

Ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**

- Mã chứng khoán: ACC

- Địa chỉ: Lô D_3_CN, Đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, Tp.Hồ Chí Minh.

- Điện thoại liên hệ: 0274.3567.200

Fax: 0274.3567.201

- E-mai: becamexacc@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính riêng ACC và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/3/2026 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 ĐT VÀ XD BÌNH DƯƠNG ACC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGÔ ANH QUÂN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 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 riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật (bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 11/12/2025) Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trọng Tùng	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Ngô Anh Quân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/02/2026)
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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 02/2025/UQ ngày 16/12/2025)
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 93 /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 Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, được lập ngày 26/03/2026, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC 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.



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 26 tháng 03 năm 2026



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

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.518.818.900.196	1.728.607.061.155
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	114.505.611.165	36.009.341.896
1. Tiền	111		105.005.611.165	36.009.341.896
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.500.000.000	-
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		351.589.545.950	597.650.804.027
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	322.181.010.902	385.098.670.205
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	20.705.798.051	57.883.770.245
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	149.050.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	9.856.593.842	6.421.773.182
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(1.153.856.845)	(803.409.605)
III. Hàng tồn kho	140		979.099.788.745	999.157.711.500
1. Hàng tồn kho	141	9	979.099.788.745	999.157.711.500
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		73.623.954.336	95.789.203.732
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	990.014.422	3.434.891.686
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		72.630.801.776	92.351.101.908
3. Thuế và các khoản khác phải thu	153	15	3.138.138	3.210.138
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.289.996.017.605	1.247.938.582.367
I. Tài sản cố định	220		4.535.495.871	6.245.290.122
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	4.535.495.871	6.245.290.122
- Nguyên giá	222		112.620.506.190	112.588.941.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(108.085.010.319)	(106.343.651.253)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		1.709.431.617	1.709.431.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.709.431.617)	(1.709.431.617)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		667.082.208.225	739.623.825.549
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	9	667.082.208.225	739.623.825.549
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	591.700.851.200	477.700.851.200
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.666.500.000	13.666.500.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		392.000.000.000	392.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		187.681.851.200	73.681.851.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.647.500.000)	(1.647.500.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		26.677.462.309	24.368.615.496
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	26.677.462.309	24.368.615.496
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.808.814.917.801	2.976.545.643.522

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

MẪU SỐ B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.432.011.610.842	1.649.897.081.697
I. Nợ ngắn hạn	310		883.411.940.459	1.488.613.550.156
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	347.321.134.155	796.062.004.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	23.607.622.143	108.887.069.412
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.064.099.397	2.844.957.711
4. Phải trả người lao động	314		1.557.003.107	1.273.503.302
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.567.567.925	1.796.237.358
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	11.503.740.506	11.028.335.247
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	493.387.042.663	564.747.451.934
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	1.032.680.257	1.260.097.393
9. Quý khen thưởng, phúc lợi	322		371.050.306	713.893.121
II. Nợ dài hạn	330		548.599.670.383	161.283.531.541
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	538.107.777.778	151.894.999.999
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	10.491.892.605	9.388.531.542
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.376.803.306.959	1.326.648.561.825
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.376.803.306.959	1.326.648.561.825
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		56.123.821.471	56.123.821.471
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.239.698.357	214.084.953.223
- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	421a		213.305.580.148	162.126.748.215
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		50.934.118.209	51.958.205.008
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.808.814.917.801	2.976.545.643.522

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Tài chính

CÔNG TÀI CHÍNH

CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG

BÌNH DƯƠNG

ACC

P. BÊN CÁT - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Phương Yên

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thúy Vân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

MÃ SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	741.152.344.974	674.061.078.253
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	22.054.962
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		741.152.344.974	674.039.023.291
4. Giá vốn hàng bán	11	23	632.568.549.277	566.800.295.893
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		108.583.795.697	107.238.727.398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	7.105.861.651	14.372.962.324
7. Chi phí tài chính	22		36.574.009.103	40.823.583.062
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		36.574.009.103	40.823.583.062
8. Chi phí bán hàng	25	25	6.485.247.702	6.696.122.471
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	9.714.882.203	12.428.836.945
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62.915.518.340	61.663.147.244
11. Thu nhập khác	31	26	985.804.944	68.425.708.039
12. Chi phí khác	32	27	572.419	63.475.661.710
13. Lợi nhuận khác	40		985.232.525	4.950.046.329
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		63.900.750.865	66.613.193.573
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	12.966.632.656	14.654.988.565
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		50.934.118.209	51.958.205.008

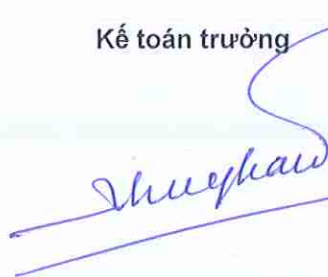
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Phương Yên

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu

Phó Tổng giám đốc
Tài chính



Nguyễn Thị Thúy Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

MẪU SỐ B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	63.900.750.865	66.613.193.573
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.741.359.066	1.993.826.209
- Các khoản dự phòng	03	1.226.391.167	(1.082.188.141)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.105.861.651)	(14.372.962.324)
- Chi phí lãi vay	06	36.574.009.103	40.823.583.062
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	96.336.648.550	93.975.452.379
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	116.411.765.161	99.362.200.392
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	92.599.540.079	(343.117.761.244)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(533.451.866.762)	643.749.030.334
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	136.030.451	(674.568.894)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(36.872.917.115)	(40.863.663.377)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.745.149.382)	(18.640.196.684)
- 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	(278.448.373.883)	433.783.792.906
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(31.564.815)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(278.900.000.000)	(492.200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	427.950.000.000	502.140.185.346
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(114.000.000.000)	(392.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.075.279.459	19.251.522.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	42.093.714.644	(362.808.292.414)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	925.729.342.012	672.985.968.095
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(610.876.973.504)	(726.225.086.508)
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	314.850.928.508	(53.241.998.413)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	78.496.269.269	17.733.502.079
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	36.009.341.896	18.275.839.817
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	114.505.611.165	36.009.341.896

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

1.1. 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 Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân 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 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 13 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2025.

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 31/12/2025 là 119 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.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh công 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...

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2025, 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 bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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 tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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

4.4. Các khoản cho vay

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

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

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

4.5. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính riêng, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu 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.

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc niên độ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm 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:

	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 thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. 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 công 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.

4.10. 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 ngày 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.

4.11. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- 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.

4.12. 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: 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 kế 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.

4.13. 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".

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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, 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.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

Doanh thu của giao dịch về 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 và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

4.17. Thuế

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

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

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

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

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

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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.

4.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, 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 riêng, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.19. 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.712.527.960	5.020.119.117
Tiền gửi ngân hàng	102.293.083.205	30.989.222.779
Các khoản tương đương tiền (*)	9.500.000.000	-
Cộng	114.505.611.165	36.009.341.896

(*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ với lãi suất 4,7%/năm.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	1.433.806.904
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	14.891.036.441	46.000.000.000
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	2.100.572.055	4.488.856.285
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.020.405.799	1.344.062.498
Các đối tượng khác	2.693.783.756	4.617.044.558
Cộng	20.705.798.051	57.883.770.245

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	722.769.441	328.721.691
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	-	4.121.280
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	7.292.803.617	10.542.630.583
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	273.679.725.970	279.144.797.017
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	29.489.274.996	33.878.752.733
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.258.156.761	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	6.738.280.117	24.763.794.797
Cộng	322.181.010.902	385.098.670.205

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	995.365.878	-	921.729.951	-
Ký cược, ký quỹ	3.344.000	-	3.344.000	-
Lãi dự thu	30.582.192	-	-	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	7.140.018.268	-	5.496.699.231	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.528.218.234	-	-	-
Phải thu khác	159.065.270	-	-	-
Cộng	9.856.593.842	-	6.421.773.182	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	979.099.788.745	-	999.157.711.500	-
Hàng đang đi trên đường	8.366.691.163	-	19.450.278.094	-
Nguyên liệu, vật liệu	12.153.692.637	-	9.160.941.675	-
Công cụ, dụng cụ	170.595.383	-	60.154.373	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	474.731.234.302	-	487.894.993.373	-
Thành phẩm	11.693.353.291	-	6.404.710.371	-
Hàng hoá	471.984.221.969	-	476.186.633.614	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	470.998.410.000	-	470.998.410.000	-
- Hàng hóa khác	985.811.969	-	5.188.223.614	-
Dài hạn	667.082.208.225	-	739.623.825.549	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	667.082.208.225	-	739.623.825.549	-
Cộng	1.646.181.996.970	-	1.738.781.537.049	-

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	474.731.234.302	487.894.993.373
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (i)	445.155.765.144	427.237.913.408
Các công trình thi công xây lắp	29.575.469.158	60.657.079.965
Dài hạn	667.082.208.225	739.623.825.549
Dự án Khu dân cư áp 5C Thới Hoà (ii)	667.082.208.225	739.623.825.549
Cộng	1.141.813.442.527	1.227.518.818.922

(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 trong giai đoạn 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 Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP và các chi phí liên quan để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại Khu dân cư áp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 696 trên tổng số 955 ô đất. Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 125 ô đất với tổng diện tích 19.301 m² (tổng diện tích đất còn lại là 128.594,6 m²) và thế chấp 549 ô đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. 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 kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án này trong thời gian tới.

(2) Hàng hóa bất động sản:

Là các thửa đất sẵn sàng để bán tại Phường Thới Hòa, Phường Hòa Lợi, Phường Chánh Hiệp và xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	990.014.422	3.434.891.686
Công cụ, dụng cụ	451.659.557	703.386.404
Các khoản khác	538.354.865	2.731.505.282
Dài hạn	26.677.462.309	24.368.615.496
Công cụ, dụng cụ	77.708.237	279.905.440
Tiền thuê đất (*)	23.124.746.006	23.971.317.626
Chi phí bảo hiểm	3.452.272.728	-
Các khoản khác	22.735.338	117.392.430
Cộng	27.667.476.731	27.803.507.182

(*) 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025		01/01/2025					
	Thời gian quá hạn Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thẻ thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty TNHH Thương mại 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 Xây dựng Thương mại Dịch vụ 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 Thương mại Dịch vụ 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	> 2 năm	589.891.897	18.000.037	(571.891.860)	> 2 năm	597.224.935	351.680.976	(245.543.959)
Trả trước cho người bán								
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	24.099.339	-	(24.099.339)	> 3 năm	24.099.339	24.099.339	-
Cộng		1.171.856.882	18.000.037	(1.153.856.845)		1.179.189.920	375.780.315	(803.409.605)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

12. TÀI SẢN CÓ 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	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
Mua trong năm	-	-	-	31.564.815	-	31.564.815
Tại ngày 31/12/2025	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	858.513.973	343.766.181	112.620.506.190
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	11.629.778.901	64.401.150.583	29.142.006.430	826.949.158	343.766.181	106.343.651.253
Khấu hao trong năm	-	830.825.037	909.040.640	1.493.389	-	1.741.359.066
Tại ngày 31/12/2025	11.629.778.901	65.231.975.620	30.051.047.070	828.442.547	343.766.181	108.085.010.319
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	-	2.492.997.976	3.752.292.146	-	-	6.245.290.122
Tại ngày 31/12/2025	-	1.662.172.939	2.843.251.506	30.071.426	-	4.535.495.871
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	11.629.778.901	61.058.364.047	27.062.894.653	826.949.158	343.766.181	100.921.752.940
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	-	1.403.234.126	451.388.892	-	-	1.854.623.018

Handwritten signature and stamp in red ink at the bottom right of the page.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

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

	31/12/2025		01/01/2025		Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %					
Đầu tư vào công ty con									
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	60,00%	60,00%	-	60,00%	-	13.666.500.000	-	13.666.500.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết									
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	49,00%	49,00%	-	49,00%	-	392.000.000.000	-	392.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác									
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	4,27%	4,27%	-	4,27%	-	187.681.851.200	(1.647.500.000)	73.681.851.200	(1.647.500.000)
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 (3)	12,45%	12,45%	-	12,45%	-	24.900.000.000	-	24.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	10,98%	10,98%	-	10,98%	-	1.647.500.000	(1.647.500.000)	1.647.500.000	(1.647.500.000)
Cộng						593.348.351.200	(1.647.500.000)	479.348.351.200	(1.647.500.000)

(1) Phần ảnh hưởng góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn với số tiền 392 tỷ đồng, tương ứng 39,200.000 cổ phần, chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Phố Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, hiện tại Công ty Phố Đà Sơn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án bất động sản do Công ty này là chủ đầu tư. 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) Phần ảnh hưởng góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty Nguyên Việt") với số tiền 114 tỷ đồng, tương ứng 11.400.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty 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 được kiểm toán, 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.

(3) Phần ảnh hưởng góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước với số tiền 24,9 tỷ đồng tương đương 2.490.000 cổ phần, chiếm 12,45% vốn điều lệ Công ty này. Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có vốn điều lệ 200 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 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.

W&A 2024/1/11 11/01/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN 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 Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	94.226.208.137	94.226.208.137	107.765.185.734	107.765.185.734
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	2.438.667.000	2.438.667.000	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	19.418.176.198	19.418.176.198	-	-
Phải trả người bán khác				
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTPC	215.871.289.042	215.871.289.042	663.504.578.527	663.504.578.527
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí	1.551.869.280	1.551.869.280	6.387.585.100	6.387.585.100
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường	2.931.846.300	2.931.846.300	8.322.534.000	8.322.534.000
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	10.883.078.198	10.883.078.198	10.082.121.317	10.082.121.317
Cộng	347.321.134.155	347.321.134.155	796.062.004.678	796.062.004.678

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025		Số đã nộp trong năm		Số phải nộp trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	800.110.815	800.110.815	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.785.941.962	12.966.632.656	12.745.149.382	3.007.425.236	12.745.149.382	3.007.425.236	3.007.425.236	3.007.425.236
Thuế thu nhập cá nhân	55.805.611	293.593.784	295.863.372	53.536.023	295.863.372	53.536.023	53.536.023	53.536.023
- Thuế TNCN từ tiền lương, tiền công	59.015.749	293.521.784	295.863.372	56.674.161	295.863.372	56.674.161	56.674.161	56.674.161
- Thuế TNCN từ cổ tức	(3.210.138)	72.000	-	(3.138.138)	-	(3.138.138)	(3.138.138)	(3.138.138)
Lệ phí trước bạ nhà, đất	-	2.988.180.250	2.988.180.250	-	2.988.180.250	-	2.988.180.250	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	2.841.747.573	17.051.517.505	16.832.303.819	3.060.961.259	16.832.303.819	3.060.961.259	3.060.961.259	3.060.961.259

Trong đó:

Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước
 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

3.210.138
 2.844.957.711

3.138.138
 3.064.099.397

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	9.698.591.444	61.236.180.860
Người mua trả tiền trước khác		
Bà Lưu Thị Hồng Nhung	-	47.422.200.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	10.755.512.750	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.536.779.310	-
Khách hàng khác	1.616.738.639	228.688.552
Cộng	23.607.622.143	108.887.069.412

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.251.351.094	1.369.428.208
Các khoản trích trước khác	316.216.831	426.809.150
Cộng	1.567.567.925	1.796.237.358

18. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế	31.029.941	16.682.536
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	352.134.200	353.574.200
Nhận góp vốn xây dựng nhà ở (*)	9.750.000.000	9.750.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.370.576.365	908.078.511
Cộng	11.503.740.506	11.028.335.247

(*) Khoản tiền nhận thanh toán đợt 1 từ các đối tác cá nhân theo các hợp đồng nguyên tắc đã ký để xây dựng 10 căn nhà ở tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. 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.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.032.680.257	1.260.097.393
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.032.680.257	1.260.097.393
Dài hạn	10.491.892.605	9.388.531.542
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.491.892.605	9.388.531.542
Cộng	11.524.572.862	10.648.628.935

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	564.747.451.934	564.747.451.934	539.516.564.233	610.876.973.504	493.387.042.663	493.387.042.663
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (2)	72.537.664.105	72.537.664.105	105.580.652.095	84.384.197.696	93.734.118.504	93.734.118.504
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (3)	132.899.085.141	132.899.085.141	178.846.259.891	163.298.582.429	148.446.762.603	148.446.762.603
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (4)	84.515.704.593	84.515.704.593	32.427.745.750	84.515.704.593	32.427.745.750	32.427.745.750
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (5)	155.675.989.272	155.675.989.272	93.030.595.010	158.395.420.657	90.311.163.625	90.311.163.625
	65.570.508.822	65.570.508.822	81.844.089.266	82.233.568.129	65.181.029.959	65.181.029.959
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	450.000.000	450.000.000	99.500.000	549.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (6)	53.098.500.001	53.098.500.001	47.687.722.221	37.500.000.000	63.286.222.222	63.286.222.222
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	151.894.999.999	151.894.999.999	434.000.000.000	47.787.222.221	538.107.777.778	538.107.777.778
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (6)	99.500.000	99.500.000	-	99.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (7)	151.795.499.999	151.795.499.999	-	47.687.722.221	104.107.777.778	104.107.777.778
	-	-	434.000.000.000	-	434.000.000.000	434.000.000.000
Cộng	716.642.451.933	716.642.451.933	973.516.564.233	658.664.195.725	1.031.494.820.441	1.031.494.820.441



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

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 - Chi nhánh Đồng Nai	Số 300268746/2025 - HECVHM/NHCT6 80-ACC ngày 26/06/2025	120	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 26/06/2026. 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/HĐĐĐ/NHCT680-ACC ký ngày 15/03/2021.
(2) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2025/245171 9/HĐTD ngày 22/09/2025	220	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 22/09/2026. Thời gian vay theo giấy nhận nợ.	Tài sản đảm bảo là: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2019/2451719/HĐĐĐ 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 - Chi nhánh Bình Dương	Số 1800LAV240051 449 ngày 04/07/2024	90	Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 03/07/2025. 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 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 - Chi nhánh 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.
(5) Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Số 065-BS2/1025/CLr/63 85979 ngày 30/10/2025	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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

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
(6)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2023/245171 9/HĐTD ngày 08/03/2023 Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 20/06/2024 thay đổi lịch trả nợ	228,732	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 01/2023/245171/HĐĐĐ ngày 07/03/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2023/245171/HĐĐĐ ngày 08/03/2023
(7)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Số 316633.25.057.3 829623.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 Áp 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 dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư áp 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						
						VND
						01/01/2025
						VND
Trong vòng 1 năm						63.286.222.222
Trên 1 năm đến 5 năm						429.607.777.778
Trên 5 năm						108.500.000.000
Cộng						601.394.000.000
						205.443.500.000

11/01/2025 11/01/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	163.162.829.534	1.275.726.438.136
Lãi trong năm	-	-	-	-	51.958.205.008	51.958.205.008
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	56.123.821.471	214.084.953.223	1.326.648.561.825
Lãi trong năm	-	-	-	-	50.934.118.209	50.934.118.209
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 31/12/2025	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	264.239.698.357	1.376.803.306.959

(*) Trong năm, 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 vốn góp của chủ sở hữu:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Vốn góp VND	Tỉ lệ sở hữu %	Vốn góp VND	Tỉ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	512.150.000.000	48,78%	512.150.000.000	48,78%
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	248.503.920.000	23,67%	248.503.920.000	23,67%
PYN Elite Fund (Non-Ucits)	77.497.500.000	7,38%	77.497.500.000	7,38%
Các cổ đông khác	211.848.510.000	20,18%	211.848.510.000	20,18%
Cộng	1.049.999.930.000	100,00%	1.049.999.930.000	100,00%

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

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	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	104.999.993	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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu</i>		

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	428.324.205.431	413.655.015.867
Doanh thu thi công công trình	171.403.758.962	260.115.122.398
Doanh thu kinh doanh bất động sản	140.370.903.828	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.053.476.753	290.939.988
Cộng	741.152.344.974	674.061.078.253

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	364.859.028	305.871.936
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	-	26.712.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	16.740.235.492	17.941.679.555
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	273.334.411.750	chưa phải là bên liên quan
Cộng	290.439.506.270	18.274.263.491

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	407.847.162.560	389.522.904.009
Giá vốn thi công công trình	122.311.207.594	177.077.243.265
Giá vốn kinh doanh bất động sản	101.754.296.392	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	655.882.731	200.148.619
Cộng	632.568.549.277	566.800.295.893

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.109.861.651	11.882.962.324
Cổ tức được chia	996.000.000	2.490.000.000
Cộng	7.105.861.651	14.372.962.324

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí bán hàng	6.485.247.702	6.696.122.471
Chi phí nhân viên	557.721.738	1.021.459.206
Chi phí nguyên nhiên liệu, công cụ dụng cụ	23.148.736	37.660.777
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.612.404	186.497.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.628.885.539	5.354.686.524
Chi phí khác	89.879.285	95.818.240
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.714.882.203	12.428.836.945
Chi phí nhân viên	4.494.868.547	6.768.052.119
Chi phí vật liệu quản lý	145.324.642	168.444.338
Chi phí khấu hao tài sản cố định	282.284.657	539.999.915
Thuế, phí và lệ phí	14.615.816	37.847.445
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	350.447.240	191.674.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.674.237.126	3.926.312.911
Chi phí khác	753.104.175	796.505.817
Cộng	16.200.129.905	19.124.959.416

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập trích lập dự phòng bảo hành công trình	990.441.075	2.303.430.672
Chi phí hỗ trợ huỷ hợp đồng	-	66.095.000.000
Các khoản khác	(4.636.131)	27.277.367
Cộng	985.804.944	68.425.708.039

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí hủy bỏ hợp đồng	-	62.553.255.108
Các khoản bị phạt	-	920.458.128
Các khoản khác	572.419	1.948.474
Cộng	572.419	63.475.661.710

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.278.034.435	124.799.403.274
Chi phí nhân công	18.451.493.131	22.658.589.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.741.359.066	1.993.826.209
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.477.522.800	39.461.820.426
Chi phí khác	44.415.098.676	20.465.628.554
Giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	646.307.000.000
Cộng	170.363.508.108	855.686.268.233

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	63.900.750.865	66.613.193.573
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(996.000.000)	(2.490.000.000)
- Trừ: Chi phí đã tính thuế các năm trước	-	(4.003.543.325)
- Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	572.419	922.406.602
- Cộng: Chi phí lãi vay loại trừ	1.927.839.995	1.161.342.481
Thu nhập chịu thuế	64.833.163.279	62.203.399.331
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh BĐS	38.616.607.436	-
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản (1)	7.723.321.487	-
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động sản xuất kinh doanh	26.216.555.843	62.203.399.331
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường (2)	5.243.311.169	12.440.679.866
Thuế TNDN phải nộp bổ sung của các năm trước (3)	-	2.214.308.699
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành = (1) + (2) + (3)	12.966.632.656	14.654.988.565

30. 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 Đá ốp lát An Bình	Công ty con
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 HĐQT của Công ty đến ngày 11/12/2025 là Tổng Giám đốc của Công ty này. Chủ tịch HĐQT của Công ty từ ngày 11/12/2025 là Chủ tịch HĐQT của công ty này.
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	Công ty là cổ đông lớn chiếm 19% vốn điều lệ 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 này, trong năm Công ty có số dư và giao dịch với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	159.065.270	-

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	5.011.258	-
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	12.241.466.000	37.899.325.100
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	376.560.167.036	349.551.411.046
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	28.804.595.888	chưa phải là bên liên quan

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm ngày 11/12/2025)	540.000.000	788.800.000
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm ngày 11/12/2025) Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/12/2025)	480.067.200	690.900.000
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	442.938.442	635.594.971
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)	96.000.000	493.800.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	-	90.900.000
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2025) Phó Tổng Giám đốc	419.998.200	525.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc	437.239.878	543.881.293
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật (đã miễn nhiệm)	-	157.836.369
Cộng		2.416.243.720	3.926.712.633

31. THÔNG TIN KHÁC

Thù lao của Ban kiểm soát Công ty chi trả trong năm:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Hoàng Văn Anh	Trưởng ban kiểm soát	-	90.900.000
Ông Nguyễn Minh Chí	Thành viên BKS	-	60.600.000
Bà Đào Huỳnh Kim	Thành viên BKS	-	60.600.000
Cộng		-	212.100.000

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Thị Phương Yên

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu

Phó Tổng giám đốc
Tài chính



Nguyễn Thị Thúy Vân