

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 Mỹ Phước, Thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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 năm 2024.**

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/3/2025 tại đường dẫn: [www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong](http://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

Digitally signed by Công Ty Cổ  
Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình  
Dương ACC  
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, 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: 2025.03.31  
17:43:25  
+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1



**NGUYỄN BẢO LONG**



Số 04/CV/QLTC\_2024

"V/v Giải trình biên động lợi nhuận  
năm 2024"

Bình dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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

Tên cơ sở kinh doanh : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC.**

Địa chỉ : Lô D\_3\_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.

Giấy phép đăng ký kinh doanh số : 3700926112, đăng ký thay đổi lần 11, ngày 23/07/2024.

Ngành nghề kinh doanh chính :

**Xây dựng công trình công ích chi tiết ;** Thi công, xây dựng các công trình xây công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật; thi công xây dựng các công trình thủy lợi.

**Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao chi tiết ;** Sản xuất công bê tông cốt thép các loại ; Sản xuất bê tông nhựa nóng các loại ; Sản xuất bê tông xi măng các loại ; Sản xuất cấu kiện đúc sẵn ; Sản xuất gạch không nung.

**Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết ;** Mua, bán công bê tông cốt thép các loại; Bê tông xi măng, nhựa nóng các loại; Cấu kiện đúc sẵn; Các loại vật liệu xây dựng; Các cấu kiện kim loại, các sản phẩm cơ khí.

**Xây dựng nhà các loại chi tiết ;** Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.

**Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết ;** Thi công, xây dựng các công trình giao thông.

**Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí chi tiết ;** Thi công đặt hệ thống cấp, thoát nước, điều hòa không khí; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

**Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết ;** Cho thuê xe, máy, thiết bị; Lắp đặt hệ thống điện.

**Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại chi tiết ;** Gia công cơ khí (trừ xi mạ, tráng phủ kim loại).

**Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết ;** Sản xuất các cấu kiện kim loại.

**Chuẩn bị mặt bằng chi tiết ;** Sản lắp mặt bằng.

**Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết; Xây dựng nền móng ; Đóng cọc; Ép cọc.**

**Thi công cấu kiện đúc sẵn; Dịch vụ cầu lắp.**

**Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá chi tiết; Cắt và hoàn thiện đá xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân công vào đầu chi tiết; Mua, bán hóa chất công nghiệp và phụ gia bê tông xi măng (trừ hóa chất bảng 1 theo Công ước quốc tế).**

**Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chi tiết; Mua, bán mặt hàng trang trí nội thất.**

Mã số thuế : 3700926112

Căn cứ thông tư số : 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2024, Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2024 so với năm 2023 như sau:

Đvt: đồng

STT	Khoản mục	Năm 2024 (Đồng)	Năm 2023 (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	51.958.205.008	69.072.087.900	-24,777%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	52.511.515.029	70.154.709.497	-25,149%

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 của Công ty giảm so với năm 2023. Nguyên nhân do trong năm tài chính giá nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất và thi công biến động tăng đã ảnh hưởng đến giá thành, cụ thể là giá vốn tăng. Bên cạnh đó lợi nhuận từ thu nhập các nguồn khác giảm dẫn đến lợi nhuận của Công ty giảm so với năm trước.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế năm 2024 so với năm 2023

**Trân trọng !**

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



*Nguyễn Thị Thủy Vân*

Nơi nhận :

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh
- Lưu



**anviet**  
Certified Public Accountants

**Công ty TNHH Kiểm toán An Việt**  
[www.anvietcpa.com](http://www.anvietcpa.com)

**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 31/12/2024

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

**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 31/12/2024 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 Huy Hậu	Thành viên
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
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng giám đốc kỹ thuật (Miễn nhiệm ngày 31/07/2024)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 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 hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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 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.

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)  
Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 90 /2025/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, được lập ngày 28/03/2025, từ trang 04 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



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

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

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

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

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B01 - DN	
			31/12/2024	01/01/2024
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.728.607.061.155</b>	<b>1.727.192.489.570</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		36.009.341.896	18.275.839.817
1. Tiền	111	5	36.009.341.896	18.275.839.817
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		597.650.804.027	677.398.714.568
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	385.098.670.205	447.803.247.729
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	57.883.770.245	65.923.304.314
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	149.050.000.000	158.810.185.346
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	6.421.773.182	5.473.712.384
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(803.409.605)	(611.735.205)
III. Hàng tồn kho	140		999.157.711.500	1.003.050.490.697
1. Hàng tồn kho	141	11	999.157.711.500	1.003.050.490.697
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		95.789.203.732	28.467.444.488
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	3.434.891.686	1.668.422.929
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		92.351.101.908	26.795.667.421
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	3.210.138	3.354.138
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.247.938.582.367</b>	<b>612.193.767.998</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	100.000.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	-	100.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		6.245.290.122	8.239.116.331
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	6.245.290.122	8.239.116.331
- Nguyên giá	222		112.588.941.375	112.588.941.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(106.343.651.253)	(104.349.825.044)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
- 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)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		739.623.825.549	392.613.285.108
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	11	739.623.825.549	392.613.285.108
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		477.700.851.200	85.880.851.200
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	13.666.500.000	13.666.500.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	15	392.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	15	73.681.851.200	73.681.851.200
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	15	(1.647.500.000)	(1.647.500.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	180.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		24.368.615.496	25.460.515.359
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	24.368.615.496	25.460.515.359
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.976.545.643.522</b>	<b>2.339.386.257.568</b>

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

MẪU SỐ B01 - DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			31/12/2024	01/01/2024
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.649.897.081.697</b>	<b>1.063.659.819.432</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.488.613.550.156</b>	<b>881.210.928.174</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	796.062.004.678	197.906.925.016
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	108.887.069.412	60.010.371.179
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	2.844.957.711	6.792.652.390
4. Phải trả người lao động	314		1.273.503.302	3.174.785.658
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1.796.237.358	2.172.580.961
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	11.028.335.247	11.768.570.164
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	564.747.451.934	596.761.945.346
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	21	1.260.097.393	2.593.225.218
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		713.893.121	29.872.242
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>161.283.531.541</b>	<b>182.448.891.258</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	151.894.999.999	173.119.625.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	9.388.531.542	9.329.266.258
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.326.648.561.825</b>	<b>1.275.726.438.136</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23</b>	<b>1.326.648.561.825</b>	<b>1.275.726.438.136</b>
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		214.084.953.223	163.162.829.534
- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	421a		162.126.748.215	94.090.741.634
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		51.958.205.008	69.072.087.900
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.976.545.643.522</b>	<b>2.339.386.257.568</b>

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Yến

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thúy Vân

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B02 - DN  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm 2024	Năm 2023
	số	minh		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	674.061.078.253	641.048.299.417
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		22.054.962	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		674.039.023.291	641.048.299.417
4. Giá vốn hàng bán	11	25	566.800.295.893	516.532.637.233
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		107.238.727.398	124.515.662.184
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	14.372.962.324	16.758.366.179
7. Chi phí tài chính	22	27	40.823.583.062	43.929.503.415
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		40.823.583.062	44.623.825.944
8. Chi phí bán hàng	25	28	6.696.122.471	12.968.379.747
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	12.428.836.945	16.277.912.660
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.663.147.244	68.098.232.541
11. Thu nhập khác	31	29	68.425.708.039	18.311.365.102
12. Chi phí khác	32	30	63.475.661.710	13.717.692
13. Lợi nhuận khác	40		4.950.046.329	18.297.647.410
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.613.193.573	86.395.879.951
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	14.654.988.565	17.323.792.051
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		51.958.205.008	69.072.087.900

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc  
Tài chính

Nguyễn Thị Phương Yến

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thủy Vân



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	66.613.193.573	86.395.879.951
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.993.826.209	2.638.276.783
- Các khoản dự phòng	03	(1.082.188.141)	(375.422.928)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.372.962.324)	(16.758.366.179)
- Chi phí lãi vay	06	40.823.583.062	44.623.825.944
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08	93.975.452.379	116.524.193.571
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	99.362.200.392	4.680.343.436
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(343.117.761.244)	(487.367.347.429)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	643.749.030.334	59.053.323.969
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(674.568.894)	765.731.737
- Tiền lãi vay đã trả	14	(40.863.663.377)	(43.915.475.767)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(18.640.196.684)	(24.872.967.416)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.700.000)	(2.713.259.508)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>433.783.792.906</b>	<b>(377.845.457.407)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.200.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(492.200.000.000)	(558.800.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	502.140.185.346	704.989.814.654
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(392.000.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	19.251.522.240	11.879.806.263
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(362.808.292.414)</b>	<b>156.869.620.917</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	672.985.968.095	813.128.191.856
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(726.225.086.508)	(683.547.358.331)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.880.000)	(1.700.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(53.241.998.413)</b>	<b>129.579.133.525</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>17.733.502.079</b>	<b>(91.396.702.965)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>18.275.839.817</b>	<b>109.672.542.782</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>36.009.341.896</b>	<b>18.275.839.817</b>

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Phương Yến

Phạm Huy Hậu

Nguyễn Thị Thúy Vân

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

## 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 Xi 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 31/12/2024 là 127 người (tại ngày 31/12/2023 là 169 người).

Trụ sở chính của Công ty tại Lô D\_3\_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Mỹ Phước, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

### 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...

### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

### Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có một công ty 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	Bình Dương	60%	60%	Cắt tạo đá và hoàn thiện đá
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	Công ty liên kết	Bình Dương	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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

##### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

##### 4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 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. 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).

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

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

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

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

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;
- 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 chỉ 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.

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

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

#### 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 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 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 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.

#### 4.12. 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, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương 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);

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

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;
- 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.

#### 4.14. 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 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.

#### 4.15. 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 kế 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.

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

#### 4.16. Chi phí đi vay

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

**Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu 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;

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

- 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.

#### 4.18. 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.

**4.19. Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu*****Tài sản tài chính**

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

***Giá trị sau ghi nhận ban đầu***

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

***Bù trừ các công cụ tài chính***

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

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

**4.20. 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.

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

## 5. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	5.020.119.117	385.533.889
Tiền gửi ngân hàng	30.989.222.779	17.890.305.928
<b>Cộng</b>	<b>36.009.341.896</b>	<b>18.275.839.817</b>

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	328.721.691	3.004.131.000
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	4.121.280	122.213.880
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	90.134.775.072
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	279.144.797.017	300.673.074.479
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	33.878.752.733	30.708.049.993
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.339.419.295	3.815.283.045
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	32.096.432.809	-
Phải thu khách hàng khác	35.306.425.380	19.345.720.260
<b>Cộng</b>	<b>385.098.670.205</b>	<b>447.803.247.729</b>

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	1.433.806.904	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	46.000.000.000	44.650.519.264
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	4.488.856.285	18.603.049.525
Các đối tượng khác	5.961.107.056	2.669.735.525
<b>Cộng</b>	<b>57.883.770.245</b>	<b>65.923.304.314</b>

## 8. PHẢI THU VÉ CHO VAY NGẮN HẠN

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

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.421.773.182</b>	<b>-</b>	<b>5.473.712.384</b>	<b>-</b>
Tạm ứng	921.729.951	-	590.101.204	-
Ký cược, ký quỹ	3.344.000	-	3.344.000	-
Lãi dự thu từ các hợp đồng cho vay	-	-	4.878.559.916	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	5.496.699.231	-	-	-
Phải thu khác	-	-	1.707.264	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (*)	-	-	100.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.421.773.182</b>	<b>-</b>	<b>105.473.712.384</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản tiền chuyển theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP ("Tổng công ty") để xây dựng nhà ở thương mại và chuyển quyền sử dụng đất tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương do Tổng công ty làm chủ đầu tư. Trong năm, Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP đã xuất hóa đơn Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty, chi tiết tại thuyết minh số 11.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.434.891.686</b>	<b>1.668.422.929</b>
Công cụ, dụng cụ	703.386.404	1.187.555.168
Các khoản khác	2.731.505.282	480.867.761
<b>Dài hạn</b>	<b>24.368.615.496</b>	<b>25.460.515.359</b>
Công cụ, dụng cụ	279.905.440	436.694.986
Tiền thuê đất (*)	23.971.317.626	24.817.889.246
Các khoản khác	117.392.430	205.931.127
<b>Cộng</b>	<b>27.803.507.182</b>	<b>27.128.938.288</b>

(\*) Là tiền thuê đất trả trước tại địa chỉ Lô D-3-CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. 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.

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

## 11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>999.157.711.500</b>	<b>-</b>	<b>1.003.050.490.697</b>	<b>-</b>
Hàng đang đi trên đường	19.450.278.094	-	17.618.049.338	-
Nguyên liệu, vật liệu	9.160.941.675	-	6.587.059.440	-
Công cụ, dụng cụ	60.154.373	-	78.916.577	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	487.894.993.373	-	499.053.491.150	-
Thành phẩm	6.404.710.371	-	2.998.209.468	-
Hàng hoá	476.186.633.614	-	476.712.224.030	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	470.998.410.000	-	470.998.410.000	-
- Hàng hóa khác	5.188.223.614	-	5.713.814.030	-
Hàng gửi bán	-	-	2.540.694	-
<b>Dài hạn</b>	<b>739.623.825.549</b>	<b>-</b>	<b>392.613.285.108</b>	<b>-</b>
Chi phí SXKD dở dang (1)	739.623.825.549	-	392.613.285.108	-
<b>Cộng</b>	<b>1.738.781.537.049</b>	<b>-</b>	<b>1.395.663.775.805</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>487.894.993.373</b>	<b>499.053.491.150</b>
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (i)	427.237.913.408	409.115.667.598
Các công trình thi công xây lắp	60.657.079.965	89.937.823.552
<b>Dài hạn</b>	<b>739.623.825.549</b>	<b>392.613.285.108</b>
Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa (ii)	-	392.613.285.108
Dự án Khu dân cư áp 5C Thới Hoà (iii)	739.623.825.549	-
<b>Cộng</b>	<b>1.227.518.818.922</b>	<b>891.666.776.258</b>

(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 quá trình 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 và các chi phí liên quan của Dự án Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa tại đường Võ Văn Kiệt, phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với quy mô khoảng 17.431,3 m<sup>2</sup> do Công ty làm chủ đầu tư. Do nguồn lực tài chính hạn chế và một số ảnh hưởng không thuận lợi của thị trường bất động sản cho việc triển khai dự án, Ban Tổng giám đốc đã quyết định không tiếp tục thực hiện Dự án Nhà ở hỗn hợp thương mại dịch vụ Định Hòa. Theo đó Công ty đã làm việc với chủ sở hữu cũ của các thửa đất mà công ty đã nhận chuyển nhượng để đàm phán và thực hiện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký trước đây.

(iii) Là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 147.895,6 m<sup>2</sup> 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 áp 5C, phường Thới Hoà, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hồ sơ pháp lý của dự án từ Tổng công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp - CTCP.

(2) **Hàng hóa bất động sản:** Là các thửa đất tại phường Thới Hoà, phường Tân Định, TP. Bến Cát; phường Định Hòa, TP. Thủ Dầu Một và thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh 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 kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

**12. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÓI**

	31/12/2024		01/01/2024					
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty 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)	> 3 năm	53.869.559	-	(53.869.559)
<b>Cộng</b>		<b>988.412.954</b>	<b>185.003.349</b>	<b>(803.409.605)</b>		<b>611.735.205</b>	<b>-</b>	<b>(611.735.205)</b>

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Phần mềm máy tính	Chi phí thiết kế sản phẩm	Cộng	
				VND
NGUYỄN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2024	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617	
Tại ngày 31/12/2024	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2024	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617	
Tại ngày 31/12/2024	654.359.800	1.055.071.817	1.709.431.617	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2024	-	-	-	
Tại ngày 31/12/2024	-	-	-	

**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 kèm theo

MÃ SỐ B09 - DN

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng 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
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2024	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
Tại ngày 31/12/2024	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2024	11.629.778.901	63.432.169.294	28.117.161.510	826.949.158	343.766.181	104.349.825.044
Khấu hao trong năm	-	968.981.289	1.024.844.920	-	-	1.993.826.209
Tại ngày 31/12/2024	11.629.778.901	64.401.150.583	29.142.006.430	826.949.158	343.766.181	106.343.651.253
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2024	-	3.461.979.265	4.777.137.066	-	-	8.239.116.331
Tại ngày 31/12/2024	-	2.492.997.976	3.752.292.146	-	-	6.245.290.122
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	11.629.778.901	59.932.704.635	23.702.667.380	826.949.158	343.766.181	96.435.866.255
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	-	1.711.868.090	590.277.780	-	-	2.302.145.870

**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 kèm theo

**MÃ SỐ B09 - DN**

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

	31/12/2024				01/01/2024			
	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>								
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	60,00%	60,00%	13.666.500.000	-	60,00%	60,00%	13.666.500.000	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	49,00%	49,00%	392.000.000.000	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>								
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP (2)	4,27%	4,27%	73.681.851.200	(1.647.500.000)	4,27%	4,27%	73.681.851.200	(1.647.500.000)
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước (3)	12,45%	12,45%	47.134.351.200	-	12,45%	12,45%	47.134.351.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	10,98%	10,98%	24.900.000.000	-	10,98%	10,98%	24.900.000.000	-
			1.647.500.000	(1.647.500.000)	10,98%	10,98%	1.647.500.000	(1.647.500.000)
<b>Cộng</b>			<b>479.348.351.200</b>	<b>(1.647.500.000)</b>			<b>87.348.351.200</b>	<b>(1.647.500.000)</b>

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

(2) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP hiện đang được đăng ký giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM), theo đó căn cứ vào số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ nhân giá cổ phiếu tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm 31/12/2024 cao hơn giá trị Công ty đầu tư nên Công ty không phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty này.

(3) Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có lãi nên Công ty không phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty này.

**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 kèm theo

MÀU SỐ B09 - DN

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	107.765.185.734	107.765.185.734	107.765.185.734	107.765.185.734
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	-	-	350.600.659	350.600.659
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	-	7.884.617.848	7.884.617.848
<b>Phải trả người bán khác</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	663.504.578.527	663.504.578.527	188.316.219	188.316.219
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí	6.387.585.100	6.387.585.100	21.660.061.050	21.660.061.050
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường	8.322.534.000	8.322.534.000	13.043.871.500	13.043.871.500
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	10.082.121.317	10.082.121.317	47.014.272.006	47.014.272.006
<b>Cộng</b>	<b>796.062.004.678</b>	<b>796.062.004.678</b>	<b>197.906.925.016</b>	<b>197.906.925.016</b>

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2024		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2024	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	414.710.673	414.710.673	414.710.673	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.771.150.081	14.654.988.565	14.654.988.565	18.640.196.684	2.785.941.962	2.785.941.962	2.785.941.962	2.785.941.962
Thuế thu nhập cá nhân	18.148.171	289.344.666	289.344.666	251.687.226	55.805.611	55.805.611	55.805.611	55.805.611
- Thuế TNCN từ tiền lương, tiền công	21.502.309	289.200.666	289.200.666	251.687.226	59.015.749	59.015.749	59.015.749	59.015.749
- Thuế TNCN từ cổ tức	(3.354.138)	144.000	144.000	-	(3.210.138)	(3.210.138)	(3.210.138)	(3.210.138)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	925.883.006	925.883.006	925.883.006	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.789.298.252</b>	<b>16.284.926.910</b>	<b>16.284.926.910</b>	<b>20.232.477.589</b>	<b>2.841.747.573</b>	<b>2.841.747.573</b>	<b>2.841.747.573</b>	<b>2.841.747.573</b>
<b>Trong đó:</b>								
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	3.354.138							3.210.138
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	6.792.652.390							2.844.957.711

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

## 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	61.236.180.860	-
<b>Người mua trả tiền trước khác</b>		
Bà Lưu Thị Hồng Nhung	47.422.200.000	47.422.200.000
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	-	11.612.188.797
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	583.187.005
Khách hàng khác	228.688.552	392.795.377
<b>Cộng</b>	<b>108.887.069.412</b>	<b>60.010.371.179</b>

## 19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.369.428.208	1.457.777.027
Các khoản trích trước khác	426.809.150	714.803.934
<b>Cộng</b>	<b>1.796.237.358</b>	<b>2.172.580.961</b>

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm y tế	16.682.536	22.776.970
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	353.574.200	356.454.200
Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	9.750.000.000	9.750.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	908.078.511	1.639.338.994
<b>Cộng</b>	<b>11.028.335.247</b>	<b>11.768.570.164</b>

(\*) 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 Bến Cát, tỉnh Bình Dương. 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.260.097.393</b>	<b>2.593.225.218</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.260.097.393	2.593.225.218
<b>Dài hạn</b>	<b>9.388.531.542</b>	<b>9.329.266.258</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.388.531.542	9.329.266.258
<b>Cộng</b>	<b>10.648.628.935</b>	<b>11.922.491.476</b>

**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 kèm theo*

**MÃU SỐ B09 - DN**

**22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>596.761.945.346</b>	<b>596.761.945.346</b>	<b>694.210.593.096</b>	<b>726.225.086.508</b>	<b>564.747.451.934</b>	<b>564.747.451.934</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (1)	173.465.478.700	173.465.478.700	109.625.241.904	210.553.056.499	72.537.664.105	72.537.664.105
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2)	167.300.029.466	167.300.029.466	246.857.906.130	281.258.850.455	132.899.085.141	132.899.085.141
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (3)	89.978.369.416	89.978.369.416	87.515.704.593	92.978.369.416	84.515.704.593	84.515.704.593
Ngân hàng First Commercial Bank (4)	109.882.994.267	109.882.994.267	155.815.679.522	110.022.684.517	155.675.989.272	155.675.989.272
Ngân hàng TNHH Indovina (5)	15.861.198.497	15.861.198.497	73.171.435.946	23.462.125.621	65.570.508.822	65.570.508.822
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (6)	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000	450.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (7)	39.823.875.000	39.823.875.000	20.774.625.001	7.500.000.000	53.098.500.001	53.098.500.001
<b>Vay dài hạn</b>	<b>173.119.625.000</b>	<b>173.119.625.000</b>	<b>-</b>	<b>21.224.625.001</b>	<b>151.894.999.999</b>	<b>151.894.999.999</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (6)	549.500.000	549.500.000	-	450.000.000	99.500.000	99.500.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (7)	172.570.125.000	172.570.125.000	-	20.774.625.001	151.795.499.999	151.795.499.999
<b>Cộng</b>	<b>769.881.570.346</b>	<b>769.881.570.346</b>	<b>694.210.593.096</b>	<b>747.449.711.509</b>	<b>716.642.451.933</b>	<b>716.642.451.933</b>

**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 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 - CN Đồng Nai	Số 300268746/2023-HĐCV/H/NHCT680-ACC ngày 23/08/2023 và các văn bản sửa đổi hợp đồng	200	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; Hợp đồng thế chấp động sản số 01.300268746/2022/HĐBĐ/NHCT680-ACC-MMTB ngày 30/03/2022 và các văn bản bổ sung nếu có.
(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; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005948 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 bia 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-H30230286 ngày 14/03/2024	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, Thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2023/01 ngày 31/03/2023.
(4) Ngân hàng First Commercial Bank - CN TP Hồ Chí Minh	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.

**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 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
(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 đảm bảo Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Phường Thới Hòa, Huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu của bên thứ ba
(6)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Nai	Số 300268746/2022-HĐCVNT/NHCT680-ACC ngày 30/03/2022	50	Thanh toán các chi phí hợp lệ hợp pháp, để thực hiện các chương án/Dự án đầu tư Tài sản cố định	48 tháng	Hợp đồng thế chấp động sản số 01.300268746/2022/HĐBB/NHCT680-ACC-MMTB
(7)	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 m <sup>2</sup> (69 lô đất) tại Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietring 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 m <sup>2</sup> tại Dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietring Square) theo Hợp đồng quyền thế chấp tài sản số 01/2023/2451719/HĐBB ngày 07/03/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2023/2451719/HĐBB ngày 08/03/2023

**Lịch trả nợ vay dài hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	53.548.500.001	40.273.875.000
Trên 1 năm đến 5 năm	151.894.999.999	173.119.625.000
<b>Cộng</b>	<b>205.443.500.000</b>	<b>213.393.500.000</b>

**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 kèm theo

MẪU SỐ B09 - DN

**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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	95.332.994.487	1.207.896.603.089
Lãi trong năm	-	-	-	-	69.072.087.900	69.072.087.900
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(828.168.569)	(828.168.569)
Trích thủ lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	(414.084.284)	(414.084.284)
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	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 thủ lao của HĐQT, BKS (*)	-	-	-	-	(345.360.440)	(345.360.440)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	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

(\*) Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 số 01/2024/NQ-HĐCĐ ngày 29/04/2024, bao gồm: trích quỹ khen thưởng, phúc lợi số tiền 690.720.879 đồng; trích thủ lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 345.360.440 đồng.

Chi tiết cổ đông lớn của Công ty:

	31/12/2024		01/01/2024	
	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%
	<b>104.999.993</b>	<b>100,00%</b>	<b>104.999.993</b>	<b>100,00%</b>

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- 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
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-
<b>Cổ phiếu:</b>		
	31/12/2024	01/01/2024
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	104.999.993	104.999.993
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	104.999.993	104.999.993
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.993	104.999.993
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b>	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	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>		

#### 24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	413.655.015.867	188.591.583.165
Doanh thu thi công công trình	260.115.122.398	452.004.990.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	290.939.988	451.725.940
<b>Cộng</b>	<b>674.061.078.253</b>	<b>641.048.299.417</b>

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	305.871.936	8.669.825.000
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	26.712.000	8.911.337.800
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	17.941.679.555	139.961.244.211
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	-	150.557.708.667
<b>Cộng</b>	<b>18.274.263.491</b>	<b>308.100.115.678</b>

#### 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	389.522.904.009	158.939.927.734
Giá vốn thi công công trình	177.077.243.265	357.346.267.181
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	200.148.619	246.442.318
<b>Cộng</b>	<b>566.800.295.893</b>	<b>516.532.637.233</b>

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

## 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.882.962.324	16.758.366.179
Cổ tức được chia	2.490.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>14.372.962.324</b>	<b>16.758.366.179</b>

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	40.823.583.062	44.623.825.944
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(694.322.529)
<b>Cộng</b>	<b>40.823.583.062</b>	<b>43.929.503.415</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>6.696.122.471</b>	<b>12.968.379.747</b>
Chi phí nhân công	1.021.459.206	1.697.331.379
Chi phí nguyên nhiên liệu, công cụ dụng cụ	37.660.777	31.996.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	186.497.724	176.740.147
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.354.686.524	11.022.388.068
Chi phí khác	95.818.240	39.923.227
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.428.836.945</b>	<b>16.277.912.660</b>
Chi phí nhân công	6.768.052.119	9.268.183.614
Chi phí vật liệu quản lý	168.444.338	236.954.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	539.999.915	582.745.338
Thuế, phí và lệ phí	37.847.445	5.400.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	191.674.400	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.926.312.911	5.086.048.616
Chi phí khác	796.505.817	1.098.580.207
<b>Cộng</b>	<b>19.124.959.416</b>	<b>29.246.292.407</b>

## 29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hoàn nhập trích lập dự phòng bảo hành công trình	2.303.430.672	3.556.884.489
Chi phí hỗ trợ hủy hợp đồng (*)	66.095.000.000	12.152.191.780
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	2.601.890.000
Các khoản khác	27.277.367	398.833
<b>Cộng</b>	<b>68.425.708.039</b>	<b>18.311.365.102</b>

(\*) Chi phí hỗ trợ hủy hợp đồng phát sinh trong năm 2024 là các khoản hỗ trợ liên quan đến việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án "Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa" của Công ty như đã trình bày tại thuyết minh số 11.

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

## 30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí hủy bỏ hợp đồng (*)	62.553.255.108	-
Các khoản bị phạt	920.458.128	13.694.020
Các khoản khác	1.948.474	23.672
<b>Cộng</b>	<b>63.475.661.710</b>	<b>13.717.692</b>

(\*) Là các khoản chi phí phát sinh khác của dự án "Nhà ở hỗn hợp Thương mại dịch vụ Định Hòa" như đã trình bày tại thuyết minh số 11.

## 31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	124.799.403.274	212.795.000.018
Chi phí nhân công	22.371.012.087	34.123.861.868
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.993.826.209	2.638.276.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.461.820.426	125.054.768.631
Chi phí khác	2.772.842.539	1.561.465.159
<b>Cộng</b>	<b>191.398.904.535</b>	<b>376.173.372.459</b>

## 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	66.613.193.573	86.395.879.951
<i>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</i>		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(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	922.406.602	13.717.692
- Cộng: Chi phí lãi vay loại trừ	1.161.342.481	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>62.203.399.331</b>	<b>86.409.597.643</b>
- Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>12.440.679.866</b>	<b>17.281.919.529</b>
Thuế TNDN phải nộp bổ sung của các năm trước	2.214.308.699	41.872.522
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>14.654.988.565</b>	<b>17.323.792.051</b>

## 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 Đá ốp lát An Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	Công ty liên kết (Từ ngày 27/12/2024)
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 này, trong năm Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

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

Giao dịch với các bên liên quan:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	392.100.381.314
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	37.899.325.100	2.953.620.240
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	349.551.411.046	215.818.094.488
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	-	233.037.850.000
<b>Thu nhập khác</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	12.152.191.780

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch HĐQT	788.800.000	585.000.000
Ông Ngô Anh Quân	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	690.900.000	516.666.667
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	635.594.971	459.620.902
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT	493.800.000	64.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT	90.900.000	-
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	525.000.000	452.083.333
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc	543.881.293	466.297.750
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật	157.836.369	427.176.370
Ông Nguyễn Thế Anh	Phó Tổng Giám đốc	-	2.288.520
<b>Cộng</b>		<b>3.926.712.633</b>	<b>2.973.133.542</b>

Thông tin khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		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	-
<b>Cộng</b>		<b>212.100.000</b>	<b>-</b>

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập



Nguyễn Thị Phương Yên

Kế toán trưởng



Phạm Huy Hậu

Bình Dương, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Phó Tổng giám đốc  
Tài chính

Nguyễn Thị Thúy Vân