

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.

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. Định 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 thể 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. Định 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 định 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
Phản 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 định 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



Đoàn Thu Hằng