

Số: 03/2026/CBTT

Tp HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 04/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### 1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

- Mã chứng khoán: BMJ
- Địa chỉ: Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0274.3688.126 Fax: 0274.3688.125
- E-mail: [ahpminerals2019@gmail.com](mailto:ahpminerals2019@gmail.com)

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 04 năm 2025
  - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
  - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
  - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
  - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
    - Có  Không
    - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
      - Có  Không
      - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
        - Có  Không
        - Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:
          - Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/01/2026 tại đường dẫn: [www.becamexbmj.com.vn/#enter/f/enter](http://www.becamexbmj.com.vn/#enter/f/enter).

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC quý 04/2025.

**CÔNG TY CP KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**Người đại diện theo pháp luật**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHẠM HUY HẬU**

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
KHOÁNG  
SẢN MIỀN  
ĐÔNG AHP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP  
DN: C=VN, S=BINH DUONG, L=Phu Giao, O=CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1-  
MST:3700927078  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.01.30 18:42:54+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1



Số 01/CV/QLTC\_2026

"V/v Giải trình biến động lợi nhuận  
Quý 4 năm 2025"



TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cơ sở kinh doanh: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

Địa chỉ: 112/125 Ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Giấy phép đăng ký kinh doanh số: 3700927878, đăng ký thay đổi lần 11, ngày 18/12/2025

Ngành nghề kinh doanh chính:

**Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét**

Chi tiết: Khai thác khoáng sản trừ khai thác cát

**Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác**

**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; Sẵn 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: 3700927878

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 quý 4 năm 2025, Công ty Cổ phần Khoáng Sản Miền Đông AHP xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025 với quý 4 năm 2024 như sau;

Dvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Quý 4 năm 2025 (1)	Quý 4 năm 2024 (2)	Chênh lệch	
				(3)=(1)-(2)	%=(3)/(2)
	<b>BCTC quý 4 năm 2025</b>				
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	43,192,600,423	11,692,846,666	31,499,753,757	269.39%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	44,958,583,582	11,692,846,666	33,265,736,916	284.50%

*Ghi chú: Công ty mua cổ phần của Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Việt (Công ty Nguyên Việt) chiếm 88% vốn điều lệ, kể từ ngày 25/12/2025 Công ty AHP chính thức trở thành Công ty mẹ của Công ty Nguyên Việt*

Trong báo cáo riêng quý 4 năm 2025, tổng doanh thu giảm so với quý 4 năm 2024, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế Quý 4.2025 tăng so với lợi nhuận sau thuế Q4.2024 do doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập từ các khoản đầu tư nên kết quả hoạt động kinh doanh cao hơn so với cùng kỳ.

Lợi nhuận sau thuế Quý 4.2025 của báo cáo hợp nhất tăng so với cùng kỳ do ngày 25/12/2025 Công ty Nguyên Việt chính thức trở thành Công ty Con của Công ty AHP, số liệu so sánh với kỳ hiện tại là số liệu Quý 4.2024 báo cáo riêng của Công ty mẹ chưa hợp nhất.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025 so với quý 4 năm 2024.

***Trân trọng !***

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN  
MIỀN ĐÔNG AHP**

Nơi nhận :

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Lưu



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 4 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6 – 30

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Quý 4 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

**Mẫu số B 01 - DN/HN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>422,295,542,010</b>	<b>514,585,372,124</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>39,083,681,456</b>	<b>35,695,563,544</b>
1. Tiền	111		39,083,681,456	5,695,563,544
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	30,000,000,000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>70,747,462,974</b>	<b>334,909,311,888</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	36,513,829,640	31,789,394,762
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9,858,919,403	61,243,436,864
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	194,040,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	24,995,755,913	48,457,522,244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(621,041,982)	(621,041,982)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>305,149,852,531</b>	<b>142,510,054,303</b>
1. Hàng tồn kho	141		305,149,852,531	142,510,054,303
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7,314,545,049</b>	<b>1,470,442,389</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	2,973,933,195	1,470,442,389
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,339,611,854	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,000,000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1,451,674,280,514</b>	<b>1,131,938,672,748</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14,158,044,539</b>	<b>6,340,755,945</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	14,158,044,539	6,340,755,945
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>178,175,066,141</b>	<b>164,394,341,342</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	88,704,709,847	101,969,013,453
- Nguyên giá	222		158,049,570,512	164,114,363,694
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69,344,860,665)	(62,145,350,241)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	89,470,356,294	62,425,327,889
- Nguyên giá	225		102,674,465,748	67,553,941,214
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(13,204,109,454)	(5,128,613,325)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	-	-
- Nguyên giá	228		185,000,000	185,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(185,000,000)	(185,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>8,668,420,969</b>	<b>8,668,420,969</b>
- Nguyên giá	231		8,668,420,969	8,668,420,969
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>435,235,950,057</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		435,235,950,057	-
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>777,965,983,159</b>	<b>921,500,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	12	399,765,983,159	224,000,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12	378,200,000,000	697,500,000,000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37,470,815,649</b>	<b>31,035,154,492</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	37,377,799,012	31,035,154,492
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		93,016,637	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1,873,969,822,524</b>	<b>1,646,524,044,872</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Quý 4 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>476,791,963,304</b>	<b>430,566,468,285</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>437,854,579,529</b>	<b>393,403,171,346</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	28,356,994,971	41,800,266,669
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	60,506,208,770	25,095,796,527
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	17,397,411,301	10,522,215,383
4. Phải trả người lao động	314		2,775,222,514	2,488,451,263
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1,218,908,266	977,593,178
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	769,928,663	492,342,837
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	326,443,717,785	312,022,183,965
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		386,187,259	4,321,524
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>38,937,383,775</b>	<b>37,163,296,939</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	34,829,149,236	33,286,249,994
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	4,108,234,539	3,877,046,945
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1,397,177,859,220</b>	<b>1,215,957,576,587</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>24</b>	<b>1,397,177,859,220</b>	<b>1,215,957,576,587</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,049,999,780,000	1,049,999,780,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,049,999,780,000	1,049,999,780,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1,370,600,000)	(1,370,600,000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12,926,344,094	12,926,344,094
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		250,110,253,316	154,402,052,493
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153,673,906,241	105,858,969,042
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		96,436,347,075	48,543,083,451
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		85,512,081,810	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1,873,969,822,524</b>	<b>1,646,524,044,872</b>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc





Ung Thị Mơ

Đào Huỳnh Kim

Nguyễn Minh Chí

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Quý 4 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Mẫu số B02 - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

Quý 4

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	92,539,158,386	228,174,201,318
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		92,539,158,386	228,174,201,318
4. Giá vốn hàng bán	11	26	56,030,440,460	205,697,676,428
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36,508,717,926	22,476,524,890
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	27,875,048,559	7,259,666,197
7. Chi phí tài chính	22	28	6,995,215,034	7,225,916,991
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6,995,215,034	7,225,916,991
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1,765,983,159	-
9. Chi phí bán hàng	25	29	2,357,983,656	4,320,590,233
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	4,014,155,173	3,668,429,773
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		52,782,395,781	14,521,254,090
12. Thu nhập khác	31	30	3,154,666,098	228,694,486
13. Chi phí khác	32	31	180,316,694	133,832,122
14. Lợi nhuận khác	40		2,974,349,404	94,862,364
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		55,756,745,185	14,616,116,454
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	10,798,161,603	2,923,269,788
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44,958,583,582	11,692,846,666
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		44,958,583,582	-
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	428	111

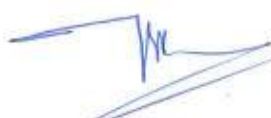
Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập



Ung Thị Mơ

Kế toán trưởng



Đào Huỳnh Kim

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Minh Chí

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Mẫu số B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

Lũy kế đầu năm đến cuối quý này

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	118,339,512,104	60,749,224,218
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	19,959,714,202	14,865,701,998
- Các khoản dự phòng	03	231,187,594	225,329,039
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(33,475,733,567)	(27,546,227,989)
- Chi phí lãi vay	06	26,315,032,879	22,789,885,758
- Các khoản điều chỉnh khác	07	(93,016,637)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	131,276,696,575	71,083,913,024
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	60,211,657,020	5,691,222,481
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(162,639,798,228)	13,291,682,049
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	467,988,137,489	(95,894,427,279)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7,846,135,326)	(8,428,130,735)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26,249,395,736)	(22,735,252,548)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15,794,256,373)	(12,304,009,171)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(346,280,517)	(719,789,700)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>446,600,624,904</b>	<b>(50,014,791,879)</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	(468,976,389,057)	(60,513,645,195)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	28,096,356,941	23,757,407,407
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(444,000,000,000)	(1,076,300,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	638,040,000,000	1,222,610,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(556,934,559,168)	(224,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	319,300,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35,241,716,726	27,394,001,739
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(449,232,874,558)</b>	<b>(87,052,236,049)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	20,400,000,000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	451,795,827,402	537,862,517,590
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(447,836,160,082)	(402,685,215,640)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(18,339,299,754)	(8,812,000,002)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>6,020,367,566</b>	<b>126,365,301,948</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50	<b>3,388,117,912</b>	<b>(10,701,725,980)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>35,695,563,544</b>	<b>46,397,289,524</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	<b>39,083,681,456</b>	<b>35,695,563,544</b>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Ung Thị Mơ



Đào Huỳnh Kim



Nguyễn Minh Chí

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 Khoáng sản Miền Đông AHP (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Khai thác Khoáng sản trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của UBND tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3700927878 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/12/2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.780.000 VND, được chia thành 104.999.978 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được đăng ký giao dịch tại Sàn giao dịch các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCOM) với mã giao dịch là BMJ.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 86 người (tại ngày 31/12/2024 là 85 người).

Công ty có địa chỉ trụ sở chính tại 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành Phố Hồ Chí Minh và 01 Văn phòng đại diện tại số 45 Hàm Long, Phường Cửa Nam, Thành Phố Hà Nội

### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Khai thác khoáng sản (trừ khai thác cát);
- Sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh vận tải hàng hóa;
- Mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị;
- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác.

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

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

Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một công ty con với thông tin chi tiết như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %	Hoạt động chính
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Đầu Tư Xây Dựng Nguyên Việt	Hà Nội	88%	88%	Kinh doanh bất động sản

## 2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty 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 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**4.2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ các 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 Tổng Giám đốc Công ty 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. Số thực tế phát sinh 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 kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**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 4.7.

**4.5. Các khoản cho vay**

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

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

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

**4.6. Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư vào công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

*Ghi nhận ban đầu*

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

*Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

##### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

Phân 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.7. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận

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

Ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

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 theo Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.8. Hàng tồn kho**

##### ***Hàng tồn kho thông thường***

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

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

##### ***Hàng tồn kho bất động sản***

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

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

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

##### ***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

#### **4.9. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là 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.

Khấu hao tài sản cố định được tính 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 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 11
Máy móc thiết bị	05 - 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

#### 4.10. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 08 năm.

#### 4.11. Tài sản thuê tài chính

Thuê tài sản được xác định là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Công ty ghi nhận nguyên giá tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (nếu giá trị này thấp hơn giá trị hợp lý) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính phù hợp với các quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định thuê tài chính của Công ty là Dây chuyền máy nghiền đá công suất 400 tấn/h với thời gian khấu hao là 12 năm.

#### 4.12. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là 3 căn nhà tại Khu Phố Thương mại UNI-TOWN, Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị tổn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### **4.13. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: chi phí tư vấn, thăm dò trữ lượng đá; giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Trong đó:

- Phí cấp quyền khai thác khoáng sản: Phí cấp quyền khai thác khoáng sản được xác định dựa trên số tiền đã nộp theo Quyết định về việc phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ đá xây dựng Rạch Rạt, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương số 1782/QĐ-UBND ngày 21/06/2019 của UBND tỉnh Bình Dương. Phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ theo thời gian khai thác trên giấy phép khai thác.
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 01 năm (chi phí trả trước ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí trả trước dài hạn).

#### **4.14. Các khoản nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; 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...

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### **4.15. Vay và nợ thuê tài chính**

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

#### **4.16. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

#### 4.17. Chi phí phải trả

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

#### 4.18. 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:**

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

##### **Doanh thu hợp đồng xây dựng:**

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong 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** bao gồm: lãi tiền gửi, tiền cho vay; tiền cổ tức, lợi nhuận được chia; Chiết khấu thanh toán 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.

#### 4.19. Thuế

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

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

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

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

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

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

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

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

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

#### 4.20. Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng 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.

#### **4.21. Các 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.

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**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1,521,771,777	385,416,519
Tiền gửi ngân hàng	37,561,909,679	5,310,147,025
Các khoản tương đương tiền	-	30,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b><u>39,083,681,456</u></b>	<b><u>35,695,563,544</u></b>

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>19,418,176,198</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	19,418,176,198	-
<b>Phải thu khách hàng khác</b>	<b>17,095,653,442</b>	<b>31,789,394,762</b>
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	13,045,191,058	20,243,817,699
Công Ty Cổ Phần Hoa Đông VN	62,173,624	246,608,109
Công Ty TNHH Một Thành Viên Thịnh Phát Bình Phước	380,663,134	453,781,800
Công Ty TNHH Một Thành Viên Vật Liệu Xây Dựng Trí Tâm Phát	762,482,862	-
Công Ty TNHH Đầu tư Thương mại Mạnh Cường	50,990,161	70,120,597
Công Ty TNHH Một Thành Viên Phụng Tân Tiến	799,980,493	104,136,284
Công ty TNHH MTV Xây Dựng Đại Khoa	10,701,946	10,701,946
Công ty TNHH Xây Dựng và Cầu Đường Anh Tuấn	380,186,540	380,186,540
Công ty CP Xây Dựng Giao Thông Thủy Lợi Bình Dương	230,153,496	230,153,496
Các đối tượng khác	1,373,130,128	10,049,888,291
<b>Cộng</b>	<b><u>36,513,829,640</u></b>	<b><u>31,789,394,762</u></b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>	<b>9,698,591,444</b>	<b>61,236,180,860</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	9,698,591,444	61,236,180,860
<b>Các khoản trả trước cho người bán khác</b>	<b>160,327,959</b>	<b>7,256,004</b>
Công Ty CP Tư Vấn Và Thẩm Định Giá Hoàng Huy	100,000,000	-
Công Ty TNHH Điện Hải Đăng	50,905,656	-
Các nhà cung cấp khác	9,422,303	7,256,004
<b>Cộng</b>	<b><u>9,858,919,403</u></b>	<b><u>61,243,436,864</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24,995,755,913</b>	<b>48,457,522,244</b>
Tạm ứng	13,000,000,000	38,500,000
Công ty CP Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	-	45,000,000,000
Thuế GTGT tương ứng gốc nợ thuế tài chính	3,636,593,769	2,747,351,856
Phải thu khác	8,359,162,144	671,670,388
<b>Dài hạn</b>	<b>14,158,044,539</b>	<b>6,340,755,945</b>
Ký quỹ phục hồi môi trường	4,108,234,539	3,877,046,945
Ký quỹ khác	10,049,810,000	2,463,709,000
<b>Cộng</b>	<b><u>39,153,800,452</u></b>	<b><u>54,798,278,189</u></b>

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

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị VND	Giá trị VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2,973,933,195</b>	<b>1,470,442,389</b>
Chi phí sửa chữa	1,985,650,916	365,856,417
Chi phí khác	988,282,279	1,104,585,972
<b>Dài hạn</b>	<b>37,377,799,012</b>	<b>31,035,154,492</b>
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản	31,601,357,174	25,372,472,932
Phụ tùng	2,542,023,791	1,827,155,011
Chi phí khác	3,234,418,047	3,835,526,549
<b>Cộng</b>	<b>40,351,732,207</b>	<b>32,505,596,881</b>

## 10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
Nguyên liệu, vật liệu	580,100,421	264,608,883
Công cụ, dụng cụ	348,758,499	569,656,145
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	67,364,500,000	68,407,479,649
Thành phẩm	12,869,841,148	1,710,041,750
Hàng hoá	223,986,652,463	71,558,267,876
- Hàng hóa bất động sản (2)	216,938,041,672	61,142,000,000
- Hàng hóa khác	7,048,610,791	10,416,267,876
<b>Cộng</b>	<b>305,149,852,531</b>	<b>142,510,054,303</b>

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất đá	-	534,569,649
Chi phí dở dang dự án Bất động sản Tân Định (i)	67,364,500,000	67,364,500,000
Chi phí dở dang thi công xây dựng CSHT và XDDD	-	508,410,000
<b>Cộng</b>	<b>67,364,500,000</b>	<b>68,407,479,649</b>

(i) Là giá trị quyền sử dụng một số lô đất Công ty đã nhận chuyển nhượng từ năm 2021 tại phường Hòa Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh nhằm phục vụ cho kế hoạch đầu tư, phát triển dự án bất động sản trong thời gian tới của Công ty.

(2) Gồm hàng hóa bất động sản là các lô đất thuộc phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

MẪU SỐ B09 - DN

**11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGÁN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31/12/2025		01/01/2025			
	Thời gian quá hạn Năm	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu khách hàng</b>						
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	> 3 năm	230,153,496	-	230,153,496	-	230,153,496
Công ty TNHH Xây dựng và Cầu đường Anh Tuấn	> 3 năm	380,186,540	-	380,186,540	-	380,186,540
Công ty TNHH MTV Xây dựng Đại Khoa	>3 năm	10,701,946	-	10,701,946	-	10,701,946
<b>Cộng</b>		<b>621,041,982</b>	<b>-</b>	<b>621,041,982</b>	<b>-</b>	<b>621,041,982</b>

**12. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt (2)
Giá gốc	VND	VND
Vốn góp trong kỳ	-	174,000,000,000
Lãi/lỗ lũy kế tại công ty liên doanh, liên kết sau ngày đầu tư	-	-
Số đầu năm	-	1,765,983,159
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	1,765,983,159
Số cuối năm	-	-
Giá trị ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu	224,000,000,000	-
Số đầu năm	224,000,000,000	175,765,983,159
Số cuối năm	224,000,000,000	175,765,983,159

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP

### THUYẾT MINH 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

MẪU SỐ B09 - DN

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Phổ Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Phổ Đà Sơn cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Phổ Đà Sơn đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản các dự án bất động sản, Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của các dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt 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. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty Nguyên Việt có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Nguyên Việt cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo kết quả kinh doanh hàng năm 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.

#### 12.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương (3)	9.86%	9.86%	18.20%	18.20%
<b>Cộng</b>		<b>378,200,000,000</b>		<b>697,500,000,000</b>
		VND		VND

(3) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Theo kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương có lãi nên Tổng Giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

MẪU SỐ B09 - DN

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2025	4,915,241,668	144,568,536,272	14,392,570,754	238,015,000	164,114,363,694
Mua trong kỳ	-	32,386,439,000	1,354,000,000	-	33,740,439,000
Thanh lý, nhượng bán	-	(36,305,852,598)	-	-	(36,305,852,598)
Giảm khác	(175,842,613)	(4,007,472,768)	(1,465,584,203)	-	(5,648,899,584)
Tại ngày 31/12/2025	4,739,399,055	136,641,649,906	14,280,986,551	238,015,000	155,900,050,512
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2025	4,915,241,668	48,162,812,291	8,856,323,776	210,972,506	62,145,350,241
Khấu hao trong kỳ	-	10,654,441,652	1,211,126,417	18,650,004	11,884,218,073
Thanh lý, nhượng bán	-	(1,185,328,065)	-	-	(1,185,328,065)
Giảm khác	(175,842,613)	(4,007,472,768)	(1,465,584,203)	0	(5,648,899,584)
Tại ngày 31/12/2025	4,739,399,055	53,624,453,110	8,601,865,990	229,622,510	67,195,340,665
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2025	-	96,405,723,981	5,536,246,978	27,042,494	101,969,013,453
Tại ngày 31/12/2025	-	83,017,196,796	5,679,120,561	8,392,490	88,704,709,847
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4,739,399,055	19,051,681,138	4,160,420,049	182,065,000	28,133,565,242
Giá trị còn lại của TSCĐ đảm bảo cho các khoản vay	-	41,454,060,530	-	-	41,454,060,530

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2025	67,553,941,214	67,553,941,214
Tăng trong kỳ	35,120,524,534	35,120,524,534
Tại ngày 31/12/2025	102,674,465,748	102,674,465,748
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2025	5,128,613,325	5,128,613,325
Khấu hao trong kỳ	8,075,496,129	8,075,496,129
Tại ngày 31/12/2025	13,204,109,454	13,204,109,454
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	62,425,327,889	62,425,327,889
Tại ngày 31/12/2025	89,470,356,294	89,470,356,294

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2025	185,000,000	185,000,000
Phân loại lại	-	-
Tại ngày 31/12/2025	185,000,000	185,000,000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2025	185,000,000	185,000,000
Khấu hao trong kỳ	-	-
Phân loại lại	-	-
Tại ngày 31/12/2025	185,000,000	185,000,000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025	Tăng trong	Giảm trong kỳ	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	8,668,420,969	-	-	8,668,420,969
Nhà cửa	8,668,420,969	-	-	8,668,420,969
Tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	8,668,420,969	-	-	8,668,420,969
Nhà cửa	8,668,420,969	-	-	8,668,420,969

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

**MẪU SỐ B09 - DN**

**17. 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
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Công Ty Cổ Phần Đá Ôp Lát An Bình	1,406,449,440	1,406,449,440	811,248,480	811,248,480
Công Ty CP Đầu tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC	1,406,449,440	1,406,449,440	811,248,480	811,248,480
<b>Các khoản phải trả người bán khác</b>	<b>26,950,545,531</b>	<b>26,950,545,531</b>	<b>40,989,018,189</b>	<b>40,989,018,189</b>
Công Ty TNHH Nông Sản Sơn Hà	1,958,950,014	1,958,950,014	-	-
Công Ty TNHH Cơ Khí Quang Thái	1,038,829,784	1,038,829,784	1,050,803,717	1,050,803,717
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng C BHI	2,454,673,263	2,454,673,263	3,835,851,152	3,835,851,152
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư ACG Việt Nam	1,090,144,463	1,090,144,463	3,009,298,851	3,009,298,851
Công Ty Cổ Phần Cơ Khí Chế Tạo Sông Máy	137,407,600	137,407,600	947,316,700	947,316,700
Công ty TNHH MTV TM Dịch Vụ Tâm Thái Hòa	3,237,214,455	3,237,214,455	2,939,410,852	2,939,410,852
Công Ty TNHH Đầu tư Thương mại Mạnh Cường	1,334,131,560	1,334,131,560	1,088,427,240	1,088,427,240
Công ty TNHH Một Thành Viên Thịnh Phát Bình Phước	775,075,292	775,075,292	525,568,831	525,568,831
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Hạ Tầng Hồng Hà	1,008,160,163	1,008,160,163	1,577,246,575	1,577,246,575
Tổng Công Ty Kinh tế kỹ thuật Công nghiệp Quốc Phòng	898,721,243	898,721,243	652,968,293	652,968,293
Chi Nhánh Công Ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Bình Nguyễn	3,677,838,157	3,677,838,157	2,616,035,455	2,616,035,455
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyễn Việt	4,807,916,190	4,807,916,190	9,383,319,200	9,383,319,200
CN Công ty TNHH MTV Công Nghiệp Hóa Chất Mỏ Nam Bộ - Micco tại Bình Dương	357,982,134	357,982,134	704,976,676	704,976,676
Các đối tượng khác	4,173,501,213	4,173,501,213	12,657,794,647	12,657,794,647
<b>Cộng</b>	<b>28,356,994,971</b>	<b>28,356,994,971</b>	<b>41,800,266,669</b>	<b>41,800,266,669</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

MẪU SỐ B09 - DN

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2,435,857,456	16,687,289,892	16,546,078,234	2,577,069,114
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,923,269,788	23,669,148,188	15,794,256,373	10,798,161,603
Thuế thu nhập cá nhân	39,843,240	160,131,106	187,560,249	12,414,097
Thuế tài nguyên	2,356,226,052	18,955,232,634	18,058,137,808	3,253,320,878
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	27,513,909	27,513,909	-
Phí bảo vệ môi trường	2,767,018,847	9,384,350,429	11,394,923,667	756,445,609
<b>Cộng</b>	<b>10,522,215,383</b>	<b>68,883,666,158</b>	<b>62,008,470,240</b>	<b>17,397,411,301</b>

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>326,443,717,785</b>	<b>312,022,183,965</b>
- Các khoản vay ngắn hạn	304,144,851,281	293,186,683,961
- Các khoản vay dài hạn đến hạn trả	6,127,000,000	6,998,500,000
- Các khoản vay dài hạn nợ thuế tài chính đến hạn trả	16,171,866,504	11,837,000,004
<b>Dài hạn</b>	<b>34,829,149,236</b>	<b>33,286,249,994</b>
- Các khoản vay dài hạn	1,907,000,000	8,034,000,000
- Các khoản nợ thuế tài chính dài hạn	32,922,149,236	25,252,249,994
<b>Cộng</b>	<b>361,272,867,021</b>	<b>345,308,433,959</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

MÃ SỐ B09 - DN

**19.1 Các khoản vay**

	01/01/2025		Trong kỳ		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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>293,186,683,961</b>	<b>293,186,683,961</b>	<b>451,795,827,402</b>	<b>440,837,660,082</b>	<b>304,144,851,281</b>	<b>304,144,851,281</b>
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	137,572,517,439	137,572,517,439	152,190,543,901	184,132,432,058	105,630,629,282	105,630,629,282
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	39,046,444,045	39,046,444,045	-	39,046,444,045	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	23,283,209,081	23,283,209,081	53,854,714,261	55,020,243,667	22,117,679,675	22,117,679,675
Ngân Hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	93,284,513,396	93,284,513,396	161,377,210,723	162,638,540,312	92,023,183,807	92,023,183,807
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Phan Đình Phùng	-	-	84,373,358,517	-	84,373,358,517	84,373,358,517
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>6,998,500,000</b>	<b>6,998,500,000</b>	<b>6,127,000,000</b>	<b>6,998,500,000</b>	<b>6,127,000,000</b>	<b>6,127,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (2)	6,998,500,000	6,998,500,000	6,127,000,000	6,998,500,000	6,127,000,000	6,127,000,000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>8,034,000,000</b>	<b>8,034,000,000</b>	<b>-</b>	<b>6,127,000,000</b>	<b>1,907,000,000</b>	<b>1,907,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (2)	8,034,000,000	8,034,000,000	-	6,127,000,000	1,907,000,000	1,907,000,000
<b>Cộng</b>	<b>308,219,183,961</b>	<b>308,219,183,961</b>	<b>457,922,827,402</b>	<b>453,963,160,082</b>	<b>312,178,851,281</b>	<b>312,178,851,281</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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

MẪU SỐ B09 - DN

**19.2 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
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả</b>	<b>11,837,000,004</b>	<b>11,837,000,004</b>	<b>22,674,166,254</b>	<b>18,339,299,754</b>	<b>16,171,866,504</b>	<b>16,171,866,504</b>
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	11,837,000,004	11,837,000,004	11,837,000,004	11,837,000,004	11,837,000,004	11,837,000,004
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (2)	-	-	10,837,166,250	6,502,299,750	4,334,866,500	4,334,866,500
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>25,252,249,994</b>	<b>25,252,249,994</b>	<b>30,344,065,496</b>	<b>22,674,166,254</b>	<b>32,922,149,236</b>	<b>32,922,149,236</b>
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (1)	25,252,249,994	25,252,249,994	-	11,837,000,004	13,415,249,990	13,415,249,990
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (2)	-	-	30,344,065,496	10,837,166,250	19,506,899,246	19,506,899,246
<b>Cộng</b>	<b>37,089,249,998</b>	<b>37,089,249,998</b>	<b>53,018,231,750</b>	<b>41,013,466,008</b>	<b>49,094,015,740</b>	<b>49,094,015,740</b>

(1) Khoản nợ thuế tài chính Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cho thuê tài chính (hợp đồng không hủy ngang) số 102/2023/CN.MN-CTTC ngày 19/09/2023 và Hợp đồng số 30/2024/CN.MN-CTTC ngày 04/06/2024. Thuế đầy đủ chuyển máy nghiên đã công suất 400 tấn/giờ trong thời gian 48 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi suất cho thuê 12 tháng đầu kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 9,5%/năm, từ tháng thứ 13 trở đi lãi suất cho thuê được xác định: Lãi suất cơ sở cho thuê tài chính +3,5%/năm.

(2) Khoản nợ thuế tài chính Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam theo Hợp đồng cho thuê tài chính (hợp đồng không hủy ngang) số: 2025-00084-001 ngày 27/03/2025. Thuế đầy đủ chuyển máy nghiên đã công suất 400 tấn/giờ trong thời gian 42 tháng kể từ thời điểm nhận nợ. Lãi suất cố định trong suốt thời gian thuê là 6%/năm.

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>14,451,907,809</b>	<b>7,273,999,138</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	-	1,433,806,904
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	14,451,907,809	5,840,192,234
<b>Các bên khác</b>	<b>46,054,300,961</b>	<b>17,821,797,389</b>
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Hạ Tầng Đại Phong	1,001,906,455	-
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Không Nung Toàn Thắng	228,418,867	18,334,422
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	40,545,508,923	16,744,030,919
Các đối tượng khác	4,278,466,716	1,059,432,048
<b>Cộng</b>	<b>60,506,208,770</b>	<b>25,095,796,527</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1,218,908,266</b>	<b>977,593,178</b>
Trích trước chi phí lãi vay	403,855,081	338,217,938
Các khoản trích trước khác	815,053,185	639,375,240
<b>Cộng</b>	<b>1,218,908,266</b>	<b>977,593,178</b>

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	368,000	-
Thù lao HĐQT, BKS	242,715,417	-
Phải trả tiền đảm bảo hợp đồng	490,013,746	455,527,837
Phải trả, phải nộp khác - cổ tức	36,815,000	36,815,000
Các khoản phải trả khác	16,500	-
<b>Cộng</b>	<b>769,928,663</b>	<b>492,342,837</b>

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự phòng phí cải tạo phục hồi môi trường	4,108,234,539	3,877,046,945
<b>Cộng</b>	<b>4,108,234,539</b>	<b>3,877,046,945</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH 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*

**MẪU SỐ B09 - DN**

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	1,049,999,780,000	(1,370,600,000)	12,926,344,094	106,648,984,653	-	1,168,204,508,747	
Lãi trong kỳ	-	-	-	48,543,083,451	-	48,543,083,451	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(526,677,074)	-	(526,677,074)	
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	(263,338,537)	-	(263,338,537)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>1,049,999,780,000</b>	<b>(1,370,600,000)</b>	<b>12,926,344,094</b>	<b>154,402,052,493</b>	<b>-</b>	<b>1,215,957,576,587</b>	
<b>Số dư tại ngày 01/01/2025</b>	1,049,999,780,000	(1,370,600,000)	12,926,344,094	154,402,052,493	-	1,215,957,576,587	
Lãi trong kỳ	-	-	-	96,436,347,075	85,512,081,810	181,948,428,885	
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(728,146,252)	-	(728,146,252)	
<b>Số dư tại ngày 31/12/2025</b>	<b>1,049,999,780,000</b>	<b>(1,370,600,000)</b>	<b>12,926,344,094</b>	<b>250,110,253,316</b>	<b>85,512,081,810</b>	<b>1,397,177,859,220</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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 kèm theo

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Thị Kim Thanh	25,437,707	254,377,070,000	24.23%	25,437,707	254,377,070,000	24.23%
Nguyễn Hải Đăng	13,316,200	133,162,000,000	12.68%	13,227,500	132,275,000,000	12.60%
Nguyễn Công Hân	11,020,250	110,202,500,000	10.50%	-	-	-
Đỗ Mạnh Cường	8,377,500	83,775,000,000	7.98%	-	-	-
Đào Quang Linh	5,251,400	52,514,000,000	5.00%	5,251,400	52,514,000,000	5.00%
Các cổ đông khác	41,596,921	415,969,210,000	39.62%	61,083,371	610,833,710,000	58.17%
<b>Cộng</b>	<b>104,999,978</b>	<b>1,049,999,780,000</b>	<b>100%</b>	<b>104,999,978</b>	<b>1,049,999,780,000</b>	<b>100%</b>

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

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	1,049,999,780,000	1,049,999,780,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1,049,999,780,000	1,049,999,780,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>105,000,000</b>	<b>105,000,000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>104,999,978</b>	<b>104,999,978</b>
- Cổ phiếu phổ thông	104,999,978	104,999,978
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>104,999,978</b>	<b>104,999,978</b>
- Cổ phiếu phổ thông	104,999,978	104,999,978
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10,000	10,000

**25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	74,481,897,272	55,864,742,109
Doanh thu thi công công trình	1,282,554,748	-
Doanh thu bán hàng hóa	16,774,706,366	172,050,368,301
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	259,090,908
<b>Cộng</b>	<b>92,539,158,386</b>	<b>228,174,201,318</b>

**Doanh thu với các bên liên quan**

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	416,719,255	29,958,809,225
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	25,857,980,645	152,031,038,783

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**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 kèm theo*

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	39,083,188,102	38,471,575,674
Giá vốn thi công công trình	1,855,483,777	-
Giá vốn của hàng hoá đã bán	15,091,768,581	167,226,100,754
<b>Cộng</b>	<b><u>56,030,440,460</u></b>	<b><u>205,697,676,428</u></b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	5,678,559	4,631,348
Lãi cho vay	2,119,370,000	7,255,034,849
Thu nhập về hoạt động đầu tư khác	25,750,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>27,875,048,559</u></b>	<b><u>7,259,666,197</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6,995,215,034	7,225,916,991
<b>Cộng</b>	<b><u>6,995,215,034</u></b>	<b><u>7,225,916,991</u></b>

**29. CHI PHÍ QUẢN LÝ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2,357,983,656</b>	<b>4,320,590,233</b>
Chi phí vận chuyển	1,285,797,407	2,910,087,290
Chi phí khác bằng tiền	1,072,186,249	1,410,502,943
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>4,014,155,173</b>	<b>3,668,429,773</b>
Chi phí nhân viên quản lý	2,533,540,179	2,544,176,249
Chi phí khấu hao tài sản cố định	319,225,042	95,331,192
Thuế, phí và lệ phí	3,000,000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	718,122,607	801,487,455
Chi phí khác bằng tiền	440,267,345	227,434,877
<b>Cộng</b>	<b><u>6,372,138,829</u></b>	<b><u>7,989,020,006</u></b>

**30. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Thu nhập từ khoản nhận hỗ trợ tài chính	274,201,822	-
Thu hộ tiền điện các hộ dân	178,988,002	133,631,264
Các khoản khác	2,701,476,274	95,063,222
<b>Cộng</b>	<b><u>3,154,666,098</u></b>	<b><u>228,694,486</u></b>

**31. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Khoản chậm nộp	1,282,703	133,631,264
Chi phí tiền điện trả thay các hộ dân	178,988,002	200,858
Chi phí khác	45,989	-
<b>Cộng</b>	<b><u>180,316,694</u></b>	<b><u>133,832,122</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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 kèm theo

**32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Quý 4.2025	Quý 4.2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10,186,119,635	7,866,289,797
Chi phí nhân công	5,323,244,008	5,610,087,649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6,012,567,998	4,488,083,577
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17,654,620,176	19,700,198,642
Chi phí khác bằng tiền	9,739,592,126	7,991,093,532
<b>Cộng</b>	<b>48,916,143,943</b>	<b>45,655,753,197</b>

**33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 4.2025	Quý 4.2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	53,990,762,026	14,616,116,454
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	45,989	-
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	45,989	275,576,003
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>53,990,808,015</b>	<b>14,616,116,454</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN</b>	<b>10,798,161,603</b>	<b>2,923,269,788</b>
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10,798,161,603</b>	<b>2,923,269,788</b>

**34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Quý 4.2025	Quý 4.2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	44,958,583,582	11,692,846,666
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>44,958,583,582</b>	<b>11,692,846,666</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	104,999,978	104,999,978
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>428</b>	<b>111</b>

**35. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư trong năm:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	Tổng giám đốc của Công ty là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Tổng giám đốc của Công ty là Phó Tổng giám đốc của Công ty này

Giao dịch với các bên liên quan

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN MIỀN ĐÔNG AHP****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****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 kèm theo

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC</b>		
<b>Mua hàng</b>		
Thi công công trình	788,154,391	-
Thuê máy xúc	52,608,000	52,608,000
<b>Bán hàng</b>		
Thu tiền	393,258,421,472	157,448,305,773
Cho thuê xe	-	259,090,908
<b>Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình</b>		
<b>Mua hàng</b>		
Dịch vụ khoan	1,246,768,000	951,328,000
Thuê xe	55,500,000	55,500,000

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc**

	<u>Quý 4.2025</u>	<u>Quý 4.2024</u>
	VND	VND
Ông Nguyễn Bảo Long    Tổng Giám đốc	94,970,000	126,370,000
Ông Nguyễn Minh Chí    Phó Tổng Giám đốc	85,838,400	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân    Thành viên HĐQT	30,000,000	61,600,000
<b>Cộng</b>	<b><u>210,808,400</u></b>	<b><u>187,970,000</u></b>

**36. 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 kỳ 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 kỳ hoạt động này

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

TP Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc





Ung Thị Mơ

Đào Huỳnh Kim

Nguyễn Minh Chí