CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Số: 37/2026/CBTT

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

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/l/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 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

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 19:27:01 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Bình Dương, tháng 03 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 32

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, 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.

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 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. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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.

Thay mặt và đại diện Công ty,

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

Nguyễn Bảo Long
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

Số: 89 /2025/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, được lập ngày 28/03/2025, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã 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 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Vũ Bình Minh
Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0034-2023-055-1

Nguyễn Hoàng Việt
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 4988-2024-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**514.585.372.124**	**688.957.513.081**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**35.695.563.544**	**46.397.289.524**
1.	Tiền	111		5.695.563.544	46.397.289.524
2.	Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**-**	**2.000.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	2.000.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**334.909.311.888**	**484.649.579.815**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	31.789.394.762	80.649.712.129
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	61.243.436.864	13.021.245.015
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	194.040.000.000	338.350.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	48.457.522.244	53.249.664.653
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(621.041.982)	(621.041.982)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**142.510.054.303**	**155.801.736.352**
1.	Hàng tồn kho	141	10	142.510.054.303	155.801.736.352
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.470.442.389**	**108.907.390**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.470.442.389	108.907.390
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.131.938.672.748**	**841.520.193.526**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**6.340.755.945**	**4.809.117.906**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	6.340.755.945	4.809.117.906
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**164.394.341.342**	**106.658.624.492**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	101.969.013.453	74.442.183.723
	- Nguyên giá	*222*		*164.114.363.694*	*126.248.302.454*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(62.145.350.241)*	*(51.806.118.731)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	62.425.327.889	32.216.440.769
	- Nguyên giá	*225*		*67.553.941.214*	*32.995.501.214*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(5.128.613.325)*	*(779.060.445)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	16	-	-
	- Nguyên giá	*228*		*185.000.000*	*185.000.000*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(185.000.000)*	*(185.000.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**17**	**8.668.420.969**	**8.583.892.372**
	- Nguyên giá	*231*		*8.668.420.969*	*8.583.892.372*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		-	-
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**921.500.000.000**	**697.500.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	13	224.000.000.000	-
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	13	697.500.000.000	697.500.000.000
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**31.035.154.492**	**23.968.558.756**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	31.035.154.492	23.968.558.756
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.646.524.044.872**	**1.530.477.706.607**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**430.566.468.285**	**362.273.197.860**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**393.403.171.346**	**327.674.729.954**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	41.800.266.669	133.414.883.371
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	25.095.796.527	19.640.774.402
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	10.522.215.383	7.432.492.091
4.	Phải trả người lao động	314		2.488.451.263	1.132.259.475
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315		977.593.178	1.431.534.830
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319		492.342.837	628.969.624
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	312.022.183.965	163.796.382.011
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.321.524	197.434.150
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**37.163.296.939**	**34.598.467.906**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	33.286.249.994	30.946.750.000
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		3.877.046.945	3.651.717.906
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.215.957.576.587**	**1.168.204.508.747**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**22**	**1.215.957.576.587**	**1.168.204.508.747**
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 cổ phần	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	421		154.402.052.493	106.648.984.653
	- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	*421a*		*105.858.969.042*	*53.981.277.235*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*48.543.083.451*	*52.667.707.418*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.646.524.044.872**	**1.530.477.706.607**

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Minh Tiến	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Bảo Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**23**	**535.069.458.414**	**454.133.802.239**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**535.069.458.414**	**454.133.802.239**
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	457.026.907.665	372.929.077.875
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**78.042.550.749**	**81.204.724.364**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	27.394.001.739	14.554.660.621
7.	Chi phí tài chính	22	26	22.789.885.758	11.996.665.282
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*22.789.885.758*	*11.996.665.282*
8.	Chi phí bán hàng	25	27	10.086.614.005	15.715.823.292
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	11.777.069.966	9.802.118.796
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**60.782.982.759**	**58.244.777.615**
11.	Thu nhập khác	31	28	834.388.254	8.168.074.253
12.	Chi phí khác	32	29	868.146.795	578.056.782
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(33.758.541)**	**7.590.017.471**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**60.749.224.218**	**65.834.795.086**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	12.206.140.767	13.167.087.668
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**48.543.083.451**	**52.667.707.418**
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**32**	**462**	**494**

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Minh Tiến	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Bảo Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**60.749.224.218**	**65.834.795.086**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	14.865.701.998	10.041.875.365
	- Các khoản dự phòng	03	225.329.039	10.701.946
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(27.546.227.989)	(14.574.828.971)
	- Chi phí lãi vay	06	22.789.885.758	11.996.665.282
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**	**08**	**71.083.913.024**	**73.309.208.708**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	5.691.222.481	(66.608.590.108)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.291.682.049	205.682.028.182
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(95.894.427.279)	63.875.517.222
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(8.428.130.735)	(984.171.598)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.735.252.548)	(11.713.080.554)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.304.009.171)	(12.564.840.351)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(719.789.700)	(1.124.072.676)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(50.014.791.879)**	**249.871.998.825**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(60.513.645.195)	(32.610.981.134)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	23.757.407.407	20.168.350
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.076.300.000.000)	(421.500.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.222.610.000.000	83.150.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(224.000.000.000)	-
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	27.394.001.739	14.710.844.000
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(87.052.236.049)**	**(356.229.968.784)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	537.862.517.590	231.093.303.684
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(402.685.215.640)	(96.493.638.839)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(8.812.000.002)	(1.446.750.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**126.365.301.948**	**133.152.914.845**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(10.701.725.980)**	**26.794.944.886**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**46.397.289.524**	**19.602.344.638**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**35.695.563.544**	**46.397.289.524**

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Minh Tiến	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Bảo Long

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - 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 đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 27/07/2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.780.000 VND, được chia thành 104.999.978 cổ phần bằng nhau, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 85 người (tại ngày 31/12/2023 là 89 người).

Công ty có địa chỉ trụ sở chính tại số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và 01 Văn phòng đại diện tại số 45 Hàm Long, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

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;
- 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.

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.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có một công ty liên kết là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đá Sơn hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản, được thành lập và hoạt động tại tỉnh Bình Dương (Công ty nắm giữ 28% số cổ phần của Công ty này).

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 được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các 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 yêu cầu Tổng Giám đốc Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ 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.

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng,... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.7.

4.5. Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có).

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.7.

4.6. 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.

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, 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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 là 2 dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/h với thời gian khấu hao là 12 năm.

4.12. 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.

4.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước 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. 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 trả trước ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí trả trước dài hạn).

4.14. Các khoản nợ phải trả

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

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

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

4.15. 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 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.

4.17. 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 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.

4.18. 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.

4.19. 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. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.21. 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 chủ 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	385.416.519	2.707.361.761
Tiền gửi ngân hàng	5.310.147.025	43.689.927.763
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
Cộng	**35.695.563.544**	**46.397.289.524**

(*) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	7.884.617.848
Phải thu các khách hàng khác		
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	20.243.817.699	59.645.904.909
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đại Phong	1.379.885.007	4.016.576.257
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Nguyên Cát	2.832.070.127	2.472.321.536
Các khách hàng khác	7.333.621.929	6.630.291.579
Cộng	**31.789.394.762**	**80.649.712.129**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	61.236.180.860	-
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS và XD Nguyên Việt	-	9.978.660.000
Công ty TNHH Hoàng Long Tín	-	2.794.176.000
Các nhà cung cấp khác	7.256.004	248.409.015
Cộng	**61.243.436.864**	**13.021.245.015**

8. PHẢI THU TỪ CHO VAY

Số dư phải thu về cho vay tại 31/12/2024 là khoản cho vay cá nhân theo các hợp đồng cho vay có thời hạn 3 tháng và tự động gia hạn nhưng không quá 12 tháng kể từ ngày vay. Các khoản vay được sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên đi vay với lãi suất 7%/năm và được bảo đảm bởi tài sản hợp pháp của bên thứ 3. Các hợp đồng cho các đối tác bên ngoài vay vốn nhằm tối đa hiệu quả hoạt động vốn lưu động của Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo này Công ty đã thu hồi toàn bộ số dư gốc và lãi vay của các hợp đồng cho vay này.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**48.457.522.244**	**-**	**53.249.664.653**	**-**
- Tạm ứng	38.500.000	-	5.422.199.880	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (*)	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
- Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuê tài chính	2.747.351.856	-	1.607.500.001	-
- Phải thu khác	671.670.388	-	1.219.964.772	-
Dài hạn	**6.340.755.945**	**-**	**4.809.117.906**	**-**
- Ký quỹ phục hồi môi trường	3.877.046.945	-	3.651.717.906	-
- Ký cược, ký quỹ	2.463.709.000	-	1.157.400.000	-
Cộng	**54.798.278.189**	**-**	**58.058.782.559**	**-**

(*) Khoản chuyển tiền theo các Biên bản làm việc giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương để đảm bảo nghĩa vụ cho việc thực hiện đề xuất và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng dự án Trường Liên cấp song ngữ tại Khu đất ký hiệu DV-DT/GD tại Khu dân cư Ấp 4 Thới Hòa, phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Do tình hình kinh tế chung năm 2024 còn nhiều khó khăn nên Công ty và đối tác sẽ xác định thời điểm thích hợp để triển khai dự án nhằm mang lại hiệu quả tốt nhất cho Công ty.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	264.608.883	-	485.421.407	-
Công cụ, dụng cụ	569.656.145	-	963.040.028	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	68.407.479.649	-	80.343.969.714	-
Thành phẩm	1.710.041.750	-	6.541.829.318	-
Hàng hoá	71.558.267.876	-	67.467.475.885	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*61.142.000.000*	-	*61.142.000.000*	-
- Hàng hóa khác	*10.416.267.876*	-	*6.325.475.885*	-
Cộng	**142.510.054.303**	**-**	**155.801.736.352**	**-**

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Đá thành phẩm dở dang	534.569.649	249.296.294
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	508.410.000	12.730.173.420
Cộng	**68.407.479.649**	**80.343.969.714**

(*) Là giá trị quyền sử dụng một số lô đất Công ty đã nhận chuyển nhượng từ năm 2021 tại phường Tân Định, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương nhằm phục vụ cho kế hoạch đầu tư, phát triển dự án bất động sản trong thời gian tới của Công ty.

(2) Hàng hóa bất động sản là các lô đất thuộc phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. 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 TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.470.442.389**	**108.907.390**
Chi phí sửa chữa tài sản	365.856.417	94.653.333
Chi phí bảo hiểm	1.083.289.675	14.254.057
Các khoản khác	21.296.297	-
Dài hạn	**31.035.154.492**	**23.968.558.756**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	314.948.428	625.847.823
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	25.372.472.932	17.776.302.255
Các khoản khác	5.347.733.132	5.566.408.678
Cộng	**32.505.596.881**	**24.077.466.146**

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2024				01/01/2024			
	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)**

13. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2024				01/01/2024			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
			VND	VND			VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	28,00%	28,00%	224.000.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (2)	18,20%	18,20%	697.500.000.000	-	18,20%	18,20%	697.500.000.000	-
Cộng			**921.500.000.000**	**-**			**697.500.000.000**	**-**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn có địa chỉ tại ô số 62, Lô K32, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III, Ấp 2, phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, Tỉnh Bình Dương hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản với vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024 là 800 tỷ đồng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty này để hợp tác triển khai các dự án bất động sản tại tỉnh Bình Dương.

(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương có lãi nên Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2024	**4.915.241.668**	**107.767.375.032**	**13.327.670.754**	**238.015.000**	**126.248.302.454**
Mua sắm, lắp đặt hoàn thành trong năm	-	72.734.292.598	1.064.900.000	-	73.799.192.598
Thanh lý, nhượng bán	-	(35.933.131.358)	-	-	(35.933.131.358)
Tại ngày 31/12/2024	**4.915.241.668**	**144.568.536.272**	**14.392.570.754**	**238.015.000**	**164.114.363.694**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2024	**4.843.037.894**	**38.935.026.148**	**7.835.732.187**	**192.322.502**	**51.806.118.731**
Khấu hao trong năm	72.203.774	9.404.703.751	1.020.591.589	18.650.004	10.516.149.118
Thanh lý, nhượng bán	-	(176.917.608)	-	-	(176.917.608)
Tại ngày 31/12/2024	**4.915.241.668**	**48.162.812.291**	**8.856.323.776**	**210.972.506**	**62.145.350.241**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2024	**72.203.774**	**68.832.348.884**	**5.491.938.567**	**45.692.498**	**74.442.183.723**
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**96.405.723.981**	**5.536.246.978**	**27.042.494**	**101.969.013.453**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*4.834.941.913*	*8.046.112.512*	*4.078.013.428*	*182.065.000*	*17.141.132.853*
Nguyên giá TSCĐ không sử dụng	*80.299.755*	*15.128.041.394*	*1.547.990.824*	-	*16.756.331.973*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	-	*48.006.648.650*	-	-	*48.006.648.650*

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**32.995.501.214**	**32.995.501.214**
- Tăng trong năm	34.558.440.000	34.558.440.000
Tại ngày 31/12/2024	**67.553.941.214**	**67.553.941.214**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**779.060.445**	**779.060.445**
- Khấu hao trong năm	4.349.552.880	4.349.552.880
Tại ngày 31/12/2024	**5.128.613.325**	**5.128.613.325**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**32.216.440.769**	**32.216.440.769**
Tại ngày 31/12/2024	**62.425.327.889**	**62.425.327.889**

16. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**185.000.000**	**185.000.000**
Tại ngày 31/12/2024	**185.000.000**	**185.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**185.000.000**	**185.000.000**
Tại ngày 31/12/2024	**185.000.000**	**185.000.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**-**	**-**
Tại ngày 31/12/2024	**-**	**-**

17. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	**8.583.892.372**	**84.528.597**	-	**8.668.420.969**
- Nhà cửa	8.583.892.372	84.528.597	-	8.668.420.969
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**8.583.892.372**	**84.528.597**	-	**8.668.420.969**
- Nhà cửa	8.583.892.372	84.528.597	-	8.668.420.969

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**811.248.480**	**811.248.480**	**91.159.132.684**	**91.159.132.684**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	-	90.134.775.072	90.134.775.072
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	811.248.480	811.248.480	1.024.357.612	1.024.357.612
Phải trả người bán khác	**40.989.018.189**	**40.989.018.189**	**42.255.750.687**	**42.255.750.687**
Công ty Cổ phần Xây dựng C BHI	3.835.851.152	3.835.851.152	8.340.353.515	8.340.353.515
Công ty Cổ Phần Đầu tư ACG Việt Nam	3.009.298.851	3.009.298.851	6.704.737.994	6.704.737.994
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt	9.383.319.200	9.383.319.200	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Thanh Bình	5.215.960.815	5.215.960.815	677.482.474	677.482.474
Các nhà cung cấp khác	19.544.588.171	19.544.588.171	26.533.176.704	26.533.176.704
Cộng	**41.800.266.669**	**41.800.266.669**	**133.414.883.371**	**133.414.883.371**

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	1.433.806.904	-
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	5.840.192.234	1.263.629.944
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	16.744.030.919	17.795.234.322
Các người mua trả tiền trước khác	1.077.766.470	581.910.136
Cộng	**25.095.796.527**	**19.640.774.402**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.589.726.634	8.284.940.422	7.438.809.600	2.435.857.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.021.138.192	12.206.140.767	12.304.009.171	2.923.269.788
Thuế thu nhập cá nhân	11.999.119	173.547.256	145.703.135	39.843.240
Thuế tài nguyên	2.599.358.584	9.382.554.994	9.625.687.526	2.356.226.052
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.094.873.787	2.094.873.787	-
Phí bảo vệ môi trường	210.269.562	5.425.657.737	2.868.908.452	2.767.018.847
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.189.918.372	13.189.918.372	-
Cộng	**7.432.492.091**	**50.757.633.335**	**47.667.910.043**	**10.522.215.383**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**312.022.183.965**	**163.796.382.011**
Vay ngắn hạn (20.1)	293.186.683.961	150.323.382.011
Vay dài hạn đến hạn trả (20.1)	6.998.500.000	7.686.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (20.2)	11.837.000.004	5.787.000.000
Dài hạn	**33.286.249.994**	**30.946.750.000**
Vay dài hạn (20.1)	8.034.000.000	15.032.500.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (20.2)	25.252.249.994	15.914.250.000
Cộng	**345.308.433.959**	**194.743.132.011**

21.1 Các khoản vay

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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	**158.009.382.011**	**158.009.382.011**	**544.861.017.590**	**402.685.215.640**	**300.185.183.961**	**300.185.183.961**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam (1)	77.960.008.582	77.960.008.582	239.783.917.353	180.171.408.496	137.572.517.439	137.572.517.439
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	41.308.525.192	41.308.525.192	39.712.608.467	57.737.924.578	23.283.209.081	23.283.209.081
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (3)	31.054.848.237	31.054.848.237	80.416.847.765	72.425.251.957	39.046.444.045	39.046.444.045
Ngân hàng TNHH Indovina (4)	-	-	177.949.144.005	84.664.630.609	93.284.513.396	93.284.513.396
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	7.686.000.000	7.686.000.000	6.998.500.000	7.686.000.000	6.998.500.000	6.998.500.000
Vay dài hạn	**15.032.500.000**	**15.032.500.000**	**-**	**6.998.500.000**	**8.034.000.000**	**8.034.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	15.032.500.000	15.032.500.000	-	6.998.500.000	8.034.000.000	8.034.000.000
Cộng	**173.041.882.011**	**173.041.882.011**	**544.861.017.590**	**409.683.715.640**	**308.219.183.961**	**308.219.183.961**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

STT	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	01/2024/2615346/HĐTD ngày 04/03/2024	150	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, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương mà Công ty nhận chuyển nhượng từ cá nhân
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3017417301/2023-HĐCVHM/NHCT680-AHP ngày 18/01/2024	40	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	Hợp đồng chế chấp Quyền sử dụng đất số 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ký ngày 22/12/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 29/06/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 02.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 30/07/2021; Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
(3)	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	HKI-HĐTD/23115 ngày 15/09/2023	50	Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của bên thứ ba
(4)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	096/0424/CLr/6392576 ngày 26/4/2024	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	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của bên thứ ba

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng dài hạn

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	01.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 30/06/2021	3,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 29/06/2021
		02.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 17/08/2021	2,035	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 30/07/2021
		03.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 31/12/2021	1,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
		04.3017417301/2022-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 28/12/2022	16,450	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.3017417301/2022/NTCT680-AHP MMTB ngày 28/12/2022
		01.3017417301/2023-HĐCVDADT/NHCT680-AHP ngày 27/02/2023	26,500	Mua máy móc, thiết bị	60 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 01.3017417301/2023/HĐBĐ/NHCT680-AHP MMTB ngày 27/02/2023

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	6.998.500.000	5.787.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	8.034.000.000	15.914.250.000
Cộng	**15.032.500.000**	**21.701.250.000**

21.2 *Nợ thuê tài chính*

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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	**5.787.000.000**	**5.787.000.000**	**14.862.000.006**	**8.812.000.002**	**11.837.000.004**	**11.837.000.004**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh	5.787.000.000	5.787.000.000	14.862.000.006	8.812.000.002	11.837.000.004	11.837.000.004
Nợ thuê tài chính dài hạn	**15.914.250.000**	**15.914.250.000**	**24.200.000.000**	**14.862.000.006**	**25.252.249.994**	**25.252.249.994**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh	15.914.250.000	15.914.250.000	24.200.000.000	14.862.000.006	25.252.249.994	25.252.249.994
Cộng	**21.701.250.000**	**21.701.250.000**	**39.062.000.006**	**23.674.000.008**	**37.089.249.998**	**37.089.249.998**

Thông tin chi tiết về các khoản nợ thuê tài chính

Đơn vị	Số hợp đồng	Số dư tại 31/12/2024	Lãi suất	Mục đích	Thời hạn
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	15.914.250.000	9,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
	30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024	21.174.999.998	9,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng

Lịch trả nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	11.837.000.004	5.787.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	25.252.249.994	15.914.250.000
Cộng	**37.089.249.998**	**21.701.250.000**

22. 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
Tại ngày 01/01/2023	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**54.372.189.479**	**1.115.927.713.573**
Lãi trong năm	-	-	-	52.667.707.418	52.667.707.418
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(260.608.163)	(260.608.163)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(130.304.081)	(130.304.081)
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**106.648.984.653**	**1.168.204.508.747**
Lãi trong năm	-	-	-	48.543.083.451	48.543.083.451
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(526.677.074)	(526.677.074)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký (*)	-	-	-	(263.338.537)	(263.338.537)
Tại ngày 31/12/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**154.402.052.493**	**1.215.957.576.587**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2024, gồm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 526.677.074 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 263.338.537 đồng.

Chi tiết các cổ đông lớn của Công ty

	31/12/2024		01/01/2024	
	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	25.437.707	24,23%	25.437.707	24,23%
Ông Nguyễn Hải Đăng	13.227.500	12,60%	13.227.500	12,60%
Ông Đào Quang Linh	5.251.400	5,00%	5.251.400	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	4.479.600	4,27%	4.479.600	4,27%
Các cổ đông khác	56.603.771	53,91%	56.603.771	53,91%
Cộng	**104.999.978**	**100,00%**	**104.999.978**	**100,00%**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
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)	-	-
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 10.000 VND/cổ phiếu

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	493.558.097.069	241.671.119.168
Doanh thu hợp đồng xây dựng	40.474.997.713	210.850.526.765
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.036.363.632	1.612.156.306
Cộng	**535.069.458.414**	**454.133.802.239**

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	56.147.592.878	618.556.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	349.551.411.046	215.818.094.488
Cộng	**405.699.003.924**	**216.436.651.208**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	427.270.711.138	170.885.756.845
Giá vốn hợp đồng xây dựng	29.756.196.527	201.224.109.286
Giá vốn khác	-	819.211.744
Cộng	**457.026.907.665**	**372.929.077.875**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	77.649.739	169.706.621
Lãi từ các hợp đồng cho vay	27.316.352.000	14.384.954.000
Cộng	**27.394.001.739**	**14.554.660.621**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	22.789.885.758	11.996.665.282
Cộng	**22.789.885.758**	**11.996.665.282**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**10.086.614.005**	**15.715.823.292**
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	10.032.546.205	14.253.203.057
Chi phí khác	54.067.800	1.462.620.235
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**11.777.069.966**	**9.802.118.796**
Chi phí nhân công	7.631.113.080	6.296.041.068
Chi phí khấu hao tài sản cố định	453.528.542	445.124.135
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	3.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.133.095.985	2.449.771.969
Chi phí khác	1.555.332.359	607.681.624
Cộng	**21.863.683.971**	**25.517.942.088**

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	7.569.860.000
Thu hộ tiền điện các hộ dân	586.667.177	577.424.005
Lãi thanh lý tài sản cố định	152.226.250	20.168.350
Các khoản khác	95.494.827	621.898
Cộng	**834.388.254**	**8.168.074.253**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	586.667.177	577.413.527
Các khoản khác	281.479.618	643.255
Cộng	**868.146.795**	**578.056.782**

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.168.683.978	34.742.042.680
Chi phí nhân công	17.004.975.429	15.024.918.554
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.865.701.998	10.041.875.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.210.049.430	244.854.285.606
Chi phí khác	25.427.444.775	25.029.491.880
Cộng	**151.676.855.610**	**329.692.614.085**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**60.749.224.218**	**65.834.795.086**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	281.479.618	643.255
Thu nhập chịu thuế	**61.030.703.836**	**65.835.438.341**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12.206.140.767**	**13.167.087.668**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**48.543.083.451**	**52.667.707.418**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(790.015.611)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**48.543.083.451**	**51.877.691.807**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	104.999.978	104.999.978
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**462**	**494**

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2024, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 có thể được điều chỉnh, phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế sau khi được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2024.

33. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trong năm:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	Tổng giám đốc của Công ty là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Tổng giám đốc của Công ty là Phó Tổng giám đốc của Công ty này
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	Có cùng thành viên Hội đồng quản trị là ông Đỗ Mạnh Cường (tính đến ngày 10/11/2023)
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 24,23% vốn điều lệ
Ông Nguyễn Hải Đăng	Cổ đông lớn sở hữu 12,60% vốn điều lệ

Ngoài các số dư và giao dịch với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính, trong năm Công ty có giao dịch và số dư chủ yếu với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	17.941.679.555	139.961.244.211
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	3.578.550.250	15.339.587.556
Thu hộ tiền điện các hộ dân		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	195.449.580	235.458.040

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	59.000.000	-
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	510.448.000	427.950.769
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT	197.100.000	140.000.000
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên HĐQT	36.500.000	-
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	47.100.000	-
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT	10.500.000	-
Cộng		**860.648.000**	**567.950.769**

Thông tin khác .

Thù lao của Ban kiểm soát chi trả trong năm:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Hoàng Văn Anh	Trưởng Ban kiểm soát	47.100.000	-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên Ban kiểm soát	31.000.000	-
Ông Huỳnh Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát	31.000.000	-
Cộng		**109.100.000**	**-**

34. 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 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Minh Tiến	Đào Huỳnh Kim	Nguyễn Bảo Long

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 35

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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 27/11/2025)
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 27/11/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Bảo Long	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Phạm Huy Hậu	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/05/2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 năm. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 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 và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

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 09 tháng 03 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: 61 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, được lập ngày 09/03/2026, từ trang 04 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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

Đoàn Ngọc Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 6191-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**242.263.883.677**	**514.585.372.124**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**28.968.771.610**	**35.695.563.544**
1. Tiền	111		28.968.771.610	5.695.563.544
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**57.534.060.851**	**334.909.311.888**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	36.513.829.640	31.789.394.762
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.852.008.323	61.243.436.864
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	194.040.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	11.789.264.870	48.457.522.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	14	(621.041.982)	(621.041.982)
III. Hàng tồn kho	**140**		**152.567.990.859**	**142.510.054.303**
1. Hàng tồn kho	141	11	152.567.990.859	142.510.054.303
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.193.060.357**	**1.470.442.389**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	2.961.846.195	1.470.442.389
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	231.214.162	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.547.948.872.563**	**1.131.938.672.748**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**14.158.044.539**	**6.340.755.945**
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	14.158.044.539	6.340.755.945
II. Tài sản cố định	**220**		**178.175.066.141**	**164.394.341.342**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	88.704.709.847	101.969.013.453
- Nguyên giá	*222*		*155.900.050.512*	*164.114.363.694*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(67.195.340.665)*	*(62.145.350.241)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	89.470.356.294	62.425.327.889
- Nguyên giá	*225*		*102.674.465.748*	*67.553.941.214*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(13.204.109.454)*	*(5.128.613.325)*
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*185.000.000*	*185.000.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(185.000.000)*	*(185.000.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**8**	**8.668.420.969**	**8.668.420.969**
- Nguyên giá	*231*		*8.668.420.969*	*8.668.420.969*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		-	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**15**	**1.309.480.000.000**	**921.500.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		533.280.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		398.000.000.000	224.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		378.200.000.000	697.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**37.467.340.914**	**31.035.154.492**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	37.467.340.914	31.035.154.492
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.790.212.756.240**	**1.646.524.044.872**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**480.902.204.772**	**430.566.468.285**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**446.098.687.497**	**393.403.171.346**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	31.502.929.971	41.800.266.669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	60.506.208.770	25.095.796.527
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	17.261.564.723	10.522.215.383
4. Phải trả người lao động	314		2.775.222.514	2.488.451.263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	2.319.429.312	977.593.178
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	769.560.663	492.342.837
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	330.577.584.285	312.022.183.965
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		386.187.259	4.321.524
II. Nợ dài hạn	**330**		**34.803.517.275**	**37.163.296.939**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	30.695.282.736	33.286.249.994
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	4.108.234.539	3.877.046.945
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.309.310.551.468**	**1.215.957.576.587**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**1.309.310.551.468**	**1.215.957.576.587**
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 cổ phần	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	421		247.755.027.374	154.402.052.493
- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	*421a*		*153.673.906.241*	*105.858.969.042*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*94.081.121.133*	*48.543.083.451*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.790.212.756.240**	**1.646.524.044.872**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	24	**616.898.656.878**	**535.069.458.414**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**616.898.656.878**	**535.069.458.414**
4.	Giá vốn hàng bán	11	25	485.654.584.983	457.026.907.665
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**131.244.071.895**	**78.042.550.749**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	35.774.990.110	27.394.001.739
7.	Chi phí tài chính	22	27	26.995.739.110	22.789.885.758
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.395.739.110*	*22.789.885.758*
8.	Chi phí bán hàng	25	28	11.375.796.068	10.086.614.005
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	14.382.616.138	11.777.069.966
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**114.264.910.689**	**60.782.982.759**
11.	Thu nhập khác	31	29	4.047.635.462	834.388.254
12.	Chi phí khác	32	30	698.123.408	868.146.795
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**3.349.512.054**	**(33.758.541)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**117.614.422.743**	**60.749.224.218**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	23.533.301.610	12.206.140.767
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**94.081.121.133**	**48.543.083.451**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**117.614.422.743**	**60.749.224.218**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	19.959.714.202	14.865.701.998
- Các khoản dự phòng	03	231.187.594	225.329.039
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(34.641.851.006)	(27.546.227.989)
- Chi phí lãi vay	06	26.395.739.110	22.789.885.758
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**129.559.212.643**	**71.083.913.024**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	84.558.624.428	5.691.222.481
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(10.057.936.556)	13.291.682.049
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	25.500.346.069	(95.894.427.279)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.923.590.228)	(8.428.130.735)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.249.395.737)	(22.735.252.548)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.794.256.373)	(12.304.009.171)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(103.565.100)	(719.789.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**179.489.439.146**	**(50.014.791.879)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(33.610.639.000)	(60.513.645.195)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	21.072.189.348	23.757.407.407
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(444.000.000.000)	(1.076.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	638.040.000.000	1.222.610.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(707.280.000.000)	(224.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	344.450.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.491.851.006	27.394.001.739
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(171.836.598.646)**	**(87.052.236.049)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	451.795.827.402	537.862.517.590
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(447.836.160.082)	(402.685.215.640)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(18.339.299.754)	(8.812.000.002)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(14.379.632.434)**	**126.365.301.948**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(6.726.791.934)**	**(10.701.725.980)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**35.695.563.544**	**46.397.289.524**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**28.968.771.610**	**35.695.563.544**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 (nay là thành phố Hồ Chí Minh). 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, được chia thành 104.999.978 cổ phần bằng nhau, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 86 người (tại ngày 31/12/2024 là 85 người).

Công ty có 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.

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;
- 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.

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.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con và 02 công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	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	88,00%	88,00%	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	28,00%	28,00%	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	29,00%	29,00%	Kinh doanh bất động sản

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 được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và một số thông tư liên quan khác. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Ảnh hưởng của việc áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo hướng dẫn tại Thông tư 99 đối với số liệu số kế toán và số liệu Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 01/01/2026 được thực hiện theo hướng dẫn chuyển đổi số dư trên sổ kế toán và điều khoản chuyển tiếp quy định tại Thông tư 99 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót".

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ các 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ 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.

4.4. Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có).

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.6.

4.5. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

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.

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

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

4.11. 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.

4.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước 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 trả trước ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí trả trước dài hạn).

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, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

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

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

4.14. 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 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.

4.16. 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 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.

4.17. 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 năm tài chính.

4.18. 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.

4.19. 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 riêng, 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. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.21. 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 chủ 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.169.361.818	385.416.519
Tiền gửi ngân hàng	27.799.409.792	5.310.147.025
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
Cộng	**28.968.771.610**	**35.695.563.544**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	19.418.176.198	-
Phải thu các khách hàng khác		
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	13.045.191.058	20.243.817.699
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đại Phong	1.001.906.455	1.379.885.007
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Nguyên Cát	-	2.832.070.127
Các khách hàng khác	3.048.555.929	7.333.621.929
Cộng	**36.513.829.640**	**31.789.394.762**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.698.591.444	61.236.180.860
Trả trước cho người bán khác	153.416.879	7.256.004
Cộng	**9.852.008.323**	**61.243.436.864**

8. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	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

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**11.789.264.870**	-	**48.457.522.244**	-
Tạm ứng	-	-	38.500.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (1)	-	-	45.000.000.000	-
Đặt cọc thuê đất lô A26-E tại KCN Becamex Bình Phước (2)	7.047.767.654	-	-	-
Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuê tài chính	3.636.593.769	-	2.747.351.856	-
Phải thu khác	1.104.903.447	-	671.670.388	-
Dài hạn	**14.158.044.539**	-	**6.340.755.945**	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	4.108.234.539	-	3.877.046.945	-
Ký cược, ký quỹ	10.049.810.000	-	2.463.709.000	-
Cộng	**25.947.309.409**	-	**54.798.278.189**	-

(1) Theo Biên bản thỏa thuận hủy bỏ biên bản làm việc số 01/2025/BBLV/ITC-AHP về việc chấm dứt biên bản làm việc số 01/2022/BBLV/ITC-AHP ngày 19/12/2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương ("ITC"), Công ty ITC hoàn trả cho Công ty khoản tiền Công ty đã chuyển để đảm bảo nghĩa vụ cho việc thực hiện đề xuất và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng dự án Trường Liên cấp song ngữ tại Khu đất ký hiệu DV-DT/GD tại Khu dân cư Ấp 4 Thới Hòa, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời Công ty ITC đã thanh toán cho Công ty một khoản kinh phí hỗ trợ vốn số tiền 2,7 tỷ đồng.

(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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**2.961.846.195**	**1.470.442.389**
Công cụ, dụng cụ	649.529.168	27.810.000
Chi phí sửa chữa tài sản	1.324.034.748	338.046.417
Chi phí bảo hiểm	936.544.946	1.083.289.675
Các khoản khác	51.737.333	21.296.297
Dài hạn	**37.467.340.914**	**31.035.154.492**
Công cụ, dụng cụ	2.240.296.536	1.519.304.911
Chi phí sửa chữa tài sản	332.468.338	416.523.334
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	31.717.707.241	25.372.472.932
Các khoản khác	3.176.868.799	3.726.853.315
Cộng	**40.429.187.109**	**32.505.596.881**

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	577.730.421	-	264.608.883	-
Công cụ, dụng cụ	347.308.499	-	569.656.145	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	67.364.500.000	-	68.407.479.649	-
Thành phẩm	12.869.841.148	-	1.710.041.750	-
Hàng hoá	71.408.610.791	-	71.558.267.876	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*64.360.000.000*	-	*61.142.000.000*	-
- Hàng hóa khác	*7.048.610.791*	-	*10.416.267.876*	-
Cộng	**152.567.990.859**	**-**	**142.510.054.303**	**-**

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đá thành phẩm dở dang	-	534.569.649
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	-	508.410.000
Cộng	**67.364.500.000**	**68.407.479.649**

(*) 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	**67.553.941.214**	**67.553.941.214**
Tăng trong năm	35.120.524.534	35.120.524.534
Tại ngày 31/12/2025	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	**5.128.613.325**	**5.128.613.325**
Khấu hao trong năm	8.075.496.129	8.075.496.129
Tại ngày 31/12/2025	**13.204.109.454**	**13.204.109.454**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	**62.425.327.889**	**62.425.327.889**
Tại ngày 31/12/2025	**89.470.356.294**	**89.470.356.294**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	**4.915.241.668**	**144.568.536.272**	**14.392.570.754**	**238.015.000**	**164.114.363.694**
Mua sắm, lắp đặt hoàn thành trong năm	-	32.386.439.000	1.354.000.000	-	33.740.439.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.305.852.598)	-	-	(36.305.852.598)
Giảm khác	(175.842.613)	(4.007.472.768)	(1.465.584.203)	-	(5.648.899.584)
Tại ngày 31/12/2025	**4.739.399.055**	**136.641.649.906**	**14.280.986.551**	**238.015.000**	**155.900.050.512**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	**4.915.241.668**	**48.162.812.291**	**8.856.323.776**	**210.972.506**	**62.145.350.241**
Khấu hao trong năm	-	10.654.441.652	1.211.126.417	18.650.004	11.884.218.073
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.185.328.065)	-	-	(1.185.328.065)
Giảm khác	(175.842.613)	(4.007.472.768)	(1.465.584.203)	-	(5.648.899.584)
Tại ngày 31/12/2025	**4.739.399.055**	**53.624.453.110**	**8.601.865.990**	**229.622.510**	**67.195.340.665**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**96.405.723.981**	**5.536.246.978**	**27.042.494**	**101.969.013.453**
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**83.017.196.796**	**5.679.120.561**	**8.392.490**	**88.704.709.847**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*4.739.399.055*	*4.506.045.454*	*3.578.420.049*	*182.065.000*	*13.005.929.558*
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao không sử dụng	*-*	*17.133.362.957*	*582.000.000*	*-*	*17.715.362.957*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*-*	*41.454.060.530*	*-*	*-*	*41.454.060.530*

14. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	31/12/2025				01/01/2025			
	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)**

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
			VND	VND			VND	VND
Đầu tư vào công ty con			**533.280.000.000**	**-**			**-**	**-**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (1)	88,00%	88,00%	533.280.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			**398.000.000.000**	**-**			**224.000.000.000**	**-**
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	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**378.200.000.000**	**-**			**697.500.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (4)	9,86%	9,86%	378.200.000.000	-	18,20%	18,20%	697.500.000.000	-
Cộng			**1.309.480.000.000**	**-**			**921.500.000.000**	**-**

(1) Trong năm, Công ty đã mua 19.184.000 cổ phần với giá trị 383.68 tỷ đồng tương đương 88% của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty Đầu tư Nguyên Việt") từ cổ đông khác. Sau ngày mua, Công ty cùng các cổ đông hiện hữu khác thực hiện tăng vốn điều lệ Công ty Đầu tư Nguyên Việt từ 218 tỷ đồng lên 388 tỷ đồng. Trong đó, Công ty mua thêm 14.960.000 cổ phần tương ứng với số tiền 149,6 tỷ đồng, giá trị Công ty đã đầu tư tại ngày 31/12/2025 là 533,28 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 88% trong Công ty Đầu tư Nguyên Việt. Công ty Đầu tư Nguyên Việt hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán, 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 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.

(2) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn với số tiền 224 tỷ đồng, tương ứng 22.400.000 cổ phần chiếm 28% vốn điều lệ Công ty này. Công ty Phố Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán, 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) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty BĐS Nguyên Việt") với số tiền 174 tỷ đồng, tương ứng 17.400.000 cổ phần chiếm 29% vốn điều lệ Công ty này. Công ty BĐS Nguyên Việt có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng, 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... Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán, 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) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương. Công ty này có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 515.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương cho nhà đầu tư khác với khoản lãi chuyển nhượng cổ phần là 25,75 tỷ đồng. Theo Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 tự lập, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương 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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**6.214.365.630**	**6.214.365.630**	**10.194.567.680**	**10.194.567.680**
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	1.406.449.440	1.406.449.440	811.248.480	811.248.480
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	4.807.916.190	4.807.916.190	9.383.319.200	9.383.319.200
Phải trả người bán khác	**25.288.564.341**	**25.288.564.341**	**31.605.698.989**	**31.605.698.989**
Công ty Cổ phần Xây dựng C BHI	2.454.673.263	2.454.673.263	3.835.851.152	3.835.851.152
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Nguyễn	3.677.838.157	3.677.838.157	2.616.035.455	2.616.035.455
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Tâm Thái Hòa	3.237.214.455	3.237.214.455	2.939.410.852	2.939.410.852
Công ty Cổ phần Đầu tư ACG Việt Nam	1.090.144.463	1.090.144.463	3.009.298.851	3.009.298.851
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Thanh Bình	56.579.665	56.579.665	5.215.960.815	5.215.960.815
Các nhà cung cấp khác	14.772.114.338	14.772.114.338	13.989.141.864	13.989.141.864
Cộng	**31.502.929.971**	**31.502.929.971**	**41.800.266.669**	**41.800.266.669**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.435.857.456	16.687.289.892	16.546.078.234	2.577.069.114
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.923.269.788	23.533.301.610	15.794.256.373	10.662.315.025
Thuế thu nhập cá nhân	39.843.240	160.131.106	187.560.249	12.414.097
Thuế tài nguyên	2.356.226.052	18.955.232.634	18.058.137.808	3.253.320.878
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	721.156.396	952.370.558	(231.214.162)
Phí bảo vệ môi trường	2.767.018.847	9.384.350.429	11.394.923.667	756.445.609
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	**10.522.215.383**	**69.445.462.067**	**62.937.326.889**	**17.030.350.561**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	-			231.214.162
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	10.522.215.383			17.261.564.723

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	1.433.806.904
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	14.451.907.809	5.840.192.234
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	40.545.508.923	16.744.030.919
Các người mua trả tiền trước khác	5.508.792.038	1.077.766.470
Cộng	**60.506.208.770**	**25.095.796.527**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	484.561.311	338.217.938
Các khoản trích trước khác	1.834.868.001	639.375.240
Cộng	**2.319.429.312**	**977.593.178**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	242.715.417	-
Cổ tức phải trả	36.815.000	36.815.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	490.030.246	455.527.837
Cộng	**769.560.663**	**492.342.837**

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng chi phí cải tạo phục hồi môi trường	4.108.234.539	3.877.046.945
Cộng	**4.108.234.539**	**3.877.046.945**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**330.577.584.285**	**312.022.183.965**
Vay ngắn hạn (22.1)	304.144.851.281	293.186.683.961
Vay dài hạn đến hạn trả (22.1)	5.926.000.000	6.998.500.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (22.2)	20.506.733.004	11.837.000.004
Dài hạn	**30.695.282.736**	**33.286.249.994**
Vay dài hạn (22.1)	2.108.000.000	8.034.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (22.2)	28.587.282.736	25.252.249.994
Cộng	**361.272.867.021**	**345.308.433.959**

22.1 Các khoản vay

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**300.185.183.961**	**300.185.183.961**	**457.721.827.402**	**447.836.160.082**	**310.070.851.281**	**310.070.851.281**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	137.572.517.439	137.572.517.439	152.190.543.901	184.132.432.058	105.630.629.282	105.630.629.282
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	23.283.209.081	23.283.209.081	53.854.714.261	55.020.243.667	22.117.679.675	22.117.679.675
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	39.046.444.045	39.046.444.045	-	39.046.444.045	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina (3)	93.284.513.396	93.284.513.396	161.377.210.723	162.638.540.312	92.023.183.807	92.023.183.807
Ngân hàng TMCP Á Châu (4)	-	-	84.373.358.517	-	84.373.358.517	84.373.358.517
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	6.998.500.000	6.998.500.000	5.926.000.000	6.998.500.000	5.926.000.000	5.926.000.000
Vay dài hạn	**8.034.000.000**	**8.034.000.000**	**-**	**5.926.000.000**	**2.108.000.000**	**2.108.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	8.034.000.000	8.034.000.000	-	5.926.000.000	2.108.000.000	2.108.000.000
Cộng	**308.219.183.961**	**308.219.183.961**	**457.721.827.402**	**453.762.160.082**	**312.178.851.281**	**312.178.851.281**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn

STT	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	01/2025/2615346/HĐTD ngày 28/04/2025	150	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
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Hợp đồng số 3017417301/2023-HĐCVHM/NHCT680-AHP ngày 18/01/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 03/01/2025	40	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	Hợp đồng chế chấp Quyền sử dụng đất số 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ký ngày 22/12/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 29/06/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 02.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 30/07/2021; Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
(3)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	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	Tài sản đảm bảo là 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.6523.090525 ngày 29/05/2025	99,7	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	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng dài hạn

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	01.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 30/06/2021	3,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 29/06/2021
		02.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 17/08/2021	2,035	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 30/07/2021
		03.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 31/12/2021	1,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
		04.3017417301/2022-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 28/12/2022	16,450	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.3017417301/2022/NTCT680-AHP MMTB ngày 28/12/2022
		01.3017417301/2023-HĐCVDADT/NHCT680-AHP ngày 27/02/2023	26,500	Mua máy móc, thiết bị	60 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 01.3017417301/2023/HĐBĐ/NHCT680-AHP MMTB ngày 27/02/2023

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	5.926.000.000	6.998.500.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.108.000.000	8.034.000.000
Cộng	**8.034.000.000**	**15.032.500.000**

22.2 *Nợ thuê tài chính*

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**11.837.000.004**	**11.837.000.004**	**20.506.733.004**	**11.837.000.004**	**20.506.733.004**	**20.506.733.004**
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	11.837.000.004	11.837.000.004	11.837.000.004	11.837.000.004
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	-	-	8.669.733.000	-	8.669.733.000	8.669.733.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	**25.252.249.994**	**25.252.249.994**	**30.344.065.496**	**27.009.032.754**	**28.587.282.736**	**28.587.282.736**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	25.252.249.994	25.252.249.994	-	11.837.000.004	13.415.249.990	13.415.249.990
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	-	-	30.344.065.496	15.172.032.750	15.172.032.746	15.172.032.746
Cộng	**37.089.249.998**	**37.089.249.998**	**50.850.798.500**	**38.846.032.758**	**49.094.015.740**	**49.094.015.740**

Thông tin chi tiết về các khoản nợ thuê tài chính

	Đơn vị	Số hợp đồng	Số dư tại 31/12/2025	Lãi suất	Mục đích	Thời hạn
			VND			
(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	10.127.250.000	9,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
		30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024	15.124.999.994	9,50%	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	23.841.765.746	6,00%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	42 tháng
	Cộng		**49.094.015.740**			

Lịch trả nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	20.506.733.004	11.837.000.004
Trên 1 năm đến 5 năm	28.587.282.736	25.252.249.994
Cộng	**49.094.015.740**	**37.089.249.998**

23. 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
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**106.648.984.653**	**1.168.204.508.747**
Lãi trong năm	-	-	-	48.543.083.451	48.543.083.451
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(526.677.074)	(526.677.074)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(263.338.537)	(263.338.537)
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 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)
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**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025, bao gồm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 485.430.835 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 242.715.417 đồng.

Chi tiết các cổ đông lớn của Công ty

	31/12/2025			01/01/2025		
	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 Nguyễn Hải Đăng	13.316.200	133.162.000.000	12,68%	13.227.500	132.275.000.000	12,60%
Ông Nguyễn Công Hân	11.020.250	110.202.500.000	10,50%	-	-	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	8.377.500	83.775.000.000	7,98%	-	-	-
Ông Đào Quang Linh	5.251.400	52.514.000.000	5,00%	5.251.400	52.514.000.000	5,00%
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%
Các cổ đông khác	37.117.321	371.173.210.000	35,35%	56.603.771	566.037.710.000	53,91%
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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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)	-	-
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 10.000 VND/cổ phiếu

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	596.513.358.323	493.558.097.069
Doanh thu hợp đồng xây dựng	20.385.298.555	40.474.997.713
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.036.363.632
Cộng	**616.898.656.878**	**535.069.458.414**

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	11.508.158.187	56.147.592.878
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	376.560.167.036	349.551.411.046
Cộng	**388.068.325.223**	**405.699.003.924**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	466.253.841.043	427.270.711.138
Giá vốn hợp đồng xây dựng	19.400.743.940	29.756.196.527
Cộng	**485.654.584.983**	**457.026.907.665**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	32.157.006	77.649.739
Lãi từ các hợp đồng cho vay	9.459.694.000	27.316.352.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần (*)	25.750.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	533.139.104	-
Cộng	**35.774.990.110**	**27.394.001.739**

(*) Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 515.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương cho nhà đầu tư khác với khoản lãi chuyển nhượng cổ phần là 25,75 tỷ đồng. Giá chuyển nhượng cổ phần do các bên tự thỏa thuận dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về thông tin thị trường và tham khảo giá do đơn vị thẩm định giá xác định.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.395.739.110	22.789.885.758
Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần (*)	600.000.000	-
Cộng	**26.995.739.110**	**22.789.885.758**

(*) Xem thêm tại thuyết minh số 26.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**11.375.796.068**	**10.086.614.005**
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	11.293.351.668	10.032.546.205
Chi phí khác	82.444.400	54.067.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**14.382.616.138**	**11.777.069.966**
Chi phí nhân viên	8.447.728.230	7.631.113.080
Chi phí khấu hao tài sản cố định	395.869.211	453.528.542
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.062.016.191	2.133.095.985
Chi phí khác	2.473.002.506	1.555.332.359
Cộng	**25.758.412.206**	**21.863.683.971**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	700.000.000	-
Thu hộ tiền điện các hộ dân	646.038.099	586.667.177
Nhận hỗ trợ vốn do huỷ bỏ thỏa thuận hợp tác (*)	2.700.000.000	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	152.226.250
Các khoản khác	1.597.363	95.494.827
Cộng	**4.047.635.462**	**834.388.254**

(*) Xem thêm tại mục (1) thuyết minh số 09.

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	646.038.099	586.667.177
Các khoản khác	52.085.309	281.479.618
Cộng	**698.123.408**	**868.146.795**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.763.409.901	32.168.683.978
Chi phí nhân công	17.996.096.202	17.004.975.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.959.714.202	14.865.701.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.484.912.198	62.210.049.430
Chi phí khác	39.586.598.583	25.427.444.775
Cộng	**184.790.731.086**	**151.676.855.610**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	117.614.422.743	60.749.224.218
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	52.085.309	281.479.618
Thu nhập chịu thuế	**117.666.508.052**	**61.030.703.836**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**23.533.301.610**	**12.206.140.767**

33. 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 (từ ngày 23/12/2025)
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 (từ ngày 19/02/2025)
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	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Tổng giám đốc của Công ty này
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 24,23% vốn điều lệ
Ông Nguyễn Hải Đăng	Cổ đông lớn sở hữu 12,68% vốn điều lệ
Ông Nguyễn Công Hân	Cổ đông lớn sở hữu 10,50% vốn điều lệ

Ngoài các số dư và giao dịch với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty có giao dịch và số dư chủ yếu với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	16.740.235.492	17.941.679.555
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	4.256.776.000	3.578.550.250
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	273.156.973.200	Chưa phải là bên liên quan
Mua máy móc, thiết bị		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	17.660.000.000	Chưa phải là bên liên quan
Thu hộ tiền điện		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	304.917.050	195.449.580

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	-	59.000.000
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/12/2025)	441.017.267	510.448.000
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/11/2025) Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/12/2025)	-	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT	140.000.000	197.100.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	-	47.100.000
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT	-	10.500.000
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 21/05/2025)	251.779.671	-
Cộng		**832.796.938**	**824.148.000**

Thù lao của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Hoàng Văn Anh	Trưởng Ban kiểm soát	-	47.100.000
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 27/11/2025)	-	31.000.000
Ông Huỳnh Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát	-	31.000.000
Ông Phan Phúc Hải	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 27/11/2025)	-	-
Cộng		**-**	**109.100.000**

34. 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 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 27/11/2025)
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 27/11/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Bảo Long	Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Phạm Huy Hậu	Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 05/12/2025)
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 21/05/2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- 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 thực hiện 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

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 09 tháng 03 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: 62 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP và các công ty con, được lập ngày 09/03/2026, từ trang 04 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP và các công ty con tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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

Đoàn Ngọc Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 6191-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01- DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**425.799.431.793**	**514.585.372.124**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**39.083.553.298**	**35.695.563.544**
1.	Tiền	111		39.083.553.298	5.695.563.544
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	30.000.000.000
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**70.818.173.753**	**334.909.311.888**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	36.513.829.640	31.789.394.762
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.858.919.403	61.243.436.864
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	194.040.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	25.066.466.692	48.457.522.244
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	15	(621.041.982)	(621.041.982)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	9	**308.364.032.531**	**142.510.054.303**
1.	Hàng tồn kho	141		308.364.032.531	142.510.054.303
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**7.533.672.211**	**1.470.442.389**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	2.961.846.195	1.470.442.389
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.339.611.854	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	232.214.162	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.451.763.822.416**	**1.131.938.672.748**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**14.158.044.539**	**6.340.755.945**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	8	14.158.044.539	6.340.755.945
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**178.175.066.141**	**164.394.341.342**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	88.704.709.847	101.969.013.453
	- Nguyên giá	*222*		*158.049.570.512*	*164.114.363.694*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(69.344.860.665)*	*(62.145.350.241)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	89.470.356.294	62.425.327.889
	- Nguyên giá	*225*		*102.674.465.748*	*67.553.941.214*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(13.204.109.454)*	*(5.128.613.325)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	- Nguyên giá	*228*		*185.000.000*	*185.000.000*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(185.000.000)*	*(185.000.000)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	12	**8.668.420.969**	**8.668.420.969**
	- Nguyên giá	*231*		*8.668.420.969*	*8.668.420.969*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		-	-
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**435.235.950.057**	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	435.235.950.057	-
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**777.965.983.159**	**921.500.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	17	399.765.983.159	224.000.000.000
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	16	378.200.000.000	697.500.000.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**37.560.357.551**	**31.035.154.492**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	37.467.340.914	31.035.154.492
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		93.016.637	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.877.563.254.209**	**1.646.524.044.872**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

MẪU SỐ B01- DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**480.974.637.772**	**430.566.468.285**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**446.171.120.497**	**393.403.171.346**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	31.574.994.971	41.800.266.669
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	60.506.208.770	25.095.796.527
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	17.261.564.723	10.522.215.383
4.	Phải trả người lao động	314		2.775.222.514	2.488.451.263
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	2.319.429.312	977.593.178
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	769.928.663	492.342.837
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	330.577.584.285	312.022.183.965
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		386.187.259	4.321.524
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**34.803.517.275**	**37.163.296.939**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	30.695.282.736	33.286.249.994
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	4.108.234.539	3.877.046.945
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.396.588.616.437**	**1.215.957.576.587**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**25**	**1.396.588.616.437**	**1.215.957.576.587**
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 cổ phần	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	421		249.521.010.533	154.402.052.493
	- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	*421a*		*153.673.906.241*	*105.858.969.042*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*95.847.104.292*	*48.543.083.451*
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		85.512.081.810	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.877.563.254.209**	**1.646.524.044.872**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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 HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	26	616.898.656.878	535.069.458.414
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**616.898.656.878**	**535.069.458.414**
4.	Giá vốn hàng bán	11	27	485.654.584.983	457.026.907.665
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**131.244.071.895**	**78.042.550.749**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	35.774.990.110	27.394.001.739
7.	Chi phí tài chính	22	29	26.995.739.110	22.789.885.758
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*26.395.739.110*	*22.789.885.758*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	17	1.765.983.159	-
9.	Chi phí bán hàng	25	30	11.375.796.068	10.086.614.005
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	14.382.616.138	11.777.069.966
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**116.030.893.848**	**60.782.982.759**
12.	Thu nhập khác	31	31	4.047.635.462	834.388.254
13.	Chi phí khác	32	32	698.123.408	868.146.795
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**3.349.512.054**	**(33.758.541)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**119.380.405.902**	**60.749.224.218**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	23.533.301.610	12.206.140.767
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**95.847.104.292**	**48.543.083.451**
19.	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*61*		*95.847.104.292*	-
20.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		-	-
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**35**	913	455

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	01	**119.380.405.902**	**60.749.224.218**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	19.959.714.202	14.865.701.998
	- Các khoản dự phòng	03	231.187.594	225.329.039
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(36.407.834.165)	(27.546.227.989)
	- Chi phí lãi vay	06	26.395.739.110	22.789.885.758
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	08	**129.559.212.643**	**71.083.913.024**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	80.000.010.174	5.691.222.481
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(165.853.978.228)	13.291.682.049
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	25.499.342.851	(95.894.427.279)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.923.590.228)	(8.428.130.735)
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.249.395.737)	(22.735.252.548)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.794.256.373)	(12.304.009.171)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(103.565.100)	(719.789.700)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**19.133.780.002**	**(50.014.791.879)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(33.610.639.000)	(60.513.645.195)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	21.072.189.348	23.757.407.407
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(444.000.000.000)	(1.076.300.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	638.040.000.000	1.222.610.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(557.209.559.168)	(224.000.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	344.450.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.491.851.006	27.394.001.739
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(21.766.157.814)**	**(87.052.236.049)**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	20.400.000.000	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	451.795.827.402	537.862.517.590
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(447.836.160.082)	(402.685.215.640)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(18.339.299.754)	(8.812.000.002)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**6.020.367.566**	**126.365.301.948**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	**3.387.989.754**	**(10.701.725.980)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	**35.695.563.544**	**46.397.289.524**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**39.083.553.298**	**35.695.563.544**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2026

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 (nay là thành phố Hồ Chí Minh). 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, được chia thành 104.999.978 cổ phần bằng nhau, 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 86 người (tại ngày 31/12/2024 là 85 người).

Công ty có 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.

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;
- 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.

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.

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có 01 công ty con và 02 công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	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	88,00%	88,00%	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	28,00%	28,00%	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	29,00%	29,00%	Kinh doanh bất động sản

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

Niên độ kế toán của Công ty và công ty con 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 được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng 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 đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. 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 niên độ 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.

4.4. Các khoản cho vay

Phản ánh các khoản cho vay bằng hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các

khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (nếu có).

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.7.

4.5. 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.

4.6. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

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, 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 quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. 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 của 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, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

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 của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. 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.

4.9. 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 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao 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 25/4/2013 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 hợp nhất.

4.10. 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.

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

4.12. 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.

4.13. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước 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 trả trước ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí trả trước dài hạn).

4.14. 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;
- 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; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; 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...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

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.

4.15. 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 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.

4.17. 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 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.

4.18. 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 năm tài chính.

4.19. 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 tất 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 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 phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi cho vay 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. 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.

4.21. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được

ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.22. 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 (cùng thuộc Công ty).

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 chủ 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.521.771.777	385.416.519
Tiền gửi ngân hàng	37.561.781.521	5.310.147.025
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
Cộng	**39.083.553.298**	**35.695.563.544**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	19.418.176.198	-
Phải thu các khách hàng khác		
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	13.045.191.058	20.243.817.699
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Đại Phong	1.001.906.455	1.379.885.007
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng Nguyên Cát	-	2.832.070.127
Các khách hàng khác	3.048.555.929	7.333.621.929
Cộng	**36.513.829.640**	**31.789.394.762**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9.698.591.444	61.236.180.860
Trả trước cho người bán khác	160.327.959	7.256.004
Cộng	**9.858.919.403**	**61.243.436.864**

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**25.066.466.692**	-	**48.457.522.244**	-
Tạm ứng	13.000.000.000	-	38.500.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (1)	-	-	45.000.000.000	-
Đặt cọc thuê đất lô A26-E tại KCN Becamex Bình Phước (2)	7.047.767.654	-	-	-
Thuế GTGT tương ứng	3.636.593.769	-	2.747.351.856	-
Phải thu khác	1.382.105.269	-	671.670.388	-
Dài hạn	**14.158.044.539**	-	**6.340.755.945**	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	4.108.234.539	-	3.877.046.945	-
Ký cược, ký quỹ	10.049.810.000	-	2.463.709.000	-
Cộng	**39.224.511.231**	-	**54.798.278.189**	-

(1) Theo Biên bản thỏa thuận hủy bỏ biên bản làm việc số 01/2025/BBLV/ITC-AHP về việc chấm dứt biên bản làm việc số 01/2022/BBLV/ITC-AHP ngày 19/12/2022 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương ("ITC"). Công ty ITC hoàn trả cho Công ty khoản tiền Công ty đã chuyển để đảm bảo nghĩa vụ cho việc thực hiện đề xuất và ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng dự án Trường Liên cấp song ngữ tại Khu đất ký hiệu DV-ĐT/GD tại Khu dân cư Ấp 4 Thới Hòa, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời Công ty ITC đã thanh toán cho Công ty một khoản kinh phí hỗ trợ vốn số tiền 2,7 tỷ đồng.

(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. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	577.730.421	-	264.608.883	-
Công cụ, dụng cụ	347.308.499	-	569.656.145	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	67.364.500.000	-	68.407.479.649	-
Thành phẩm	12.869.841.148	-	1.710.041.750	-
Hàng hoá	227.204.652.463	-	71.558.267.876	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*220.156.041.672*	-	*61.142.000.000*	-
- Hàng hóa khác	*7.048.610.791*	-	*10.416.267.876*	-
Cộng	**308.364.032.531**	-	**142.510.054.303**	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đã thành phẩm dở dang	-	534.569.649
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	-	508.410.000
Cộng	**67.364.500.000**	**68.407.479.649**

(*) 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.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**2.961.846.195**	**1.470.442.389**
Công cụ, dụng cụ	649.529.168	27.810.000
Chi phí sửa chữa tài sản	1.324.034.748	338.046.417
Chi phí bảo hiểm	936.544.946	1.083.289.675
Các khoản khác	51.737.333	21.296.297
Dài hạn	**37.467.340.914**	**31.035.154.492**
Công cụ, dụng cụ	2.240.296.536	1.519.304.911
Chi phí sửa chữa tài sản	332.468.338	416.523.334
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	31.717.707.241	25.372.472.932
Các khoản khác	3.176.868.799	3.726.853.315
Cộng	**40.429.187.109**	**32.505.596.881**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	**67.553.941.214**	**67.553.941.214**
Tăng trong năm	35.120.524.534	35.120.524.534
Tại ngày 31/12/2025	**102.674.465.748**	**102.674.465.748**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	**5.128.613.325**	**5.128.613.325**
Khấu hao trong năm	8.075.496.129	8.075.496.129
Tại ngày 31/12/2025	**13.204.109.454**	**13.204.109.454**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	**62.425.327.889**	**62.425.327.889**
Tại ngày 31/12/2025	**89.470.356.294**	**89.470.356.294**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	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

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

Là giá trị hợp lý của Dự án Khu dân cư mới Mê Linh được Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (công ty con) quyết định đầu tư sau khi mua đấu giá thành công lô đất 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). Công ty con đang thực hiện các thủ tục trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin phê duyệt đầu tư dự án Khu dân cư mới Mê Linh. Dự án 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 là 1.802 tỷ đồng.

Vào ngày 23/12/2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.184.000 cổ phần tương đương 88% của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt từ các cổ đông khác với tổng giá phí 383.680.000.000 đồng. Tại ngày mua, tài sản thuần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Nguyên Việt chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư mới Mê Linh nói trên. Công ty ghi nhận giao dịch mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt là giao dịch mua tài sản thay vì là hợp nhất kinh doanh. Do vậy, toàn bộ chênh lệch giữa giá phí mua và giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua được phân bổ cho giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí khác đã phát sinh trong giai đoạn triển khai Dự án Khu dân cư mới Mê Linh và không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2025	**4.915.241.668**	**144.568.536.272**	**14.392.570.754**	**238.015.000**	**164.114.363.694**
Mua sắm, lắp đặt hoàn thành trong năm	-	32.386.439.000	1.354.000.000	-	33.740.439.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	2.149.520.000	-	2.149.520.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(36.305.852.598)	-	-	(36.305.852.598)
Giảm khác	(175.842.613)	(4.007.472.768)	(1.465.584.203)	-	(5.648.899.584)
Tại ngày 31/12/2025	**4.739.399.055**	**136.641.649.906**	**16.430.506.551**	**238.015.000**	**158.049.570.512**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2025	**4.915.241.668**	**48.162.812.291**	**8.856.323.776**	210.972.506	**62.145.350.241**
Khấu hao trong năm	-	10.654.441.652	1.211.126.417	18.650.004	11.884.218.073
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	2.149.520.000	-	2.149.520.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.185.328.065)	-	-	(1.185.328.065)
Giảm khác	(175.842.613)	(4.007.472.768)	(1.465.584.203)	-	(5.648.899.584)
Tại ngày 31/12/2025	**4.739.399.055**	**53.624.453.110**	**10.751.385.990**	**229.622.510**	**69.344.860.665**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**96.405.723.981**	**5.536.246.978**	**27.042.494**	**101.969.013.453**
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**83.017.196.796**	**5.679.120.561**	**8.392.490**	**88.704.709.847**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*4.739.399.055*	*4.506.045.454*	*5.727.940.049*	*182.065.000*	*15.155.449.558*
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao không sử dụng	*-*	*17.133.362.957*	*582.000.000*	*-*	*17.715.362.957*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*-*	*41.454.060.530*	*-*	*-*	*41.454.060.530*

15. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025				01/01/2025			
	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)**

16. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
			VND	VND			VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (*)	9,86%	9,86%	378.200.000.000	-	18,20%	18,20%	697.500.000.000	-
Cộng			**378.200.000.000**	-			**697.500.000.000**	-

(*) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương. Công ty này có vốn điều lệ 600 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 515.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương cho nhà đầu tư khác với khoản lãi chuyển nhượng cổ phần là 25,75 tỷ đồng. Theo Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 tự lập, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương 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.

17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ 31/12/2025	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ 01/01/2025
			VND	VND	VND
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	175.765.983.159	-
Cộng			**398.000.000.000**	**399.765.983.159**	**224.000.000.000**

	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 đầu năm	**224.000.000.000**	-	**224.000.000.000**
Giá trị đầu tư trong năm	-	174.000.000.000	174.000.000.000
Số cuối năm	**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 đầu năm	-	-	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	1.765.983.159	**1.765.983.159**
Số cuối năm	-	**1.765.983.159**	**1.765.983.159**
GIÁ TRỊ GHI NHẬN THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Số đầu năm	**224.000.000.000**	-	**224.000.000.000**
Số cuối năm	**224.000.000.000**	**175.765.983.159**	**399.765.983.159**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, 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 có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng, 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... Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt có lãi.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	1.406.449.440	1.406.449.440	811.248.480	811.248.480
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	4.807.916.190	4.807.916.190	9.383.319.200	9.383.319.200
Phải trả người bán khác				
Công ty Cổ phần Xây dựng C BHI	2.454.673.263	2.454.673.263	3.835.851.152	3.835.851.152
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Bình Nguyễn	3.677.838.157	3.677.838.157	2.616.035.455	2.616.035.455
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Tâm Thái Hòa	3.237.214.455	3.237.214.455	2.939.410.852	2.939.410.852
Công ty Cổ phần Đầu tư ACG Việt Nam	1.090.144.463	1.090.144.463	3.009.298.851	3.009.298.851
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Thanh Bình	56.579.665	56.579.665	5.215.960.815	5.215.960.815
Các nhà cung cấp khác	14.844.179.338	14.844.179.338	13.989.141.864	13.989.141.864
Cộng	**31.574.994.971**	**31.574.994.971**	**41.800.266.669**	**41.800.266.669**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.435.857.456	16.687.289.892	16.546.078.234	-	2.577.069.114
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.923.269.788	23.533.301.610	15.794.256.373	-	10.662.315.025
Thuế thu nhập cá nhân	39.843.240	160.131.106	187.560.249	-	12.414.097
Thuế tài nguyên	2.356.226.052	18.955.232.634	18.058.137.808	-	3.253.320.878
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	721.156.396	952.370.558	-	(231.214.162)
Phí bảo vệ môi trường	2.767.018.847	9.384.350.429	11.394.923.667	-	756.445.609
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	(1.000.000)	(1.000.000)
Cộng	**10.522.215.383**	**69.445.462.067**	**62.937.326.889**	**(1.000.000)**	**17.029.350.561**
Trong đó:					
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	-				232.214.162
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	10.522.215.383				17.261.564.723

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	1.433.806.904
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	14.451.907.809	5.840.192.234
Người mua trả tiền trước khác		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	40.545.508.923	16.744.030.919
Các người mua trả tiền trước khác	5.508.792.038	1.077.766.470
Cộng	**60.506.208.770**	**25.095.796.527**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	484.561.311	338.217.938
Các khoản trích trước khác	1.834.868.001	639.375.240
Cộng	**2.319.429.312**	**977.593.178**

22. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	242.715.417	-
Cổ tức phải trả	36.815.000	36.815.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	490.398.246	455.527.837
Cộng	**769.928.663**	**492.342.837**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng chi phí cải tạo phục hồi môi trường	4.108.234.539	3.877.046.945
Cộng	**4.108.234.539**	**3.877.046.945**

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**330.577.584.285**	**312.022.183.965**
Vay ngắn hạn (24.1)	304.144.851.281	293.186.683.961
Vay dài hạn đến hạn trả (24.1)	5.926.000.000	6.998.500.000
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (24.2)	20.506.733.004	11.837.000.004
Dài hạn	**30.695.282.736**	**33.286.249.994**
Vay dài hạn (24.1)	2.108.000.000	8.034.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (24.2)	28.587.282.736	25.252.249.994
Cộng	**361.272.867.021**	**345.308.433.959**

24.1 Các khoản vay

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**300.185.183.961**	**300.185.183.961**	**457.721.827.402**	**447.836.160.082**	**310.070.851.281**	**310.070.851.281**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	137.572.517.439	137.572.517.439	152.190.543.901	184.132.432.058	105.630.629.282	105.630.629.282
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (2)	23.283.209.081	23.283.209.081	53.854.714.261	55.020.243.667	22.117.679.675	22.117.679.675
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	39.046.444.045	39.046.444.045	-	39.046.444.045	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina (3)	93.284.513.396	93.284.513.396	161.377.210.723	162.638.540.312	92.023.183.807	92.023.183.807
Ngân hàng TMCP Á Châu (4)	-	-	84.373.358.517	-	84.373.358.517	84.373.358.517
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	6.998.500.000	6.998.500.000	5.926.000.000	6.998.500.000	5.926.000.000	5.926.000.000
Vay dài hạn	**8.034.000.000**	**8.034.000.000**	-	**5.926.000.000**	**2.108.000.000**	**2.108.000.000**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (5)	8.034.000.000	8.034.000.000	-	5.926.000.000	2.108.000.000	2.108.000.000
Cộng	**308.219.183.961**	**308.219.183.961**	**457.721.827.402**	**453.762.160.082**	**312.178.851.281**	**312.178.851.281**

Thông tin chi tiết về các khoản vay

	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	01/2025/2615346/HĐTD ngày 28/04/2025	150	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
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Hợp đồng số 3017417301/2023-HĐCVHM/NHCT680-AHP ngày 18/01/2024 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 03/01/2025	40	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	Hợp đồng chế chấp Quyền sử dụng đất số 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ký ngày 22/12/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 01.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 29/06/2021; Hợp đồng thế chấp động sản 02.3017417301/2021/HĐBĐ/NHCT680-AHP ngày 30/07/2021; Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
(3)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	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	Tài sản đảm bảo là 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.6523.090525 ngày 29/05/2025	99,7	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	Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất của các thửa đất tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba

Thông tin chi tiết về các khoản vay (tiếp theo)

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	01.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 30/06/2021	3,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 29/06/2021
		02.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 17/08/2021	2,035	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 02.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 30/07/2021
		03.3017417301/2021-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 31/12/2021	1,454	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 03.3017417301/2021-HĐBĐ/ NHCT680-AHP ngày 31/12/2021
		04.3017417301/2022-HĐCVCT/NHCT680-AHP ngày 28/12/2022	16,450	Mua máy móc, thiết bị	48 tháng	Hợp đồng thế chấp tài sản số 02.3017417301/2022/NTCT680-AHP MMTB ngày 28/12/2022
		01.3017417301/2023-HĐCVDADT/NHCT680-AHP ngày 27/02/2023	26,500	Mua máy móc, thiết bị	60 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 01.3017417301/2023/HĐBĐ/NHCT680-AHP MMTB ngày 27/02/2023

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	5.926.000.000	6.998.500.000
Trên 1 năm đến 5 năm	2.108.000.000	8.034.000.000
Cộng	**8.034.000.000**	**15.032.500.000**

24.2 *Nợ thuê tài chính*

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**11.837.000.004**	**11.837.000.004**	**20.506.733.004**	**11.837.000.004**	**20.506.733.004**	**20.506.733.004**
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	11.837.000.004	11.837.000.004	11.837.000.004	11.837.000.004
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	-	-	8.669.733.000	-	8.669.733.000	8.669.733.000
Nợ thuê tài chính dài hạn	**25.252.249.994**	**25.252.249.994**	**30.344.065.496**	**27.009.032.754**	**28.587.282.736**	**28.587.282.736**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	25.252.249.994	25.252.249.994	-	11.837.000.004	13.415.249.990	13.415.249.990
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam (2)	-	-	30.344.065.496	15.172.032.750	15.172.032.746	15.172.032.746
Cộng	**37.089.249.998**	**37.089.249.998**	**50.850.798.500**	**38.846.032.758**	**49.094.015.740**	**49.094.015.740**

Thông tin chi tiết về các khoản nợ thuê tài chính

	Đơn vị	Số hợp đồng	Số dư tại 31/12/2025	Lãi suất	Mục đích	Thời hạn
			VND			
(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	10.127.250.000	9,50%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	48 tháng
		30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024	15.124.999.994	9,50%	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	23.841.765.746	6,00%	Thuê dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/giờ	42 tháng
	Cộng		**49.094.015.740**			

Lịch trả nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	20.506.733.004	11.837.000.004
Trên 1 năm đến 5 năm	28.587.282.736	25.252.249.994
Cộng	**49.094.015.740**	**37.089.249.998**

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
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**106.648.984.653**	-	**1.168.204.508.747**
Lãi trong năm	-	-	-	48.543.083.451	-	48.543.083.451
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(526.677.074)	-	(526.677.074)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(263.338.537)	-	(263.338.537)
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	-	-	-	-	65.112.081.810	65.112.081.810
Cổ đông không kiểm soát góp bổ sung vốn sau ngày mua	-	-	-	-	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)
Tại ngày 31/12/2025	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**249.521.010.533**	**85.512.081.810**	**1.396.588.616.437**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025, bao gồm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 485.430.835 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 242.715.417 đồng.

Chi tiết cổ đông lớn của Công ty:

	31/12/2025			01/01/2025		
	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 Nguyễn Hải Đăng	13.316.200	133.162.000.000	12,68%	13.227.500	132.275.000.000	12,60%
Ông Nguyễn Công Hân	11.020.250	110.202.500.000	10,50%	-	-	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	8.377.500	83.775.000.000	7,98%	-	-	-
Ông Đào Quang Linh	5.251.400	52.514.000.000	5,00%	5.251.400	52.514.000.000	5,00%
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%
Các cổ đông khác	37.117.321	371.173.210.000	35,35%	56.603.771	566.037.710.000	53,91%
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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.049.999.780.000	1.049.999.780.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
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)	-	-
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 (VND/cổ phiếu)	**10.000**	**10.000**

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	596.513.358.323	493.558.097.069
Doanh thu hợp đồng xây dựng	20.385.298.555	40.474.997.713
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	1.036.363.632
Cộng	**616.898.656.878**	**535.069.458.414**

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	11.508.158.187	56.147.592.878
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	376.560.167.036	349.551.411.046
Cộng	**388.068.325.223**	**405.699.003.924**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa	466.253.841.043	427.270.711.138
Giá vốn hợp đồng xây dựng	19.400.743.940	29.756.196.527
Cộng	**485.654.584.983**	**457.026.907.665**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	32.157.006	77.649.739
Lãi từ các hợp đồng cho vay	9.459.694.000	27.316.352.000
Lãi chuyển nhượng cổ phần (*)	25.750.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	533.139.104	-
Cộng	**35.774.990.110**	**27.394.001.739**

(*) Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 515.000 cổ phần Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương cho nhà đầu tư khác với khoản lãi chuyển nhượng cổ phần là 25,75 tỷ đồng. Giá chuyển nhượng cổ phần do các bên tự thỏa thuận dựa trên sự hiểu biết đầy đủ về thông tin thị trường và tham khảo giá do đơn vị thẩm định giá xác định.

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.395.739.110	22.789.885.758
Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần (*)	600.000.000	-
Cộng	**26.995.739.110**	**22.789.885.758**

(*) Xem thêm tại mục thuyết minh số 28.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**11.375.796.068**	**10.086.614.005**
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	11.293.351.668	10.032.546.205
Chi phí khác	82.444.400	54.067.800
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**14.382.616.138**	**11.777.069.966**
Chi phí nhân viên	8.447.728.230	7.631.113.080
Chi phí khấu hao tài sản cố định	395.869.211	453.528.542
Thuế, phí và lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.062.016.191	2.133.095.985
Chi phí khác	2.473.002.506	1.555.332.359
Cộng	**25.758.412.206**	**21.863.683.971**

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu phạt vi phạm hợp đồng	700.000.000	-
Thu hộ tiền điện các hộ dân	646.038.099	586.667.177
Nhận hỗ trợ vốn do huỷ bỏ thỏa thuận hợp tác (*)	2.700.000.000	-
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	152.226.250
Các khoản khác	1.597.363	95.494.827
Cộng	**4.047.635.462**	**834.388.254**

(*) Xem thêm tại mục (1) thuyết minh số 08.

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	646.038.099	586.667.177
Các khoản khác	52.085.309	281.479.618
Cộng	**698.123.408**	**868.146.795**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.763.409.901	32.168.683.978
Chi phí nhân công	17.996.096.202	17.004.975.429
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.959.714.202	14.865.701.998
Chi phí dịch vụ mua ngoài	71.484.912.198	62.210.049.430
Chi phí khác	39.586.598.583	25.427.444.775
Cộng	**184.790.731.086**	**151.676.855.610**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty mẹ	23.533.301.610	12.206.140.767
Công ty con	-	-
Cộng	**23.533.301.610**	**12.206.140.767**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN của Công ty mẹ	**117.614.422.743**	**60.749.224.218**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	52.085.309	281.479.618
Thu nhập chịu thuế	**117.666.508.052**	**61.030.703.836**
Thuế suất	20%	20%
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**23.533.301.610**	**12.206.140.767**

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**95.847.104.292**	**48.543.083.451**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(728.146.252)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**95.847.104.292**	**47.814.937.199**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	104.999.978	104.999.978
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**913**	**455**

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2025, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2025 có thể được điều chỉnh, phụ thuộc vào việc trích các quỹ của Công ty từ lợi nhuận sau thuế sau khi được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2025.

36. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
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 (từ ngày 19/02/2025)
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	Thành viên HĐQT của Công ty là Phó Tổng giám đốc của Công ty này
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 24,23% vốn điều lệ
Ông Nguyễn Hải Đăng	Cổ đông lớn sở hữu 12,68% vốn điều lệ
Ông Nguyễn Công Hân	Cổ đông lớn sở hữu 10,50% vốn điều lệ

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính hợp nhất này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	16.740.235.492	17.941.679.555
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	4.256.776.000	3.578.550.250
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	273.156.973.200	Chưa phải là bên liên quan
Mua máy móc, thiết bị		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	17.660.000.000	Chưa phải là bên liên quan
Thu hộ tiền điện		
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	304.917.050	195.449.580

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	-	59.000.000
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/12/2025)	441.017.267	510.448.000
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 27/11/2025) Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05/12/2025)	-	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT	140.000.000	197.100.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	-	47.100.000
Ông Hà Đình Hùng	Thành viên HĐQT	-	10.500.000
Ông Nguyễn Minh Chí	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 21/05/2025)	251.779.671	-
Cộng		**832.796.938**	**824.148.000**

Thù lao của Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Hoàng Văn Anh	Trưởng Ban kiểm soát	-	47.100.000
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 27/11/2025)	-	31.000.000
Ông Huỳnh Đăng Khoa	Thành viên Ban kiểm soát	-	31.000.000
Ông Phan Phúc Hải	Thành viên Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 27/11/2025)	-	-
Cộng		-	109.100.000

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Năm tài chính 2025 là niên độ kế toán đầu tiên Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 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

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: 141 /2026/CV-AVI *Hà Nội, ngày 27 tháng 08 năm 2026*

Kính gửi: Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP

Theo Công văn số 30/2026/AHP-CV ngày 27 tháng 08 năm 2026 của Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP về việc đính chính, bổ sung một số thông tin trên các Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán của Công ty, chúng tôi xác nhận về các đính chính, bổ sung thông tin của Công ty, chi tiết như sau:

1. Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 61/2026/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 09 tháng 03 năm 2026.

1.1. Bổ sung thông tin tại Thuyết minh số 11 - Hàng tồn kho (Trang số 19):

Tại ngày 31/12/2025, Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá gốc nên Công ty không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại thời điểm này.

Lý do bổ sung thông tin: Trình bày bổ sung thông tin cơ sở không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

1.2. Bổ sung thông tin tại Thuyết minh số 33 - Thông tin về các bên liên quan (Trang số 34):

Bổ sung bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ
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)

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	38.384.000	-

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng với bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	38.384.000	31.592.000

Lý do bổ sung thông tin: Trình bày bổ sung thông tin về số dư, giao dịch với bên liên quan.

Partnering for **Success**

2. Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 62/2026/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 09 tháng 03 năm 2026.

2.1. Đính chính các chỉ tiêu mã số 200, 240, 241, 270, 400, 410, 429 và 440 trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Trang số 04 và số 05):

Thông tin được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất đã phát hành:

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
				VND	VND
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.451.763.822.416**	**1.131.938.672.748**
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**435.235.950.057**	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	435.235.950.057	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.877.563.254.209**	**1.646.524.044.872**
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.396.588.616.437**	**1.215.957.576.587**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	25	**1.396.588.616.437**	**1.215.957.576.587**
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		85.512.081.810	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.877.563.254.209**	**1.646.524.044.872**

Thông tin đính chính được trình bày lại trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất:

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
				VND	VND
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.438.971.740.606**	**1.131.938.672.748**
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**422.443.868.247**	-
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	13	422.443.868.247	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.864.771.172.399**	**1.646.524.044.872**
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.383.796.534.627**	**1.215.957.576.587**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	25	**1.383.796.534.627**	**1.215.957.576.587**
5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		72.720.000.000	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.864.771.172.399**	**1.646.524.044.872**

Lý do đính chính: Xem chi tiết tại mục số 2.4.

2.2. Bổ sung thông tin trên Thuyết minh số 9 - Hàng tồn kho (Trang số 19):

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.

Lý do bổ sung thông tin: Trình bày bổ sung thông tin cơ sở không phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại Công ty và Công ty con.

2.3. Đính chính Thuyết minh số 13 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (Trang số 20):

Thông tin đã được trình bày tại Thuyết minh số 13 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn:

Là giá trị hợp lý của Dự án Khu dân cư mới Mê Linh được Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt (công ty con) quyết định đầu tư sau khi mua đấu giá thành công lô đất 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). Công ty con đang thực hiện các thủ tục trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin phê duyệt đầu tư dự án Khu dân cư mới Mê Linh. Dự án 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 là 1.802 tỷ đồng.

Vào ngày 23/12/2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.184.000 cổ phần tương đương 88% của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt từ các cổ đông khác với tổng giá phí 383.680.000.000 đồng. Tại ngày mua, tài sản thuần của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Nguyên Việt chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư mới Mê Linh nói trên. Công ty ghi nhận giao dịch mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Xây dựng Nguyên Việt là giao dịch mua tài sản thay vì là hợp nhất kinh doanh. Do vậy, toàn bộ chênh lệch giữa giá phí mua và giá trị hợp lý của tài sản thuần tại ngày mua được phân bổ cho giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí khác đã phát sinh trong giai đoạn triển khai Dự án Khu dân cư mới Mê Linh và không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

Thông tin trình bày lại làm rõ nội dung đã thuyết minh tại Thuyết minh số 13 - 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. Công ty Đầu tư Nguyên Việt đang thực hiện các thủ tục trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin phê duyệt đầu tư dự án Khu dân cư mới Mê Linh. Dự án 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 là 1.802 tỷ đồng.

Vào ngày 23/12/2025, Công ty đã nhận chuyển nhượng 19.184.000 cổ phần tương đương 88% vốn điều lệ của Công ty Đầu tư Nguyên Việt từ các cổ đông khác với tổng giá phí 383.680.000.000 đồng. Tại ngày mua, giá trị tài sản thuần của Công ty Đầu tư Nguyên Việt chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư mới Mê Linh nói trên. Công ty ghi nhận giao dịch mua Công ty Đầu tư Nguyên Việt là giao dịch mua tài sản thay vì là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Do vậy, Công ty đã phân bổ giá phí mua Công ty Đầu tư Nguyên Việt cho giá trị quyền sử dụng đất và các chi phí có liên quan đã phát sinh trong giai đoạn chuẩn bị triển khai Dự án Khu dân cư mới Mê Linh. Phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị tương ứng của tài sản được mua.

Lý do đính chính thông tin: Trình bày chi tiết hơn về giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Đầu tư Nguyên Việt từ các cổ đông khác.

2.4. Đính chính Thuyết minh số 25 - Vốn chủ sở hữu (Trang số 31):

Thông tin đã được trình bày tại Thuyết minh số 25 - 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
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**106.648.984.653**	**-**	**1.168.204.508.747**
Lãi trong năm	-	-	-	48.543.083.451	-	48.543.083.451
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(526.677.074)	-	(526.677.074)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(263.338.537)	-	(263.338.537)
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	-	-	-	-	65.112.081.810	65.112.081.810
Cổ đông không kiểm soát góp bổ sung vốn sau ngày mua	-	-	-	-	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)
Tại ngày 31/12/2025	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**249.521.010.533**	**85.512.081.810**	**1.396.588.616.437**

Thông tin đính chính được trình bày lại tại Thuyết minh số 25 - 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
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.780.000**	**(1.370.600.000)**	**12.926.344.094**	**106.648.984.653**	-	**1.168.204.508.747**
Lãi trong năm	-	-	-	48.543.083.451	-	48.543.083.451
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(526.677.074)	-	(526.677.074)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	(263.338.537)	-	(263.338.537)
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 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)
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**

Lý do đính chính: Trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính thúc ngày 31/12/2025 đã phát hành, Công ty đã ghi nhận phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua trên cơ sở giá tham khảo từ chứng thư thẩm định giá của một đơn vị thẩm định giá. Hiện tại, Công ty đã đánh giá và xác định lại phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát tại ngày Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Đầu tư Nguyên Việt theo giá Công ty đã mua thành công từ các cổ đông khác.

2.5. Bổ sung thông tin trên Thuyết minh số 36 (Trang số 36)

Bổ sung bên liên quan:

Bên liên quan	Mối liên hệ
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)

Số dư với bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	38.384.000	-

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng với bên liên quan		
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	38.384.000	31.592.000

Lý do bổ sung thông tin: Trình bày bổ sung thông tin về số dư, giao dịch với bên liên quan.

2.6. Bổ sung Thuyết minh số 39 - Báo cáo bộ phận:

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 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 26 và số 27 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.

Lý do bổ sung: Bổ sung thuyết minh Báo cáo bộ phận trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận".

Văn bản đính chính này là bộ phận không tách rời và được đọc với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 61/2026/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 09 tháng 03 năm 2026 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 62/2026/BCKT-AVI-TC1 phát hành ngày 09 tháng 03 năm 2026.

Trân trọng,

Nơi nhận
- *Như trên*
- *Lưu AVI*

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Phó Tổng giám đốc

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng