120.968		
Máy nghiền đá 10-08/2021	20.800.054.455	12.302.293.347	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
Máy đào bánh xích KOBELCO SK480LCD-6S (XD Hà Nội)	3.454.545.455	1.358.137.858		
Máy đào bánh xích KOBELCO SK320HD-2 (XD Hà Nội)	2.818.181.818	1.108.901.492		
Máy xúc lật bánh lốp KOMATSU WA500 (ABG)	1.454.545.455	579.797.989		
Máy đào bánh xích HITACHI EX355 (ABG)	1.454.545.455	579.797.989		
Máy đào bánh xích New Holland E485LCH (XD Hà Nội)	2.222.222.222	1.215.277.784		
Máy nghiền đá 11-09/2022	24.243.459.938	17.004.093.415		
Cộng	**67.433.872.980**	**38.177.766.471**		

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	429.096.018.157	297.771.944.559
Doanh thu thi công xây dựng	150.288.353	19.102.743.807
Cộng	**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 37)	*324.147.352.170*	*199.663.327.789*

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	344.952.915.404	233.835.088.450
Giá vốn thi công xây dựng	147.282.657	17.545.260.163
Cộng	**345.100.198.061**	**251.380.348.613**

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.183.290	18.397.877
Lãi từ các hợp đồng cho vay	-	5.081.147.000
Cộng	**7.183.290**	**5.099.544.877**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	13.723.583.970	12.873.195.403
Cộng	**13.723.583.970**	**12.873.195.403**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí vận chuyển	4.195.513.763	6.150.406.125
Chi phí khác	82.742.404	82.444.400
Cộng	**4.278.256.167**	**6.232.850.525**

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.888.220.439	4.104.073.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.729.870	190.662.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.340.707.733	1.816.353.893
Chi phí khác	1.563.456.063	461.052.201
Cộng	**7.999.114.105**	**6.572.142.477**

33. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	350.000.000
Thu hộ tiền điện các hộ dân	381.780.449	290.659.240
Các khoản khác	568.390	112.932
Cộng	**382.348.839**	**640.772.172**

34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	381.780.449	290.659.240
Tiền chậm nộp thuế	1.764.273.642	-
Các khoản khác	7.417	35.992
Cộng	**2.146.061.508**	**290.695.232**

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.303.785.764	17.333.198.261
Chi phí nhân công	9.994.156.636	8.890.892.923
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.721.727.939	9.267.635.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.503.012.363	37.607.155.490
Chi phí khác	19.465.353.259	19.752.878.043
Cộng	**92.988.035.961**	**92.851.760.588**

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**56.388.624.828**	**45.265.773.165**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.379.700.692	6.121.502
Thu nhập chịu thuế	**60.768.325.520**	**45.271.894.667**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12.153.665.104**	**9.054.378.933**

37. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan 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 29/4/2026)	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
Ông Phạm Quỳnh Thái 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

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Doanh thu bán hàng	**324.147.352.170**	**199.663.327.789**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	311.891.927	10.248.796.378
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	323.835.460.243	189.414.531.411
Mua hàng hóa, dịch vụ	**259.532.027.679**	**155.990.542.101**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	7.659.375.179	15.837.865.101
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	1.408.240.000	1.841.056.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	250.464.412.500	138.311.621.000
Mua máy móc, thiết bị	-	**9.710.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	-	9.710.000.000
Thu hộ tiền điện	**145.886.340**	**106.548.300**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	145.886.340	106.548.300

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	66.497.046.950	19.418.176.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.295.018.863	9.698.591.444
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	5.928.158.080	4.807.916.190
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	38.384.000
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 Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	30.000.000	-
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2026), Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	-	251.331.667
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/4/2026), Phó Tổng giám đốc	269.615.286	78.402.871
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT độc lập	80.000.000	80.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
Cộng		**379.615.286**	**409.734.538**

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2026)
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2026)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng giám đốc

Ông Phạm Huy Hậu	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty từ đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Nguyễn Minh Chí
Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 02/2025/GUQ-AHP ngày 18/12/2025)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội
T (84-24) 6278 2904 E anviet@anvietcpa.com W anvietcpa.com

Số: 192 /2026/BCSX-AVI-TC1

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty") và công ty con, được lập ngày 28/08/2026, từ trang 04 đến trang 41, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP và công ty con tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**454.270.192.264**	**425.799.431.793**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**13.585.317.271**	**39.083.553.298**
1. Tiền	111	5	13.585.317.271	39.083.553.298
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**131.139.095.797**	**70.818.173.753**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	80.170.724.822	36.513.829.640
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.745.209.564	9.858.919.403
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	41.844.203.393	25.066.466.692
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(621.041.982)	(621.041.982)
III. Hàng tồn kho	**140**		**303.012.515.474**	**308.364.032.531**
1. Hàng tồn kho	141	10	303.012.515.474	308.364.032.531
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**6.533.263.722**	**7.633.672.211**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	1.931.611.631	2.961.846.195
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.369.437.929	4.339.611.854
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	23	232.214.162	232.214.162
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.442.590.228.179**	**1.438.971.740.606**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**14.401.594.686**	**14.158.044.539**
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	14.401.594.686	14.158.044.539
II. Tài sản cố định	**220**		**167.497.782.646**	**178.175.088.141**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	16	82.352.102.194	88.704.709.847
- Nguyên giá	*222*		*158.094.014.956*	*158.049.570.512*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(75.741.912.762)*	*(69.344.860.665)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	85.145.680.452	89.470.356.294
- Nguyên giá	*225*		*102.674.465.748*	*102.674.465.748*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(17.528.785.296)*	*(13.204.109.454)*
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*185.000.000*	*185.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(185.000.000)*	*(185.000.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**240**		**8.668.420.969**	**8.668.420.969**
- Nguyên giá	241	13	8.668.420.969	8.668.420.969
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**431.693.682.244**	**422.443.868.247**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	14	422.865.722.896	422.443.868.247
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	8.827.959.348	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**17**	**778.005.729.239**	**777.965.983.159**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		399.805.729.239	399.765.983.159
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		378.200.000.000	378.200.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**42.323.018.395**	**37.660.367.551**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	42.230.001.758	37.467.340.914
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		93.016.637	93.016.637
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.896.860.420.443**	**1.864.771.172.399**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**554.200.379.229**	**480.974.637.772**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**530.442.103.382**	**446.171.120.497**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	40.271.350.799	31.574.994.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	68.670.453.122	60.506.208.770
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	20	84.036.797.400	36.815.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	23	17.836.376.299	17.261.564.723
5. Phải trả người lao động	315		2.360.618.550	2.775.222.514
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	1.543.372.639	2.319.429.312
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	1.251.395.092	733.113.663
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	313.144.741.011	330.577.584.285
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.326.998.470	386.187.259
II. Nợ dài hạn	**330**		**23.758.275.847**	**34.803.517.275**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25	19.529.916.234	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**	**26**	**1.342.660.041.214**	**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		208.384.517.120	249.521.010.533
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*164.109.811.316*	*153.673.906.241*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*44.274.705.804*	*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**		**1.896.860.420.443**	**1.864.771.172.399**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**28**	**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
4. Giá vốn hàng bán	11	29	345.100.198.061	251.380.348.613
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**84.146.108.449**	**65.494.339.753**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	30	7.183.290	5.099.544.877
8. Chi phí tài chính	23	31	13.723.583.970	12.873.195.403
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*13.723.583.970*	*12.873.195.403*
9. Chi phí bán hàng	25	32	4.278.256.167	6.232.850.525
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	7.999.114.105	6.572.142.477
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	17	39.746.080	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**58.192.083.577**	**44.915.696.225**
13. Thu nhập khác	31	34	382.348.839	640.772.172
14. Chi phí khác	32	35	2.146.061.508	290.695.232
15. Lợi nhuận khác	**40**		**(1.763.712.669)**	**350.076.940**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**56.428.370.908**	**45.265.773.165**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	12.153.665.104	9.054.378.933
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**44.274.705.804**	**36.211.394.232**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		44.274.705.804	-
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**38**	**422**	**345**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**56.428.370.908**	**45.265.773.165**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10.721.727.939	9.267.635.871
- Các khoản dự phòng	03	120.125.074	115.593.797
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(46.929.370)	(5.099.544.877)
- Chi phí đi vay	06	13.723.583.970	12.873.195.403
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**80.946.878.521**	**62.422.653.359**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(58.260.964.933)	34.211.000.137
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	5.351.517.057	(15.530.418.326)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.298.292.964	34.151.433.579
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(3.732.426.280)	(5.083.401.401)
- Chi phí đi vay đã trả	14	(13.771.127.699)	(12.839.972.419)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(13.458.265.264)	(5.992.088.051)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(103.565.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**7.373.904.366**	**91.235.641.778**
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	(4.281.113.907)	(29.767.074.185)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	21.072.189.348
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(245.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	359.540.000.000
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	7.183.290	2.167.693.877
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(4.273.930.617)**	**(66.487.190.960)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	269.213.732.925	252.583.536.046
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(287.558.576.199)	(258.183.997.644)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(10.253.366.502)	(8.085.933.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(28.598.209.776)**	**(13.686.394.850)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(25.498.236.027)**	**11.062.055.968**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**39.083.553.298**	**35.695.563.544**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**13.585.317.271**	**46.757.619.512**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

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 30/06/2026, 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

1.6. Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 88 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 30/06/2026.

Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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 30/06/2026. 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 kỳ 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 03 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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là 3 căn nhà tại Khu Phố Thương mại UNI-TOWN, Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị tổn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí đi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, kinh doanh, cho thuê và quản lý cũng như các chi phí liên quan đến việc nâng cấp, cải tạo hoặc sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định đang thực hiện.

4.12. 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.

4.13. 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 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;
- 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.

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.

4.14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Là khoản phải trả cho cổ tức bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của Công ty. Thời điểm ghi nhận khoản phải trả cổ tức là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Khoản phải trả cổ tức được ghi nhận ngay khi được Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

4.15. 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".

4.16. 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 kỳ 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. Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng.

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.

4.17. 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 kỳ 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.

4.18. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. 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.

4.22. 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.

4.23. 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.

4.24. 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 40.

5. TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	5.368.516.885	1.521.771.777
Tiền gửi không kỳ hạn	8.216.800.386	37.561.781.521
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	*141.980.085*	*29.801.766.474*
- Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	*2.082.345.616*	*598.552.393*
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phan Đình Phùng	*3.620.324.406*	*1.654.273.076*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	*1.913.422.115*	*2.473.982.694*
- Các ngân hàng khác	*458.728.164*	*3.033.206.884*
Cộng	**13.585.317.271**	**39.083.553.298**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	66.497.046.950	-	19.418.176.198	
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	12.966.412.894	-	13.045.191.058	-
Các khách hàng khác	707.264.978	(621.041.982)	4.050.462.384	(621.041.982)
Cộng	**80.170.724.822**	**(621.041.982)**	**36.513.829.640**	**(621.041.982)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*66.497.046.950*	-	*19.418.176.198*	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.295.018.863	-	9.698.591.444	-
Trả trước cho người bán khác	450.190.701	-	160.327.959	-
Cộng	**9.745.209.564**	**-**	**9.858.919.403**	**-**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*9.295.018.863*		*9.698.591.444*	

8. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		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	**41.844.203.393**	-	**25.066.466.692**	-
Tạm ứng (1)	28.248.478.000	-	13.000.000.000	-
Đặt cọc thuê đất lô A26-E tại KCN Becamex Bình Phước (2)	9.452.806.910	-	7.047.767.654	-
Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuê tài chính	2.877.085.143	-	3.636.593.769	-
Phải thu khác	1.265.833.340	-	1.382.105.269	-
Dài hạn	**14.401.594.686**	-	**14.158.044.539**	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	4.348.484.686	-	4.108.234.539	-
Ký cược, ký quỹ	10.053.110.000	-	10.049.810.000	-
Cộng	**56.245.798.079**	-	**39.224.511.231**	-

(1) Các khoản tạm ứng của nhân viên phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và công ty con để thực hiện đầu tư mua sắm dây chuyền máy nghiền đá, tạm ứng chi phí thực hiện dự án bất động sản, tạm ứng công tác hành chính.

(2) 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. NỢ XẤU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/06/2026				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 của 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)**

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	602.250.422	-	577.730.421	-
Công cụ, dụng cụ	315.722.647	-	347.308.499	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (1)	67.785.952.523	-	67.364.500.000	-
Thành phẩm	9.341.561.982	-	12.869.841.148	-
Hàng hoá	224.967.027.900	-	227.204.652.463	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*220.156.041.672*	-	*220.156.041.672*	-
- Hàng hóa khác	*4.810.986.228*	-	*7.048.610.791*	-
Cộng	**303.012.515.474**	-	**308.364.032.531**	-

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đá thành phẩm dở dang	363.454.768	-
Dự án Bất động sản Tân Định (*)	67.364.500.000	67.364.500.000
Dự án cơ sở hạ tầng, xây dựng dân dụng khác	57.997.755	-
Cộng	**67.785.952.523**	**67.364.500.000**

(*) 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 hóa 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 31/12/2025, 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 gốc nên Công ty không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm này.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.931.611.631**	**2.961.846.195**
Công cụ, dụng cụ	669.483.094	649.529.168
Chi phí sửa chữa tài sản	358.017.497	1.324.034.748
Chi phí bảo hiểm	761.154.413	936.544.946
Các khoản khác	142.956.627	51.737.333
Dài hạn	**42.230.001.758**	**37.467.340.914**
Công cụ, dụng cụ	2.822.782.742	2.240.296.536
Chi phí sửa chữa tài sản	157.128.340	332.468.338
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	35.872.070.151	31.717.707.241
Các khoản khác	3.378.020.525	3.176.868.799
Cộng	**44.161.613.389**	**40.429.187.109**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
Số dư tại 30/06/2026	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	**13.204.109.454**	**13.204.109.454**
Khấu hao trong kỳ	4.324.675.842	4.324.675.842
Số dư tại 30/06/2026	**17.528.785.296**	**17.528.785.296**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2026	**89.470.356.294**	**89.470.356.294**
Số dư tại 30/06/2026	**85.145.680.452**	**85.145.680.452**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	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

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀ 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.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Là giá trị chi phí nâng cấp, cải tạo bất động sản đầu tư là 3 căn nhà tại Khu Phố Thương mại UNI-TOWN, Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh.

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 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	-	44.444.444	-	-	44.444.444
Số dư tại 30/06/2026	**4.739.399.055**	**136.686.094.350**	**16.430.506.551**	**238.015.000**	**158.094.014.956**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 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	-	5.731.641.373	657.018.234	8.392.490	6.397.052.097
Số dư tại 30/06/2026	**4.739.399.055**	**59.356.094.483**	**11.408.404.224**	**238.015.000**	**75.741.912.762**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	-	**83.017.196.796**	**5.679.120.561**	**8.392.490**	**88.704.709.847**
Số dư tại 30/06/2026	-	**77.329.999.867**	**5.022.102.327**	-	**82.352.102.194**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*4.739.399.055*	*2.787.863.636*	*5.727.940.049*	*238.015.000*	*13.493.217.740*
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao không sử dụng	-	*18.851.544.775*	*582.000.000*	-	*19.433.544.775*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	-	*38.177.766.470*	-	-	*38.177.766.470*

Danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026	Giá trị còn lại tại ngày 01/01/2026
	VND	VND	VND
Máy nghiền đá 10-08/2021	20.800.054.455	12.302.293.347	13.169.045.835
Máy nghiền đá 11-09/2022	24.243.459.938	17.004.093.415	18.014.237.581
Máy nghiền đá 18-10/2025	32.256.639.000	29.583.037.646	30.927.064.274

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ 30/06/2026	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ 01/01/2026
				VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	28,00%	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%	29,00%	174.000.000.000	175.805.729.239	175.765.983.159
Cộng				**398.000.000.000**	**399.805.729.239**	**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 Phố Đà Sơn (1)	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (2)	Cộng
	VND	VND	VND
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ			
Số dư tại 01/01/2026	**224.000.000.000**	**174.000.000.000**	**398.000.000.000**
Số dư tại 30/06/2026	**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			
Số dư tại 01/01/2026	**-**	**1.765.983.159**	**1.765.983.159**
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	39.746.080	39.746.080
Số dư tại 30/06/2026	**-**	**1.805.729.239**	**1.805.729.239**
GIÁ TRỊ GHI NHẬN THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Số dư tại 01/01/2026	**224.000.000.000**	**175.765.983.159**	**399.765.983.159**
Số dư tại 30/06/2026	**224.000.000.000**	**175.805.729.239**	**399.805.729.239**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn ("Công ty Phố 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 Phố 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 Phố 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.

17.2. Đầu tư dài hạn khác

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	610.000	378.200.000.000	(*)	-	610.000	378.200.000.000	(*)	-
Cộng	**610.000**	**378.200.000.000**		**-**	**610.000**	**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.

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các công ty này hoặc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp không có hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	5.928.158.080	4.807.916.190
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Nguyễn	7.435.605.517	3.677.838.157
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Tâm Thái Hòa	1.477.498.975	3.237.214.455
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đức Trọng	4.914.022.439	-
Các nhà cung cấp khác	20.516.065.788	19.852.026.169
Cộng	**40.271.350.799**	**31.574.994.971**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	*5.928.158.080*	*6.214.365.630*

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	39.904.217.464	40.545.508.923
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	23.392.587.387	14.451.907.809
Người mua trả tiền trước khác	5.373.648.271	5.508.792.038
Cộng	**68.670.453.122**	**60.506.208.770**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	*14.451.907.809*

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức từ phân phối lợi nhuận năm 2025	83.999.982.400	-
Phải trả về cổ tức của các năm trước cho các cổ đông không lưu ký, chưa đến nhận cổ tức	36.815.000	36.815.000
Cộng	**84.036.797.400**	**36.815.000**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	437.017.582	484.561.311
Các khoản trích trước khác	1.106.355.057	1.834.868.001
Cộng	**1.543.372.639**	**2.319.429.312**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	11.945.946	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký	713.121.023	242.715.417
Các khoản phải trả, phải nộp khác	526.328.123	490.398.246
Cộng	**1.251.395.092**	**733.113.663**

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	2.577.069.114	11.593.917.876	10.619.971.663	3.551.015.327
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.662.315.025	12.153.665.104	13.458.265.264	9.357.714.865
Thuế thu nhập cá nhân	12.414.097	46.770.731	40.329.869	18.854.959
Thuế tài nguyên	3.253.320.878	11.926.490.217	11.107.271.874	4.072.539.221
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	699.130.289	699.130.289	-
Phí bảo vệ môi trường	756.445.609	6.662.399.059	6.582.592.741	836.251.927
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	1.766.089.443	1.766.089.443	-
Cộng	**17.261.564.723**	**44.848.462.719**	**44.273.651.143**	**17.836.376.299**
Phải thu Nhà nước				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	231.214.162	-	-	231.214.162
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	1.000.000	-	-	1.000.000
Cộng	**232.214.162**	**-**	**-**	**232.214.162**

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	01/01/2026	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng 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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**330.577.584.285**	**280.379.099.427**	**297.811.942.701**	**313.144.741.011**
Vay ngắn hạn (25.1)	304.144.851.281	269.213.732.925	284.588.576.199	288.770.008.007
Vay dài hạn đến hạn trả (25.2)	5.926.000.000	912.000.000	2.970.000.000	3.868.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (25.3)	20.506.733.004	10.253.366.502	10.253.366.502	20.506.733.004
Dài hạn	**30.695.282.736**	**-**	**11.165.366.502**	**19.529.916.234**
Vay dài hạn (25.2)	2.108.000.000	-	912.000.000	1.196.000.000
Nợ thuê tài chính (25.3)	28.587.282.736	-	10.253.366.502	18.333.916.234
Cộng	**361.272.867.021**	**280.379.099.427**	**308.977.309.203**	**332.674.657.245**

25.1. Vay ngắn hạn

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	105.630.629.282	93.475.399.639	92.996.458.497	106.109.570.424
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	22.117.679.675	7.004.073.251	16.063.587.352	13.058.165.574
Ngân hàng TNHH Indovina (3)	92.023.183.807	84.464.311.939	91.555.171.833	84.932.323.913
Ngân hàng TMCP Á Châu (4)	84.373.358.517	84.269.948.096	83.973.358.517	84.669.948.096
Cộng	**304.144.851.281**	**269.213.732.925**	**284.588.576.199**	**288.770.008.007**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2026:

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tây Hồ	01/2026/2615346/HĐTD ngày 29/06/2026	120	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo từng hợp đồng cụ thể	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty nhận chuyển nhượng từ cá nhân; quyền sử dụng đất của thửa đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương và của các thửa đất thuộc quyền sở hữu của cá nhân là bên liên quan tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3017417301/2025-HĐCVHM/NHCT680-AHP ngày 15/10/2025	53	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng	- Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bên liên quan - Máy móc thiết bị bao gồm 02 dây chuyền máy nghiền đá và một số máy đào bánh xích, máy xúc lật và máy rải bê tông
(3)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Hợp đồng số 096/0424/6392576 ngày 26/4/2024 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 096-BS2/0525/CLr/6392576 ngày 26/05/2025	100	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba
(4)	Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Phan Đình Phùng	PDP.DN.5122.040626 ngày 15/06/2026	84,7	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 10 tháng	Quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Chánh Hiệp, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ chí Minh thuộc sở hữu các cá nhân là bên thứ ba và của cá nhân là bên liên quan

25.2. Vay dài hạn

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả	**5.926.000.000**	**912.000.000**	**2.970.000.000**	**3.868.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5.926.000.000	912.000.000	2.970.000.000	3.868.000.000
Vay dài hạn	**2.108.000.000**	**-**	**912.000.000**	**1.196.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.108.000.000	-	912.000.000	1.196.000.000
Cộng	**8.034.000.000**	**912.000.000**	**3.882.000.000**	**5.064.000.000**

Thông tin chi tiết về các khoản vay dài hạn tại ngày 30/06/2026:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Số dư tại ngày 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	04.3017417301/2022-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 28/12/2022	2.044.000.000	2.044.000.000	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Máy đào bánh xích Kobelco SK320HD-2, Máy đào bánh xích Kobelco SK480LCD-6S, dây chuyền máy nghiền đá số 10 công suất 400 tấn/h
	01.3017417301/2023-HĐCVDADT/NHCT680-AHP ngày 27/02/2023	3.020.000.000	1.824.000.000	Mua máy móc, thiết bị	60 tháng	Máy đào bánh xích E485LCH, Dây chuyền máy nghiền đá số 11 công suất 400 tấn/giờ
Cộng		**5.064.000.000**	**3.868.000.000**			

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	3.868.000.000	5.926.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	1.196.000.000	2.108.000.000
Cộng	**5.064.000.000**	**8.034.000.000**

25.3. Nợ thuê tài chính

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	**20.506.733.004**	**10.253.366.502**	**10.253.366.502**	**20.506.733.004**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1)	11.837.000.004	5.918.500.002	5.918.500.002	11.837.000.004
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	8.669.733.000	4.334.866.500	4.334.866.500	8.669.733.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	**28.587.282.736**	-	**10.253.366.502**	**18.333.916.234**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (1)	13.415.249.990	-	5.918.500.002	7.496.749.988
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	15.172.032.746	-	4.334.866.500	10.837.166.246
Cộng	**49.094.015.740**	**10.253.366.502**	**20.506.733.004**	**38.840.649.238**

Thông tin chi tiết về các khoản nợ thuê tài chính

	Đơn vị	Số hợp đồng	Số dư tại ngày 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Lãi suất	Mục đích	Thời hạn
(1)	Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN. TP Hồ Chí Minh	102/2023/CN.MN-CTTC ngày 19/09/2023	7.233.750.000	5.787.000.000	12,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
		30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024	12.099.999.992	6.050.000.004	12,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
(2)	Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	2025-00084-000 ngày 27/03/2025	19.506.899.246	8.669.733.000	7,3%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	42 tháng
	Cộng		**38.840.649.238**	**20.506.733.004**			

Các khoản nợ thuê tài chính đã thanh toán trong kỳ:

Thời hạn	Kỳ này			Kỳ so sánh		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả tiền lãi thuê	Trả nợ gốc
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh						
Từ 1 năm trở xuống	7.104.095.104	1.185.595.102	5.918.500.002	7.617.233.177	1.698.733.175	5.918.500.002
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	-	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam						
Từ 1 năm trở xuống	5.097.352.497	762.485.997	4.334.866.500	2.605.432.912	437.999.662	2.167.433.250
Trên 1 năm đến 5 năm	-	-	-	-	-	-
Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
Cộng	**12.201.447.601**	**1.948.081.099**	**10.253.366.502**	**10.222.666.089**	**2.136.732.837**	**8.085.933.252**

Lịch trả nợ các khoản nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	20.506.733.004	20.506.733.004
Trên 1 năm đến 5 năm	18.333.916.234	28.587.282.736
Cộng	**38.840.649.238**	**49.094.015.740**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	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 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	-	-	-	-	20.400.000.000	20.400.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	95.847.104.292	-	95.847.104.292
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(485.430.835)	-	(485.430.835)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(242.715.417)	-	(242.715.417)
Số dư tại 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	-	-	-	44.274.705.804	-	44.274.705.804
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(83.999.982.400)	-	(83.999.982.400)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(940.811.211)	-	(940.811.211)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký (*)	-	-	-	(470.405.606)	-	(470.405.606)
Số dư tại 30/06/2026	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**208.384.517.120**	**72.720.000.000**	**1.342.660.041.214**

(*) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2026, chi tiết gồm: Chia cổ tức với tỷ lệ 8% trên vốn điều lệ tương đương 83.999.982.400 đồng và trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền 940.811.211 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 470.405.606 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026			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%
Ông Phạm Quỳnh Thái 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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	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 giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**83.999.982.400**	**-**

Cổ phiếu

	30/06/2026	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*
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

27. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tài sản thuê ngoài

Công ty thuê đất diện tích 565.315,8 m2 tại vị trí thửa đất số 350, 351, tờ bản đồ 71, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương (nay là xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thuê đất số 2760/HĐ.TĐ ngày 14/09/2011 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương và các phụ lục hợp đồng. Thời hạn thuê đất đến ngày 21/06/2035.

Số tiền thuê đất phải nộp hàng năm theo thông báo của Cục thuế tỉnh Bình Dương (hiện nay là Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh), tiền thuê đất được thay đổi khi Nhà nước có quyết định thay đổi khung giá đất trên địa bàn thành phố.

Tổng số tiền thuê đất tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất không huỷ ngang theo thời hạn thuê được ước tính theo đơn giá thuê đất hiện tại như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.249.347.918	1.249.347.918
Trên 1 năm đến dưới 5 năm	4.997.391.672	4.997.391.672
Trên 5 năm	4.997.391.672	5.622.065.631
Cộng	**11.244.131.262**	**11.868.805.221**

Tài sản của Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp

Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất thuộc sở hữu của Công ty tại ngày 30/06/2026:

Thửa đất	Vị trí	Diện tích (m2)	Bên nhận thế chấp	Thời hạn thế chấp
Số 4609 tờ bản đồ số 42	Khu Tái định cư Ấp 2 MP3, phường Thới Hòa, Bến Cát, Bình Dương (nay là Phường Thới hòa, Thành phố Hồ Chí Minh)	150	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
Số 4610 tờ bản đồ số 42		150		
Số 4611 tờ bản đồ số 42		150		
Số 4612 tờ bản đồ số 42		150		

Chi tiết tài sản thế chấp là tài sản cố định tại ngày 30/06/2026:

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Bên nhận thế chấp	Thời hạn thế chấp
	VND	VND		
Máy đào bánh xích HITACHI ZAXIS 460LCH (An Lim)	1.909.090.909	676.136.341		
Máy rải bê tông nhựa VOGELE S1800-2 (Nguyên Việt)	5.000.000.000	1.803.819.462		
Xe đào bánh lốp KOMATSU PW130-7K (Hồng Gia)	1.077.227.273	409.389.826		
Máy đào bánh xích KOBELCO SK320-6 (Việt Nhật)	3.000.000.000	1.140.120.968		
Máy nghiền đá 10-08/2021	20.800.054.455	12.302.293.347	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
Máy đào bánh xích KOBELCO SK480LCD-6S (XD Hà Nội)	3.454.545.455	1.358.137.858		
Máy đào bánh xích KOBELCO SK320HD-2 (XD Hà Nội)	2.818.181.818	1.108.901.492		
Máy xúc lật bánh lốp KOMATSU WA500 (ABG)	1.454.545.455	579.797.989		
Máy đào bánh xích HITACHI EX355 (ABG)	1.454.545.455	579.797.989		
Máy đào bánh xích New Holland E485LCH (XD Hà Nội)	2.222.222.222	1.215.277.784		
Máy nghiền đá 11-09/2022	24.243.459.938	17.004.093.415		
Cộng	**67.433.872.980**	**38.177.766.471**		

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	429.096.018.157	297.771.944.559
Doanh thu thi công xây dựng	150.288.353	19.102.743.807
Cộng	**429.246.306.510**	**316.874.688.366**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 40)	*324.147.352.170*	*199.663.327.789*

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	344.952.915.404	233.835.088.450
Giá vốn hợp đồng xây dựng	147.282.657	17.545.260.163
Cộng	**345.100.198.061**	**251.380.348.613**

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.183.290	18.397.877
Lãi từ các hợp đồng cho vay	-	5.081.147.000
Cộng	**7.183.290**	**5.099.544.877**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	13.723.583.970	12.873.195.403
Cộng	**13.723.583.970**	**12.873.195.403**

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí vận chuyển	4.195.513.763	6.150.406.125
Chi phí khác	82.742.404	82.444.400
Cộng	**4.278.256.167**	**6.232.850.525**

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	4.888.220.439	4.104.073.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.729.870	190.662.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.340.707.733	1.816.353.893
Chi phí khác	1.563.456.063	461.052.201
Cộng	**7.999.114.105**	**6.572.142.477**

34. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	350.000.000
Thu hộ tiền điện các hộ dân	381.780.449	290.659.240
Các khoản khác	568.390	112.932
Cộng	**382.348.839**	**640.772.172**

35. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	381.780.449	290.659.240
Tiền chậm nộp thuế	1.764.273.642	-
Các khoản khác	7.417	35.992
Cộng	**2.146.061.508**	**290.695.232**

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.303.785.764	17.333.198.261
Chi phí nhân công	9.994.156.636	8.890.892.923
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.721.727.939	9.267.635.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.503.012.363	37.607.155.490
Chi phí khác	19.465.353.259	19.752.878.043
Cộng	**92.988.035.961**	**92.851.760.588**

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty mẹ	12.153.665.104	9.054.378.933
Công ty con	-	-
Cộng	**12.153.665.104**	**9.054.378.933**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty mẹ:

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**56.388.624.828**	**45.265.773.165**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	4.379.700.692	6.121.502
Thu nhập chịu thuế	**60.768.325.520**	**45.271.894.667**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12.153.665.104**	**9.054.378.933**

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**44.274.705.804**	**36.211.394.232**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**44.274.705.804**	**36.211.394.232**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**44.274.705.804**	**36.211.394.232**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	104.999.978	104.999.978
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**422**	**345**

39. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh mua bán thành phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng, các hoạt động kinh doanh khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong hoạt động của Công ty. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh được trình bày tại các thuyết minh số 28 và số 29 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

40. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
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 29/4/2026)	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
Ông Phạm Quỳnh Thái 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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	**324.147.352.170**	**199.663.327.789**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	311.891.927	10.248.796.378
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	323.835.460.243	189.414.531.411
Mua hàng hóa, dịch vụ	**259.532.027.679**	**155.990.542.101**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	7.659.375.179	15.837.865.101
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	1.408.240.000	1.841.056.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	250.464.412.500	138.311.621.000
Mua máy móc, thiết bị	**-**	**9.710.000.000**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	-	9.710.000.000
Thu hộ tiền điện	**145.886.340**	**106.548.300**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	145.886.340	106.548.300

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	66.497.046.950	19.418.176.198
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.295.018.863	9.698.591.444
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	5.928.158.080	4.807.916.190
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	38.384.000
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 Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	-	-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	30.000.000	-
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2026), Tổng Giám đốc (đã miễn nhiệm)	-	251.331.667
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/4/2026), Phó Tổng giám đốc	269.615.286	78.402.871
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT độc lập	80.000.000	80.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
Cộng		**379.615.286**	**409.734.538**

Thù lao Ban kiểm soát

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký được trích lập từ nguồn phân phối lợi nhuận sau thuế hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Trong kỳ, Công ty chưa có kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký.

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

42. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 15/06/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐQT về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng liên danh giữa 03 Công ty là Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương với mục đích lập hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đồng thời giao chủ đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Mê Linh tại Phường Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Dự án có quy mô xây dựng gồm 05 công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng và căn hộ ở), 01 công trình nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án Khu dân cư mới Mê Linh là 7.764 tỷ đồng.

43. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Số liệu đầu kỳ của chỉ tiêu "Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn" và chỉ tiêu "Lợi ích của cổ đông không kiểm soát" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đã được trình bày lại theo Công văn số 141/2026/CV-AVI ngày 27/08/2026. Số liệu đầu kỳ của một số chỉ tiêu khác trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất đã được phân loại lại để có thể so sánh được với số liệu tương ứng cuối kỳ, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	Mã số	31/12/2025 trước điều chỉnh	Điều chỉnh	01/01/2026 sau điều chỉnh
		VND	VND	VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**1.451.763.822.416**	**(12.792.081.810)**	**1.438.971.740.606**
Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**435.235.950.057**	**(12.792.081.810)**	**422.443.868.247**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	435.235.950.057	(12.792.081.810)	422.443.868.247
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**	**1.877.563.254.209**	**(12.792.081.810)**	**1.864.771.172.399**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	36.815.000	36.815.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	769.928.663	(36.815.000)	733.113.663
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**1.396.588.616.437**	**(12.792.081.810)**	**1.383.796.534.627**
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	85.512.081.810	(12.792.081.810)	72.720.000.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**1.877.563.254.209**	**(12.792.081.810)**	**1.864.771.172.399**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	7 – 31

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**296.558.068.963**	**242.263.883.677**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	24.760.519.140	28.968.771.610
1. Tiền	111		24.760.519.140	28.968.771.610
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**115.939.422.609**	**57.534.060.851**
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	9.852.008.323
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	20.618.468.614	11.789.264.870
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	11	(621.041.982)	(621.041.982)
III. Hàng tồn kho	**140**		**153.738.729.729**	**152.567.990.859**
1. Hàng tồn kho	141	10	153.738.729.729	152.567.990.859
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2.119.397.485**	**3.193.060.357**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	1.888.183.323	2.961.846.195
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	231.214.162	231.214.162
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.550.331.734.363**	**1.547.948.872.563**
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*		*135.220.004.779*	*155.900.050.512*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(73.433.334.581)*	*(67.195.340.665)*
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*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**742.200.000**	**-**
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		742.200.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.309.480.000.000**	**1.309.480.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261	12	533.280.000.000	533.280.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	12	398.000.000.000	398.000.000.000
3. 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**		**41.258.316.169**	**37.467.340.914**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	9	41.258.316.169	37.467.340.914
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.846.889.803.326**	**1.790.212.756.240**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

MẪU SỐ B01 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		463.340.025.035	480.902.204.772
I. Nợ ngắn hạn	310		415.801.069.321	446.098.687.497
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	26.854.770.729	31.502.929.971
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	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	18	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	21	896.102.605	2.319.429.312
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	1.265.733.065	732.745.663
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	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	19	43.310.596.101	30.695.282.736
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	23	4.228.359.613	4.108.234.539
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**1.383.549.778.291**	**1.309.310.551.468**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24	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		321.994.254.197	247.755.027.374
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*246.343.810.557*	*153.673.906.241*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*75.650.443.640*	*94.081.121.133*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		**1.846.889.803.326**	**1.790.212.756.240**

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

MẪU SỐ B02 - DN

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	25	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	26	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. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	2.493.792	2.267.239.242	9.677.082	7.366.784.119
8. Chi phí tài chính	23	28	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
9. Chi phí bán hàng	25	29	2.755.441.733	2.784.961.887	7.033.697.900	9.017.812.412
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	4.038.790.515	3.650.559.009	12.037.904.620	10.222.701.486
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39.803.966.199	18.783.689.381	97.956.303.696	63.699.385.606
12. Thu nhập khác	31	30	33.334.672	526.399.014	415.683.511	1.167.171.186
13. Chi phí khác	32	31	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		39.542.586.807	19.082.976.913	95.931.211.635	64.348.750.078
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	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		31.415.483.916	15.266.369.261	75.650.443.640	51.477.763.493
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	299	145	720	490
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31.415.483.916	15.266.369.261	75.650.443.640	51.477.763.493
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	299	145	720	490
20. 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.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**95.931.211.635**	**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	(9.677.082)	(7.366.784.119)
- Chi phí đi vay	06	20.309.676.849	19.319.817.845
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	(34.950.386.045)	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	4.991.334.866	11.573.129.996
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(2.717.312.383)	(4.215.269.500)
- Tiền 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 chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(586.701.350)	(346.280.517)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**51.314.022.813**	**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	(29.054.415.489)	(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 v 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 ch a	27	9.677.082	7.366.784.119
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(11.429.521.863)**	**(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**	**(4.208.252.470)**	**(25.670.810.018)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**28.968.771.610**	**35.695.563.544**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**24.760.519.140**	**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 Phố 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

1.6. 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 riêng 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 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.

Công ty đã áp dụng các quy định theo Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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.

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.

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.

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 riêng, 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.

4.4. 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, loại nguyên tệ 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

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.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước. 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 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 lãi 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.

4.6. 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 năm.

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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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: chi phí tư vấn, thăm dò trữ lượng đá; 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. 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).

4.10. Các khoản 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 phả 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.

4.11. 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".

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. Ghi nhận doanh thu

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.

4.15. 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.

4.16. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chú chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: Những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	3.657.665.821	1.169.361.818
Tiền gửi ngân hàng	21.102.853.319	27.799.409.792
Cộng	**24.760.519.140**	**28.968.771.610**

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**	**153.416.879**
Công Ty TNHH MTV TMDV XNK Hoàng Gia Linh	4.845.960.000	-
Các nhà cung cấp khác	890.521.108	153.416.879
Cộng	**23.098.346.685**	**9.852.008.323**

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	**20.618.468.614**	-	**11.789.264.870**	-
Tạm ứng	5.485.599.500	-	-	-
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	1.112.544.987	-	1.104.903.447	-
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	**39.776.309.300**	**-**	**25.947.309.409**	**-**

(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 Giá trị VND	01/01/2026 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	70.381.327.842	-	71.408.610.791	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*64.360.000.000*	-	64.360.000.000	-
- Hàng hóa khác	*6.021.327.842*	-	7.048.610.791	-
Cộng	**153.738.729.729**	**-**	**152.567.990.859**	**-**

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	*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	-
Cộng	**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 hóa bất động sản là các lô đất thuộc phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	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 công ty con						
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Việt (1)	88,00%	88,00%	533.280.000.000	88,00%	88,00%	533.280.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (2)	28,00%	28,00%	224.000.000.000	28,00%	28,00%	224.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt (3)	29,00%	29,00%	174.000.000.000	29,00%	29,00%	174.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (4)	9,86%	9,86%	378.200.000.000	9,86%	9,86%	378.200.000.000
Cộng			**1.309.480.000.000**			**1.309.480.000.000**

(1) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty Đầu tư Nguyên Việt") hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Công ty Đầu tư Nguyên Việt là chủ đầu tư 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. 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. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn ("Công ty Phố 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 Phố 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 Phố 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. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của các dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(3) 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. Theo Báo cáo tài chính tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, kết quả kinh doanh của Công ty BĐS Nguyên Việt 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.

(4) 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**	**14.280.986.551**	**238.015.000**	**155.900.050.512**
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**	**14.280.986.551**	**1.464.496.481**	**135.220.004.779**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2026	**4.739.399.055**	**53.624.453.110**	**8.601.865.990**	**229.622.510**	**67.195.340.665**
Khấu hao trong kỳ	670.443	8.140.747.352	985.527.351	8.654.560	9.135.599.706
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**	**9.587.393.341**	**238.277.070**	**73.433.334.581**
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**	**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**
Mua trong kỳ		-	-
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. 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	**26.854.770.729**	**26.695.013.781**
Công Ty TNHH TM DV Đức Trọng	3.825.134.178	-
Công Ty TNHH Cơ Khí Quang Thái	1.200.299.025	1.038.829.784
Doanh Nghiệp Tư Nhân Đình Nguyên	947.491.851	-
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	-
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	9.562.305.564	20.584.234.863
Cộng	**26.854.770.729**	**31.502.929.971**

18. 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)	652.210.359	652.210.359	(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	-	1.764.273.642	1.764.273.642	-
Cộng	**17.030.350.561**	**72.238.796.009**	**74.136.005.601**	**15.133.140.969**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	*231.214.162*			*231.214.162*
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	*17.261.564.723*			*15.364.355.131*

19. 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**

19.1 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 (1)	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 (2)	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)	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**

19.2 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.

20. 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**

21. 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**

22. 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 khác	-	16.500
Cộng	**1.265.733.065**	**732.745.663**

23. 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**

24. 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	Cộng
	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
Lãi trong kỳ	-	-	-	94.081.121.133	94.081.121.133
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	247.755.027.374	1.309.310.551.468
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.049.999.780.000	(1.370.600.000)	12.926.344.094	247.755.027.374	1.309.310.551.468
Lãi trong kỳ	-	-	-	75.650.443.640	75.650.443.640
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 30/09/2026	1.049.999.780.000	(1.370.600.000)	12.926.344.094	321.994.254.197	1.383.549.778.291

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026			01/01/2026		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	25.437.707	254.377.070.000	24,23%	25.437.707	254.377.070.000	24,23%
Ông Phạm Quỳnh Thái Bảo	25.744.000	257.440.000.000	24,52%	-	-	0,00%
Bà Phạm Thị Khánh An	21.815.730	218.157.300.000	20,78%	-	-	0,00%
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*

25. 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

26. 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**

27. 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**

28. 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**

29. 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**

30. 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**

31. 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**

32. 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**

33. 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**

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**31.415.483.916**	**15.266.369.261**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**31.415.483.916**	**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**

35. 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 Phố 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	Quý 3.2025
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT		-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	15.000.000	-
Ông Nguyễn Báo 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**

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ 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

37. 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 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 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.

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	7.386.784.119
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 Phố 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 tà 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, báo 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	Giá trị
	VND	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 Phố 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 Phố 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 Phố Đà Sơn ("Công ty Phố 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 Phố 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 Phố 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 Giá trị VND	01/01/2026 Giá trị 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 VND	01/01/2026 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 Giá trị VND	01/01/2026 Giá trị 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 VND	Số dự phòng tăng trong kỳ VND	Số dự phòng giảm trong kỳ VND	30/09/2026 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 CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	25.437.707	254.377.070.000	24,23%	25.437.707	254.377.070.000	24,23%
Ông Phạm Quỳnh Thái Bảo	25.744.000	257.440.000.000	24,52%	-	-	0,00%
Bà Phạm Thị Khánh An	21.815.730	218.157.300.000	20,78%	-	-	0,00%
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 Phố 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.

Thù lao Ban kiểm soát

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký được trích lập từ nguồn phân phối lợi nhuận sau thuế hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Trong kỳ, Công ty chưa có kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký.

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ 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 riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

39. THÔNG TIN KHÁC

Ngày 15/06/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 08/2026/NQ-HĐQT về việc ký kết và thực hiện Hợp đồng liên danh giữa 03 Công ty là Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương với mục đích lập hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, đồng thời giao chủ đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Mê Linh tại Phường Mê Linh, Thành phố Hà Nội. Dự án có quy mô xây dựng gồm 05 công trình nhà ở chung cư hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng và căn hộ ở), 01 công trình nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác. Tổng mức đầu tư dự kiến của dự án Khu dân cư mới Mê Linh là 7.764 tỷ đồng.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Số liệu đầu kỳ của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính đã được phân loại lại nhằm đảm bảo có thể so sánh được với số liệu tương ứng cuối kỳ, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	Mã số	01/01/2026 trước phân loại lại	Phân loại lại	01/01/2026 sau phân loại lại
		VND	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	36.815.000	36.815.000
Phải trả ngắn hạn khác	320	769.560.663	(36.815.000)	732.745.663

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Ung Thị Mơ	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Minh Chí