CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 18./2025/CBTT	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Ngày 29 tháng 08. năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM

Kính gửi: - **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH**

Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**

Mã chứng khoán: ACC

Địa chỉ trụ sở chính: Lô D_3_CN, Đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3567.200 Fax: 0274.3567.201

Người thực hiện CBTT: Ông **Nguyễn Bảo Long** Chức vụ: **Người đại diện theo pháp luật**

Loại thông tin công bố: ☑ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24 giờ ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính Công ty mẹ ACC và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 đã soát xét.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29../..08../2025 tại đường dẫn: www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong.

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

CTY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

NGUYỄN BẢO LONG

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Thành phố Bến Cát, CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700926112
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.29 15:29:05 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Ngô Anh Quân	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Phó Tổng giám đốc tài chính

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 01/2022/UQ ngày 01/03/2022)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

anviet
Certified Public Accountants

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

Số: 175 /2025/BCSX-AVI-TC1

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

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, được lập ngày 28/08/2025, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 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 Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC tại ngày 30/06/2025 kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

MẪU SỐ B01a- DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.579.117.922.436**	**1.752.675.652.452**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**39.139.788.312**	**50.837.918.834**
1. Tiền	111	5	39.139.788.312	50.837.918.834
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**467.678.636.764**	**604.298.123.461**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	336.168.383.593	385.905.797.405
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	67.886.837.426	63.723.962.479
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	56.200.000.000	149.050.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	8.250.924.689	6.421.773.182
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(827.508.944)	(803.409.605)
III. Hàng tồn kho	**140**		**983.482.017.450**	**1.001.682.087.326**
1. Hàng tồn kho	141	11	983.482.017.450	1.001.682.087.326
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**88.817.479.910**	**95.857.522.831**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.724.006.213	3.434.891.686
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		87.090.335.559	92.419.421.007
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	3.138.138	3.210.138
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.355.142.108.909**	**1.234.701.150.816**
I. Tài sản cố định	**220**		**5.357.773.997**	**6.544.837.212**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	5.357.773.997	6.544.837.212
- Nguyên giá	222		*126.031.849.136*	*126.031.849.136*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(120.674.075.139)*	*(119.487.011.924)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- Nguyên giá	228		*1.768.931.617*	*1.768.931.617*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(1.768.931.617)*	*(1.768.931.617)*
II. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**747.878.961.898**	**739.623.825.549**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	747.878.961.898	739.623.825.549
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**15**	**578.034.351.200**	**464.034.351.200**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		392.000.000.000	392.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		187.681.851.200	73.681.851.200
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.647.500.000)	(1.647.500.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	**260**		**23.871.021.814**	**24.498.136.855**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	23.871.021.814	24.498.136.855
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**2.934.260.031.345**	**2.987.376.803.268**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

MẪU SỐ B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.580.975.679.361**	**1.650.860.556.017**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**992.001.770.405**	**1.489.577.024.476**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	338.150.356.342	796.563.643.953
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	64.757.879.088	109.027.271.415
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	3.341.198.630	3.065.385.792
4. Phải trả người lao động	314		1.289.904.989	1.345.719.048
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	2.047.565.700	1.825.226.573
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	11.574.280.836	11.028.335.247
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	569.390.799.289	564.747.451.934
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	1.078.735.225	1.260.097.393
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		371.050.306	713.893.121
II. Nợ dài hạn	**330**		**588.973.908.956**	**161.283.531.541**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	579.750.888.889	151.894.999.999
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	9.223.020.067	9.388.531.542
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.353.284.351.984**	**1.336.516.247.251**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**1.353.284.351.984**	**1.336.516.247.251**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.049.999.930.000*	*1.049.999.930.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.615.654.819)	(2.615.654.819)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.055.511.950	9.055.511.950
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		56.314.918.377	56.314.918.377
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		230.681.138.450	214.347.867.573
- LNST chưa PPLK đến cuối kỳ trước	*421a*		*213.568.494.498*	*162.057.676.552*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*17.112.643.952*	*52.290.191.021*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.848.508.026	9.413.674.170
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.934.260.031.345**	**2.987.376.803.268**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**24**	**327.457.144.681**	**255.289.355.776**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**327.457.144.681**	**255.289.355.776**
4.	Giá vốn hàng bán	11	25	282.025.382.225	205.275.109.526
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**45.431.762.456**	**50.014.246.250**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.799.004.005	7.672.549.257
7.	Chi phí tài chính	22	27	19.040.697.271	22.351.430.271
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*19.040.697.271*	*22.351.430.271*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9.	Chi phí bán hàng	25	28	2.774.846.301	5.042.882.848
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	4.734.695.815	6.486.521.590
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**21.680.527.074**	**23.805.960.798**
12.	Thu nhập khác	31	30	483.244.363	1.520.145.399
13.	Chi phí khác	32		183.539.342	1.290.442.620
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**299.705.021**	**229.702.779**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**21.980.232.095**	**24.035.663.577**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	4.432.754.287	7.030.529.939
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(800.708.665)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**17.547.477.808**	**17.805.842.303**
19.	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*61*		*17.112.643.952*	*17.772.449.628*
20.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		*434.833.856*	*33.392.675*
21.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**33**	**163**	**169**

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

M.S.D.N: 3700926 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC TP. BẾN CÁT - T. BÌNH DƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**21.980.232.095**	**24.035.663.577**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.187.063.215	1.545.681.921
	- Các khoản dự phòng	03	(322.774.304)	(1.556.799.193)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.799.004.005)	(7.672.549.257)
	- Chi phí lãi vay	06	19.040.697.271	22.351.430.271
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước**	**08**	**39.086.214.272**	**38.703.427.319**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	51.317.517.408	44.889.999.532
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	9.944.933.527	(30.369.744.441)
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(502.148.257.146)	21.778.698.445
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.338.000.514	545.639.261
	- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.135.418.550)	(22.663.316.146)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.142.523.330)	(9.008.617.595)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(862.424.865)	(6.700.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(423.601.958.170)**	**43.869.386.375**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(185.900.000.000)	(441.000.000.000)
2.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	278.750.000.000	457.010.185.346
3.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(114.000.000.000)	-
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	556.031.403	12.230.856.215
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(20.593.968.597)**	**28.241.041.561**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	687.413.531.044	301.461.291.275
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(254.914.294.799)	(375.270.190.573)
3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.440.000)	(2.880.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**432.497.796.245**	**(73.811.779.298)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(11.698.130.522)**	**(1.701.351.362)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**50.837.918.834**	**19.393.373.718**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**39.139.788.312**	**17.692.022.356**

Thành Phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3700926112 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2008, và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/07/2024.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.930.000 VND, được chia thành 104.999.993 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là ACC.

Số lượng cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 114 người (tại ngày 31/12/2024 là 127 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Lô D_3_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh cống bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn một số loại hàng hóa;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình 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 30/06/2025, Công ty có một công ty con và một công ty liên kết với thông tin chi tiết như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Công ty con	Ấp Tân Thịnh, Xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	60%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	Công ty liên kết	Ấp 2, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	49%	49%	Đầu tư 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 của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất; 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được lập nhằm mục đích đáp ứng yêu cầu về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 các công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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

4.4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn,

thuế, lệ phí và phí ngân hàng,... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

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

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.8.

4.5. Các khoản cho vay

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

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

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.8.

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 hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

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

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.

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

4.10. 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 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 kỳ hoạt động.

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.

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:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 14
Máy móc thiết bị	02 - 14
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08
Tài sản cố định khác	06 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.11. 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. Trong đó:

- Chương trình phần mềm: Là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.
- Chi phí thiết kế sản phẩm: Là các chi phí cho hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những thiết kế cho sản phẩm mới để sản xuất sản phẩm cống bê tông và bê tông nhựa nóng các loại. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.

4.12. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền thuê đất, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ ngày 30/04/2020 đến 12/06/2052;
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian trả trước theo hợp đồng hoặc thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.13. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; 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.

4.14. Chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả thầu phụ của các hạng mục công trình đã thực hiện đến thời điểm cuối kỳ nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu, quyết toán.

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

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".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.16. Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

4.18. 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 cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền cho vay; lãi đầu tư trái phiếu, lãi hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính; chiết khấu thanh toán; lãi chênh lệch tỷ giá, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu tài chính khác (nếu có).

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

4.19. Thuế

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

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

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

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

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

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

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi

phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4.20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, 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 kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.21. 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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	8.028.359.282	5.960.948.787
Tiền gửi ngân hàng	31.111.429.030	44.876.970.047
Cộng	**39.139.788.312**	**50.837.918.834**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	328.721.691	328.721.691
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	1.896.809.278	811.248.480
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	286.303.796.217	279.144.797.017
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	29.880.181.148	33.878.752.733
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	3.817.336.277	4.339.419.295
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	32.096.432.809
Phải thu khách hàng khác	13.941.538.982	35.306.425.380
Cộng	**336.168.383.593**	**385.905.797.405**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	16.051.444.053	7.273.999.138
Trả trước cho người bán khác		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	46.000.000.000	46.000.000.000
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	2.458.980.469	4.488.856.285
Các nhà cung cấp khác	3.376.412.904	5.961.107.056
Cộng	**67.886.837.426**	**63.723.962.479**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Là khoản cho vay cá nhân theo các hợp đồng cho vay có thời hạn 1 tháng và tự động gia hạn nhưng không quá 6 tháng kể từ ngày vay. Các khoản vay được sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên đi vay với lãi suất 7%/năm và được bảo đảm bởi tài sản hợp pháp của bên thứ 3. Các hợp đồng cho các đối tác bên ngoài vay vốn nhằm tối đa hiệu quả hoạt động vốn lưu động của Công ty.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**8.250.924.689**	-	**6.421.773.182**	-
Tạm ứng	782.347.647	-	921.729.951	-
Ký cược, ký quỹ	3.344.000	-	3.344.000	-
Lãi dự thu từ các hợp đồng cho vay	2.242.972.602	-	-	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	3.639.735.531	-	5.496.699.231	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	1.582.524.909	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**8.250.924.689**	-	**6.421.773.182**	-

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.724.006.213**	**3.434.891.686**
Công cụ, dụng cụ	219.329.428	703.386.404
Các khoản khác	1.504.676.785	2.731.505.282
Dài hạn	**23.871.021.814**	**24.498.136.855**
Công cụ, dụng cụ	268.559.646	409.426.799
Tiền thuê đất (*)	23.548.031.816	23.971.317.626
Các khoản khác	54.430.352	117.392.430
Cộng	**25.595.028.027**	**27.933.028.541**

(*) Là tiền thuê đất trả trước tại địa chỉ Lô D-3-CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương.

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**983.482.017.450**	-	**1.001.682.087.326**	-
Hàng đang đi trên đường	8.351.653.315	-	19.450.278.094	-
Nguyên liệu, vật liệu	10.160.788.175	-	9.258.068.194	-
Công cụ, dụng cụ	60.246.148	-	60.154.373	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	475.921.182.801	-	488.318.574.346	-
Thành phẩm	8.941.711.290	-	6.547.233.706	-
Hàng hoá	479.948.855.064	-	478.047.778.613	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*470.998.410.000*	-	*470.998.410.000*	-
- Hàng hóa khác	*8.950.445.064*	-	*7.049.368.613*	-
Hàng gửi bán	97.580.657	-	-	-
Dài hạn	**747.878.961.898**	-	**739.623.825.549**	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	747.878.961.898	-	739.623.825.549	-
Cộng	**1.731.360.979.348**	-	**1.741.305.912.875**	-

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

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**475.921.182.801**	**488.318.574.346**
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (i)	435.904.601.807	426.687.986.233
Các công trình thi công xây lắp	39.593.000.021	61.207.007.140
Thành phẩm dở dang khác	423.580.973	423.580.973
Dài hạn	**747.878.961.898**	**739.623.825.549**
Dự án Khu dân cư ấp 5C Thới Hoà (ii)	747.878.961.898	739.623.825.549
Cộng	**1.223.800.144.699**	**1.227.942.399.895**

(i) Là giá trị 91 bất động sản và các chi phí liên quan thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh theo các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Công ty đang tiếp tục sửa chữa trong thời gian bảo hành và hoàn thiện nội thất của các bất động sản này. Các bất động sản này đang được thế chấp làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ.

(ii) Là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 147.895,6 m2 nhận chuyển nhượng từ Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP và các chi phí liên quan để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 696 trên tổng số 955 ô đất, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ô đất còn lại, đồng thời lập các hồ sơ pháp lý để thực hiện các kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án này trong thời gian tới.

(2) Hàng hóa bất động sản: Là các thửa đất tại Phường Thới Hòa, Phường Hòa Lợi, Phường Chánh Hiệp và Xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/06/2025				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 TNHH TM Xây dựng Cầu đường Trương Hoàng Long	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)
Công ty TNHH XD-TM-DV-Xuất nhập khẩu Tân Hùng Phát	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)
Công ty TNHH TM - DV - Xây dựng Lộc Hoàng Gia	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)
Các khách hàng khác		430.547.308	185.003.349	(245.543.959)		430.547.308	185.003.349	(245.543.959)
Trả trước cho người bán								
Các nhà cung cấp khác		24.099.399	-	(24.099.339)		-	-	-
Cộng		**1.012.512.353**	**185.003.349**	**(827.508.944)**		**988.412.954**	**185.003.349**	**(803.409.605)**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Chi phí thiết kế sản phẩm	Cộng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2025	**713.859.800**	**1.055.071.817**	**1.768.931.617**
Tại ngày 30/06/2025	**713.859.800**	**1.055.071.817**	**1.768.931.617**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2025	**713.859.800**	**1.055.071.817**	**1.768.931.617**
Tại ngày 30/06/2025	**713.859.800**	**1.055.071.817**	**1.768.931.617**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**-**	**-**
Tại ngày 30/06/2025	**-**	**-**	**-**

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	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	**13.824.931.349**	**77.634.377.508**	**33.401.824.940**	**826.949.158**	**343.766.181**	**126.031.849.136**
Tại ngày 30/06/2025	**13.824.931.349**	**77.634.377.508**	**33.401.824.940**	**826.949.158**	**343.766.181**	**126.031.849.136**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	**13.824.931.349**	**74.841.832.442**	**29.649.532.794**	**826.949.158**	**343.766.181**	**119.487.011.924**
Khấu hao trong kỳ	-	695.933.649	491.129.566	-	-	1.187.063.215
Tại ngày 30/06/2025	**13.824.931.349**	**75.537.766.091**	**30.140.662.360**	**826.949.158**	**343.766.181**	**120.674.075.139**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**2.792.545.066**	**3.752.292.146**	**-**	**-**	**6.544.837.212**
Tại ngày 30/06/2025	**-**	**2.096.611.417**	**3.261.162.580**	**-**	**-**	**5.357.773.997**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*13.824.931.349*	*68.698.179.948*	*24.952.089.199*	*826.949.158*	*343.766.181*	*108.645.915.835*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	*-*	*1.557.551.108*	*520.833.336*	*-*	*-*	*2.078.384.444*

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	30/06/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND	%	%	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			**392.000.000.000**	-			**392.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	49,00%	49,00%	392.000.000.000	-	49,00%	49,00%	392.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**187.681.851.200**	**(1.647.500.000)**			**73.681.851.200**	**(1.647.500.000)**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	4,27%	4,27%	47.134.351.200	-	4,27%	4,27%	47.134.351.200	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (2)	19,00%	19,00%	114.000.000.000	-			-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	12,45%	12,45%	24.900.000.000	-	12,45%	12,45%	24.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	10,98%	10,98%	1.647.500.000	(1.647.500.000)	10,98%	10,98%	1.647.500.000	(1.647.500.000)
Cộng			**579.681.851.200**	**(1.647.500.000)**			**465.681.851.200**	**(1.647.500.000)**

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty Phố Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Phố Đà Sơn cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty Phố Đà Sơn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản các dự án bất động sản, Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của các dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt có địa chỉ tại thửa đất số ô 41 và ô 42, Lô L64, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III, đường NE8, khu phố 3A, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Nguyên Việt hoạt động chính 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. Tại thời điểm 30/06/2025, Công ty Nguyên Việt có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Nguyên Việt cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, kết quả kinh doanh của Công ty Nguyên Việt có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		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 Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	92.293.685.734	92.293.685.734	107.765.185.734	107.765.185.734
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	10.585.450.499	10.585.450.499	-	-
Phải trả người bán khác				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	215.830.318.754	215.830.318.754	663.504.578.527	663.504.578.527
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí	7.376.657.600	7.376.657.600	6.387.585.100	6.387.585.100
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường	2.676.936.900	2.676.936.900	8.322.534.000	8.322.534.000
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	9.387.306.855	9.387.306.855	10.583.760.592	10.583.760.592
Cộng	**338.150.356.342**	**338.150.356.342**	**796.563.643.953**	**796.563.643.953**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	624.678.357	624.678.357	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.999.562.662	4.432.754.287	4.142.523.330	3.289.793.619
Thuế thu nhập cá nhân	62.612.992	140.127.573	154.473.692	48.266.873
- Thuế TNCN từ tiền lương, tiền công	*65.823.130*	*140.055.573*	*154.473.692*	*51.405.011*
- Thuế TNCN từ cổ tức	*(3.210.138)*	*72.000*	-	*(3.138.138)*
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.994.180.250	2.994.180.250	-
Cộng	**3.062.175.654**	**8.191.740.467**	**7.915.855.629**	**3.338.060.492**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	3.210.138			3.138.138
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	3.065.385.792			3.341.198.630

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	61.236.180.860
Người mua trả tiền trước khác		
Bà Lưu Thị Hồng Nhung	47.422.200.000	47.422.200.000
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	15.476.104.343	-
Khách hàng khác	1.859.574.745	368.890.555
Cộng	**64.757.879.088**	**109.027.271.415**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.225.282.550	1.369.428.208
Các khoản trích trước khác	822.283.150	455.798.365
Cộng	**2.047.565.700**	**1.825.226.573**

20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế	15.235.706	16.682.536
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	352.134.200	353.574.200
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	9.750.000.000	9.750.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.456.910.930	908.078.511
Cộng	**11.574.280.836**	**11.028.335.247**

(*) Khoản nhận góp vốn theo các hợp đồng nguyên tắc với đối tác cá nhân để xây dựng 10 căn nhà ở tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã nhận góp vốn đợt 1 tương đương 100% giá trị quyền sử dụng đất đối tác cam kết nhận chuyển nhượng từ Chủ đầu tư dự án thông qua Công ty. Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và nhận cung cấp vật tư, thi công xây dựng hoàn thiện nhà ở riêng lẻ theo hình thức trọn gói.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	**1.078.735.225**	**1.260.097.393**
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.078.735.225	1.260.097.393
Dài hạn	**9.223.020.067**	**9.388.531.542**
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.223.020.067	9.388.531.542
Cộng	**10.301.755.292**	**10.648.628.935**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	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	**564.747.451.934**	**564.747.451.934**	**259.458.142.154**	**254.814.794.799**	**569.390.799.289**	**569.390.799.289**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (1)	72.537.664.105	72.537.664.105	15.942.264.191	42.559.536.438	45.920.391.858	45.920.391.858
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2)	132.899.085.141	132.899.085.141	112.507.759.332	97.026.578.045	148.380.266.428	148.380.266.428
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (3)	84.515.704.593	84.515.704.593	32.427.745.750	31.304.862.587	85.638.587.756	85.638.587.756
Ngân hàng First Commercial Bank (4)	155.675.989.272	155.675.989.272	62.472.375.850	62.128.369.103	156.019.996.019	156.019.996.019
Ngân hàng TNHH Indovina (5)	65.570.508.822	65.570.508.822	30.063.385.921	13.845.448.626	81.788.446.117	81.788.446.117
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	450.000.000	450.000.000	-	450.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (6)	53.098.500.001	53.098.500.001	6.044.611.110	7.500.000.000	51.643.111.111	51.643.111.111
Vay dài hạn	**151.894.999.999**	**151.894.999.999**	**434.000.000.000**	**6.144.111.110**	**579.750.888.889**	**579.750.888.889**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	99.500.000	99.500.000	-	99.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (6)	151.795.499.999	151.795.499.999	-	6.044.611.110	145.750.888.889	145.750.888.889
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (7)	-	-	434.000.000.000	-	434.000.000.000	434.000.000.000
Cộng	**716.642.451.933**	**716.642.451.933**	**693.458.142.154**	**260.958.905.909**	**1.149.141.688.178**	**1.149.141.688.178**

Thông tin chi tiết về các khoản vay tại ngày 30/06/2025

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Nai	Số 300268746/2025-HĐCVHM/NHCT680-ACC ngày 26/05/2025	120	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 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.300268746/2021/HĐBĐ/NHCT680-ACC ký ngày 15/03/2021.
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Tây Hồ	Số 01/2024/2451719/HĐTD ngày 25/9/2024	250	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L/C	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ	Tài sản đảm bảo là: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2019/2451719/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005945 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005946 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005947 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng.
(3)	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Bình Dương	Số 1800LAV240051449 ngày 04/07/2024	90	Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ	Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BK 075011, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT03506 so Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2012.
(4)	Ngân hàng First Commercial Bank - CN TP Hồ Chí Minh	Số STRLS-H30240275 ngày 03/02/2025	110	Nhập khẩu và/hoặc mua nội địa nguyên liệu, hàng hóa, vốn lưu động phục vụ cho các dự án công trình, nhà thầu phụ thi công và các chi phí hoạt động khác với BECAMEX, VSIP và các công ty liên quan	Thời hạn khoản vay từ 180 ngày hoặc 01 năm tùy vào khoản ứng vay	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đối với thửa đất ghi trong quyền sử dụng đất số AN 721704 tọa lạc tại phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2023/01 ngày 31/03/2023.
		Số STRLS-H10230272 ngày 14/03/2024	70	Mua nội địa nguyên vật liệu, hàng hóa phục vụ cho các dự án công trình, nhà thầu phụ thi công và các chi phí hoạt động khác với Công ty TNHH BW Supply Chain City và Becamex Bình Phước	Thời hạn vay là 1 năm	Tài sản đảm bảo là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2024/01 ngày 18/03/2024 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng.

Thông tin chi tiết về các khoản vay tại ngày 30/06/2025 (tiếp theo)

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(5)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - CN Phú Mỹ Hưng	Số 065-BS1/0924/CLr/6385979 ngày 11/10/2024	150	Bổ sung vốn lưu động, mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất và thi công	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba
(6)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2023/2451719/HĐTD ngày 08/03/2023 Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 20/06/2024 thay đổi lịch trả nợ	228,73	Thực hiện phương án kinh doanh phần diện tích 5.572 m2 (69 lô đất) tại Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square)	60 tháng	Tài sản thế chấp là quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai của toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của bên thế chấp để mua 91 căn nhà có tổng diện tích 7.382 m2 tại Dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square) theo Hợp đồng quyền thế chấp tài sản số 01/2023/2451719/HĐBĐ ngày 07/03/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2023/2451719/HĐBĐ ngày 08/03/2023
(7)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Số 316633.25.057.3829623.TD ngày 30/06/2025	900	Tài trợ chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 147.895,6m2 tại Khu dân cư Ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") và đầu tư xây dựng nhà ở tại 571 lô đất có diện tích 89.239,7m2 nằm trong dự án đã nhận chuyển nhượng trên	72 tháng, ân hạn trả gốc trong 36 tháng	Tài sản thế chấp là quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư ấp 5C, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp số 319330.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025, Hợp đồng thế chấp số 319331.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025 và Hợp đồng thế chấp số 319332.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025

Lịch trả nợ vay dài hạn

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	51.643.111.111	53.548.500.001
Trên 1 năm đến 5 năm	362.750.888.889	151.894.999.999
Trên 5 năm	217.000.000.000	-
Cộng	**631.394.000.000**	**205.443.500.000**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**163.093.757.871**	**9.192.350.162**	**1.285.040.813.541**
Lãi trong năm	-	-	-	-	52.290.191.021	221.324.008	52.511.515.029
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(690.720.879)	-	(690.720.879)
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	(345.360.440)	-	(345.360.440)
Tại ngày 01/01/2025	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**214.347.867.573**	**9.413.674.170**	**1.336.516.247.251**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	17.112.643.952	434.833.856	17.547.477.808
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(519.582.050)	-	(519.582.050)
Trích thù lao của HĐQT, BKS (*)	-	-	-	-	(259.791.025)	-	(259.791.025)
Tại ngày 30/06/2025	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**230.681.138.450**	**9.848.508.026**	**1.353.284.351.984**

(*) Trong kỳ, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 01/2025/NQ-HĐCĐ ngày 29/04/2025, bao gồm: trích quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 519.582.050 đồng; trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 259.791.025 đồng.

Chi tiết cổ đông lớn của Công ty

	30/06/2025		01/01/2025	
	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ	Số lượng cổ phiếu	Tỉ lệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	51.215.000	48,78%	51.215.000	48,78%
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	24.850.392	23,67%	24.850.392	23,67%
PYN Elite Fund (Non-Ucits)	7.749.750	7,38%	7.749.750	7,38%
Các cổ đông khác	21.184.851	20,18%	21.184.851	20,18%
Cộng	**104.999.993**	**100,00%**	**104.999.993**	**100,00%**

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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**104.999.993**	**104.999.993**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	233.551.366.907	130.770.479.163
Doanh thu thi công công trình	91.912.619.471	122.775.184.625
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.993.158.303	1.743.691.988
Cộng	**327.457.144.681**	**255.289.355.776**

Doanh thu với các bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	305.871.936
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền đông AHP	17.678.921.101	10.544.773.982
Cộng	**17.678.921.101**	**10.850.645.918**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa	222.172.596.383	113.947.852.237
Giá vốn thi công công trình	58.218.494.707	90.160.759.896
Giá vốn hoạt động dịch vụ	1.634.291.135	1.166.497.393
Cộng	**282.025.382.225**	**205.275.109.526**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.799.004.005	6.427.549.257
Cổ tức được chia	-	1.245.000.000
Cộng	**2.799.004.005**	**7.672.549.257**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	19.040.697.271	22.351.430.271
Cộng	**19.040.697.271**	**22.351.430.271**

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

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí bán hàng	**2.774.846.301**	**5.042.882.848**
Chi phí nhân viên	309.320.975	557.751.632
Chi phí nguyên nhiên liệu, công cụ dụng cụ	19.507.941	13.863.701
Chi phí khấu hao tài sản cố định	93.248.862	93.248.862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.336.163.037	4.378.018.653
Chi phí khác	16.605.486	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**4.734.695.815**	**6.486.521.590**
Chi phí nhân viên	2.302.311.107	3.887.432.638
Chi phí vật liệu quản lý	73.843.013	66.325.896
Chi phí khấu hao tài sản cố định	179.562.220	355.061.471
Thuế, phí và lệ phí	14.615.816	40.847.445
Chi phí dự phòng	24.099.339	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.924.747.599	1.782.527.853
Chi phí khác	215.516.721	354.326.287
Cộng	**7.509.542.116**	**11.529.404.438**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.961.725.397	87.942.287.636
Chi phí nhân công	7.880.847.435	12.824.213.605
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.004.061.550	1.545.681.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.787.457.692	29.633.692.228
Chi phí khác	2.714.908.541	570.505.472
Cộng	**52.349.000.615**	**132.516.380.862**

30. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	483.206.581	1.492.871.855
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	27.273.544
Các khoản khác	37.782	-
Cộng	**483.244.363**	**1.520.145.399**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty mẹ	4.115.232.711	6.917.625.400
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	317.521.576	112.904.539
Cộng	**4.432.754.287**	**7.030.529.939**

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**17.112.643.952**	**17.772.449.628**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**17.112.643.952**	**17.772.449.628**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	104.999.993	104.999.993
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**163**	**169**

33. 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 Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	Cổ đông lớn sở hữu 48,78% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty là Tổng giám đốc của Công ty này
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 23,67% 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 kỳ Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan:

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	199.665.179.195	120.707.328.987
Tiền điện nộp hộ phải trả		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	106.548.300	96.662.040

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

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch HĐQT	270.000.000	270.000.000
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	219.754.718	211.446.402
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2025) Phó Tổng Giám đốc	210.000.000	210.000.000
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)	96.000.000	192.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc	215.636.893	210.548.389
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật (đã miễn nhiệm)	-	136.361.799
Cộng		**1.251.391.611**	**1.470.356.590**

Thông tin khác

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Thù lao của Ban kiểm soát	-	-

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 đã được soát xét.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân