**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

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

**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 |

# 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 Phổ 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<br>VND | 01/01/2025<br>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<br>VND | 01/01/2025<br>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-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 $m^2$ 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 |
| 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 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 | 01/01/2025 |
| | | | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn | 28,00% | 28,00% | 224.000.000.000 | 224.000.000.000 | 224.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt | 29,00% | 29,00% | 174.000.000.000 | 175.765.983.159 | - |
| **Cộng** | | | **398.000.000.000** | **399.765.983.159** | **224.000.000.000** |

| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ 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 Phổ 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 Phổ Đà Sơn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án bất động sản do Công ty này là chủ đầu tư.

(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt 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)<br>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 VND | Năm 2024 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 |