CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: ..13../2026/CBTT	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Ngày 18 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**
   - Mã chứng khoán: ACC
   - Địa chỉ: Lô D_3_CN, Đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, Tp.Hồ Chí Minh.
   - Điện thoại liên hệ: 0274.3567.200 Fax: 0274.3567.201
   - E-mai: becamexacc@gmail.com
2. Nội dung thông tin công bố:

   Báo cáo thường niên năm 2025.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/4/2026 tại đường dẫn: www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong.

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

CTY CP ĐT VÀ XD BÌNH DƯƠNG ACC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

M.S.D.N: 3700926112 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC - P.BẾN CÁT-TP.HỒ CHÍ MINH

NGÔ ANH QUÂN

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

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Thành phố Bến Cát, CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700926112
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.18 19:52:17+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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

BÌNH DƯƠNG ACC

ISO 9001:2015

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

Tên tiếng anh : **ACC BINH DUONG INVESTMENT AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt : **BÌNH DƯƠNG ACC**

Giấy CNĐKDN : 3700926112

Vốn điều lệ : 1.049.999.930.000 *(Một nghìn không trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng)*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.376.803.306.959 *(Một nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ tám trăm lẻ ba triệu ba trăm lẻ sáu ngàn chín trăm năm mươi chín đồng)*

Địa chỉ : Lô D_3_CN, đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 0274 3567200

Fax : 0274 3567201

Email : becamexacc@gmail.com

Website : www.becamexacc.com.vn

Mã cổ phiếu : ACC

❖ Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (tên cũ là: Công ty Cổ phần Bê tông Becamex) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa 2 Xí nghiệp Bê tông nhựa nóng và Xí nghiệp cống bê tông cốt thép trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - TNHH Một Thành Viên (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/3/2008 của UBND tỉnh Bình Dương.

Công ty chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/7/2008 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/6/2008 với vốn điều lệ 60.000.000.000 đồng.

Ngày 11/6/2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 1) bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Năm 2009, Công ty đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 22/12/2009.

Năm 2010, Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng. Ngày 05/11/2010, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 2).

Ngày 21/5/2012, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 3) bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Ngày 22/5/2014, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 4) bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi địa chỉ trụ sở chính Công ty.

Ngày 28/6/2014, Công ty mua 65.900 cổ phiếu BHCC của Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương và ngày 30/7/2015 Công ty nhận được 19.770 cổ phiếu thưởng BHCC nâng tổng số cổ phiếu nắm giữ lên 85.670 cổ phiếu, chiếm 10,98% vốn điều lệ.

Ngày 10/7/2014, Công ty mua thêm 1.245.000 cổ phiếu HJC của Công ty Cổ phần Bệnh Viện Mỹ Phước nâng tổng số cổ phiếu nắm giữ lên 2.490.000 cổ phiếu, chiếm 12,45% vốn điều lệ.

Ngày 19/6/2015, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 5) thay đổi Tổng giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Ngày 01/7/2015, Công ty mua 900.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình (ABG), chiếm 60% vốn điều lệ và trở thành Công ty mẹ của ABG.

Ngày 09/5/2016, Công ty nhận được Giấy xác nhận về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

Trong năm 2017, Công ty đã góp vốn lần 2 tại Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình với 450.000 cổ phần do Công ty này phát hành cho cổ đông hiện hữu, nâng tổng số cổ phần sở hữu lên 1.350.000 cổ phần.

Ngày 01/02/2019, Tổng Công ty Becamex IDC bán toàn bộ 7.336.704 cổ phần Công ty Cổ phần Bê tông Becamex mà mình sở hữu cho cổ đông khác.

Ngày 10/05/2019, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 6) Công ty Cổ phần Bê tông Becamex đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, ông Phạm Xuân Phương - Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Ngày 21/12/2020, Công ty kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ. Ngày 09/02/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 7) tăng vốn điều lệ thành 300.000.000.000 đồng.

Ngày 9/4/2021, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 8) ông Nguyễn Bảo Long - Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Ngày 15/2/2022, Công ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng nhằm tăng vốn điều lệ. Ngày 24/2/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 9) tăng vốn điều lệ thành 1.049.999.930.000 đồng.

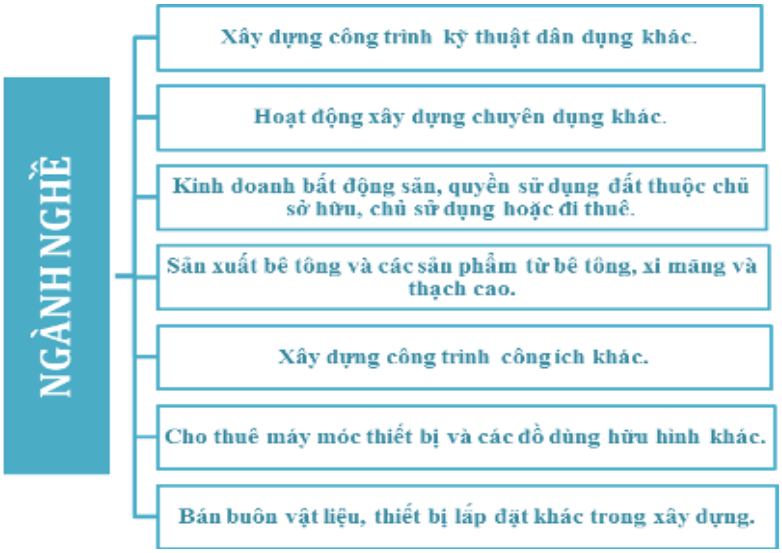
Ngày 13/11/2023, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 10) Thay đổi thông tin Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Ngày 23/7/2024, Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 11) thay đổi địa chỉ Công ty.

Ngày 8/9/2025, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 12) Thay đổi địa chỉ Công ty theo lộ giới hành chính mới.

Ngày 16/12/2025, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700926112 (cấp thay đổi lần thứ 13) ông Ngô Anh Quân - Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

2. Ngành nghề kinh doanh chính



❖ Địa bàn kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC trong địa bàn tỉnh Bình Dương, Bình Phước (Nay là Thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai) và một số tỉnh lân cận.

Trong năm 2025, mở rộng ra các tỉnh phía Bắc – điển hình là dự án tại VSIP Bắc Ninh.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC hiện nay đang hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Mô hình tổ chức của Công ty như sau:

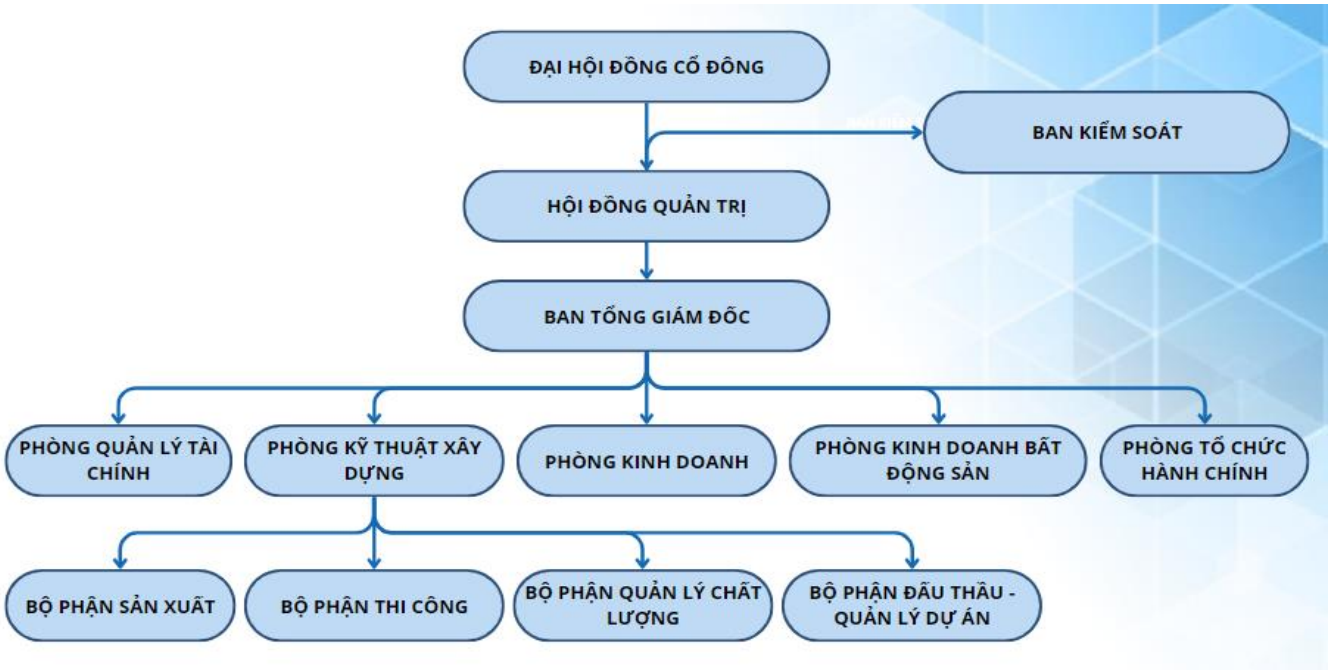
- Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ): là cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong Công ty, có nhiệm vụ thông qua các báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư, tiến hành thảo luận thông qua, bổ sung, sửa đổi Điều lệ Công ty; thông qua các chiến lược phát triển; bầu, bãi nhiệm HĐQT, Ban Kiểm soát, và quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
- Hội đồng quản trị (HĐQT): Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm

quyền của Đại hội đồng cổ đông, cơ cấu Hội đồng quản trị hiện tại gồm có 5 thành viên.

- Ban kiểm soát: Là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên.
- Ban Tổng Giám đốc: Bao gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất của Công ty; thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

Cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ công ty



Các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư góp vốn



❖ **Công ty con**

Công ty cổ phần Đá Ốp Lát An Bình (ABG)

Vốn điều lệ	22.500.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng)
Tỷ lệ góp vốn	1.350.000 cổ phần, chiếm 60% vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Thửa đất số 350, tờ bản đồ địa chính số 71, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá; Sản xuất vật liệu xây dựng không nung; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (Hoạt động đập vỡ, nghiền đá)

❖ **Công ty liên kết, công ty đầu tư, góp vốn**

➢ **Công ty Cổ phần Khoáng Sản Miền Đông AHP (BMJ)**

Vốn điều lệ	1.049.999.780.000 đồng (Một nghìn không trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng chẵn)
Tỷ lệ góp vốn	4.479.600 cổ phần, chiếm 4,27%/vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Khai thác khoáng sản (trừ khai thác cát).Sản xuất vật liệu xây dựng. Mua bán vật liệu xây dựng, khoáng sản.Kinh doanh vận tải hàng hóa. San lấp mặt bằng. Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị, Kinh doanh bất động sản. Cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng. Dịch vụ

	nhà ở công nhân.

➢ **Công ty cổ phần Bệnh Viện Mỹ Phước (HJC)**

Vốn điều lệ	200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)
Tỷ lệ góp vốn	2.490.000 cổ phần, chiếm 12,45% vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Thửa đất số 2292, tờ bản đồ số 58, Đường TC 3, tổ 6, khu phố 3, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Hoạt động của bệnh viện; Hoạt động của phòng khám chữa bệnh; Bán buôn dược phẩm; Bán buôn máy móc, thiết bị y khoa

➢ **Công ty cổ phần Xây Dựng Giao Thông Thủy Lợi Bình Dương (BHCC)**

Vốn điều lệ	7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu đồng)
Tỷ lệ góp vốn	85.670.000 cổ phần, chiếm 10,98% vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Số 225, Đường 30 Tháng 4, phường Thủ Dầu Một, Thành phố Hồ Chí Minh
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Thi công xây dựng các công trình giao thông, dân dụng, công cộng, công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, bưu điện; Xây lắp điện trung hạ thế (đến 35KVA), hệ thống chiếu sáng, đèn tín hiệu và biển báo giao thông; Trồng cây đô thị; Dịch vụ sơn kẽ vạch phân luồng bằng sơn nóng; Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các công trình giao thông, thủy lợi, dân dụng, công cộng, công nghiệp, thủy lợi, cấp thoát nước, bưu điện và công trình xây lắp điện trung thế; Thiết kế xây dựng cầu, đường bộ.

➢ **Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Phổ Đà Sơn**

Vốn điều lệ	800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng)
Tỷ lệ góp vốn	39.200.000 cổ phần, chiếm 49 % vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Thửa đất số Ô 62, Lô K32, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III, Ấp 2, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (thực hiện theo quy hoạch của

	tỉnh).

➢ **Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản và Xây Dựng Nguyên Việt**

Vốn điều lệ	600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)
Tỷ lệ góp vốn	11.400.000 cổ phần, chiếm 19 % vốn điều lệ
Địa chỉ trụ sở	Thửa đất số Ô 41 & Ô 42, Lô L64, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III, đường NE8, khu phố 3A, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.
Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh).

4. Định hướng phát triển

❖ ***Các mục tiêu chủ yếu của Công ty***

Đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ: Công ty cam kết phát triển và mở rộng danh mục sản phẩm, dịch vụ với mức giá cạnh tranh, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Đồng thời, tối đa hóa lợi nhuận và mang lại giá trị bền vững cho cổ đông.

Mở rộng và củng cố thị trường: Duy trì và phát triển thị trường truyền thống, đồng thời đẩy mạnh khai thác thị trường mới. Chúng tôi cam kết cung cấp sản phẩm chất lượng cao, dịch vụ chuyên nghiệp, đáp ứng tối đa yêu cầu và lợi ích của khách hàng với tinh thần trách nhiệm cao.

Cam kết chất lượng: Với phương châm "Chất lượng cho mọi công trình", công ty không ngừng đổi mới và sáng tạo nhằm mang đến các sản phẩm đạt tiêu chuẩn cao về kỹ thuật, thẩm mỹ và an toàn.

Phát triển ngành nghề cốt lõi và mở rộng lĩnh vực kinh doanh: Tận dụng thế mạnh trong các ngành nghề chủ lực, công ty tiếp tục phát triển đa dạng các dòng sản phẩm hiện có với tiêu chuẩn chất lượng cao. Đồng thời, mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mang lại giá trị tối ưu cho khách hàng, đối tác và cổ đông

Tăng cường năng lực tài chính: Củng cố nền tảng tài chính vững mạnh, đảm bảo khả năng chủ động về nguồn vốn đầu tư, từ đó duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và phát triển bền vững.

Đổi mới và phát triển nguồn nhân lực: Không ngừng nâng cao năng lực quản trị, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao. Công ty cam kết đóng góp vào sự phát triển chung của tỉnh nhà, đồng thời tạo việc làm ổn định, nâng cao thu nhập và phúc lợi cho người lao động.

❖ ***Chiến lược phát triển trung và dài hạn***

Cam kết chất lượng – Nền tảng phát triển bền vững: Công ty kiên định theo đuổi chính sách "Chất lượng cho mọi công trình", trong đó việc không ngừng cải tiến chất lượng sản phẩm và công trình là chiến lược xuyên suốt. Chúng tôi luôn đổi mới, áp dụng công nghệ tiên tiến nhằm nâng cao tiêu chuẩn kỹ thuật, đảm bảo chất lượng và giá trị lâu dài cho khách hàng.

Tăng cường quảng bá thương hiệu Công ty chú trọng xây dựng và phát triển hình ảnh thương hiệu thông qua việc khẳng định uy tín, chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Đặc biệt, trong giai đoạn phát triển sản phẩm mới, chúng tôi ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm gia tăng sản lượng, mở rộng quy mô, tối ưu hóa hiệu quả đầu tư và triển khai đúng thời điểm.

Mở rộng đầu tư bất động sản công nghiệp và nhà ở Đẩy mạnh hợp tác đầu tư, phát triển bất động sản công nghiệp tại tỉnh Bình Dương và các tỉnh thành trên toàn quốc. Là chủ đầu tư các dự án nhà ở tại thị xã Bến Cát và thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Phát triển ngành nghề kinh doanh chủ lực Tập trung phát triển và mở rộng các ngành nghề kinh doanh chủ lực, bao gồm: Sản xuất và thi công bê tông nhựa; Sản xuất cống và cấu kiện bê tông các loại; Thi công xây dựng dân dụng và hạ tầng kỹ thuật.

Chiến lược huy động vốn Công ty sử dụng linh hoạt các nguồn vốn để đảm bảo tài chính cho hoạt động đầu tư, bao gồm: Vốn tự có; Vốn huy động từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu; Vốn vay ngân hàng và các nguồn tài trợ khác.

Phát triển nguồn nhân lực Công ty chú trọng hoạch định chiến lược nhân sự theo hướng đào tạo chuyên sâu và có chọn lọc. Việc phát triển đội ngũ cán bộ, công nhân viên theo lộ trình bài bản sẽ đảm bảo tính kế thừa, ổn định và phát triển bền vững trong dài hạn.

❖ ***Các mục tiêu phát triển bền vững***

Nhận thức rõ rằng phát triển bền vững không chỉ gắn liền với hoạt động sản xuất, kinh doanh mà còn phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về quyền lợi người lao động và bảo vệ môi trường, Bình Dương ACC luôn nỗ lực không ngừng để mở rộng mạng lưới tiêu thụ, cải thiện chính sách phúc lợi, đảm bảo thu nhập ổn định và nâng cao trình độ nhân sự. Chúng tôi đặc biệt chú trọng phát triển nguồn nhân lực và thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường một cách toàn diện.

Bình Dương ACC cam kết duy trì nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong toàn bộ hệ thống nhà máy và công trình thi công. Chúng tôi tuân thủ tuyệt đối các quy tắc an toàn trong sản xuất, định kỳ kiểm tra và bảo trì máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận tải nhằm đảm bảo hoạt động ổn định, hiệu quả. Đồng thời, công tác phân loại và xử lý chất thải luôn được thực hiện theo đúng quy định, góp phần bảo vệ môi trường và hướng đến sự phát triển bền vững lâu dài.

5. Các yếu tố rủi ro

❖ ***Rủi ro đặc thù ngành:***

Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng Công ty sẽ gặp phải những rủi ro về đặc thù ngành như sau:

Rủi ro về an toàn lao động:

Với đặc thù ngành nghề, Bình Dương ACC đặc biệt chú trọng đến công tác đảm bảo an toàn lao động. Rủi ro về an toàn lao động và môi trường, do hoạt động thi công thường diễn ra ngoài công trường, sử dụng máy móc thiết bị nặng và làm việc ở độ cao. Các sự cố an toàn lao động có thể gây thiệt hại về người, tài sản và phát sinh trách nhiệm pháp lý cho Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên tổ chức các khóa tập huấn về an toàn vệ sinh lao động định kỳ, trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động theo quy định cho toàn bộ nhân viên. Ban An toàn Lao động của công ty thực hiện kiểm tra công tác an toàn lao động hàng tuần tại các công trường và nhà máy, đồng thời thường xuyên truyền thông đến người lao động về các quy định, quy trình an toàn. Những biện pháp này nhằm giảm thiểu tối đa nguy cơ tai nạn lao động trong quá trình sản xuất và thi công, đảm bảo một môi trường làm việc an toàn và hiệu quả.

Rủi ro pháp luật:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC là một công ty đại chúng, hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, chịu sự điều chỉnh từ hệ thống Luật và văn bản dưới luật liên quan như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, … và hơn hết, trong thực tiễn áp dụng sẽ không tránh khỏi những bất cập giữa các quy định, các văn bản pháp luật khác nhau. Do đó, việc vận dụng không phù hợp và không kịp thời sẽ tạo ra những rủi ro pháp lý trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Vì vậy, Công ty luôn chấp hành đúng theo những quy định pháp luật, để hạn chế tối đa việc ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, uy tín doanh nghiệp cũng như các vấn đề pháp lý liên quan. Bên cạnh đó, Công ty luôn có ý thức chủ động cập nhật và tìm hiểu thông tin pháp lý liên quan đến nền kinh tế và đặc thù ngành, để chủ động điều chỉnh cơ chế vận hành cho phù hợp với pháp luật, tránh những rủi ro đáng tiếc có thể tác động xấu đến tình hình kinh doanh của doanh nghiệp.

Rủi ro khác:

Ngoài những rủi ro kể trên, Công ty luôn có ý thức phòng tránh các rủi ro bất khả kháng như: chiến tranh, thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh…Những rủi ro này mặc dù rất hiếm khi xảy ra, nhưng khi xảy ra có thể gây thiệt hại lớn về tài sản, con người và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Duy trì thường xuyên việc kiểm tra hệ thống phòng chống cháy nổ tại Công ty, tham gia ký kết các hợp đồng bảo hiểm để phòng ngừa và giảm thiểu tối đa những tổn thất lớn có thể xảy ra.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh chủ yếu như sau:

❖ ***Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC***

ĐVT: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2025	THỰC HIỆN NĂM 2025	TỶ LỆ TH/KH
1	Tổng doanh thu	1.098.535.482.328	749.244.011.569	68%
	Sản xuất, kinh doanh & thi công BTNN	*449.318.877.490*	*65.252.434.541*	*15%*
	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, DD và CN	*289.227.752.678*	*108.700.867.255*	*38%*
	Cống BTCT, cấu kiện BTĐS	*96.988.852.160*	*11.186.831.318*	*12%*
	Doanh thu cung cấp HHDV, cho thuê XMTB	*250.000.000.000*	*415.641.308.032*	*166%*
	Doanh thu hoạt động tài chính	*0*	*140.370.903.828*	
	Thu nhập khác	*12.000.000.000*	*7.105.861.651*	*59%*
2	Tổng chi phí	959.945.564.744	685.343.260.704	71%
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	138.589.917.583	63.900.750.865	46%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	110.871.934.067	50.934.118.209	46%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán)

❖ **Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình (ABG)**

ĐVT: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN NĂM 2025
1	Tổng doanh thu	18.866.800.000
1.1	*Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV*	*18.860.000.000*
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính*	
1.3	*Thu nhập khác*	*6.800.000*
2	Tổng chi phí	17.580.000.000
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	1.286.800.000
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.029.440.000

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán)

➢ **Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2025**

ĐVT: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH HỢP NHẤT NĂM 2025	TH HỢP NHẤT NĂM 2025	TỶ LỆ TH/KH
1	Tổng doanh thu	776.641.806.639	1.119.953.347.609	144%
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	66.297.572.366	140.009.358.122	211%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	52.804.260.798	112.007.486.497	212%
3.1	*Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*	*52.056.203.762*	*111.595.710.497*	*214%*
3.2	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*748.057.036*	*411.776.000*	*55%*

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán)

➢ **Tình hình đầu tư, góp vốn**

Tính đến thời điểm 31/12/2024, tỷ lệ đầu tư góp vốn vào các Công ty như sau:

Công ty	BMJ	ABG	HJC	BHCC	PHỔ ĐÀ SƠN	NGUYÊN VIỆT
Số cổ phần sở hữu	4.479.600	1.350.000	2.490.000	85.670	39.200.000	114.000.000
Tỷ lệ sở hữu/Vốn điều lệ	4,27%	60%	12,45%	10,98%	49%	19%

2. Tổ chức và nhân sự

❖ ***Danh sách Ban điều hành***

ÔNG: NGÔ ANH QUÂN

Chức vụ : Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Công Nghệ Thông Tin

Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (tính đến ngày 03/04/2026): 0 cổ phần, chiếm 0%.

Quá trình công tác:

Từ 08/2008 - 05/2016: Quản trị Mạng tại Công ty TVĐT phát triển và xây dựng Thikeco

Từ 06/2016 - 01/2017: Quản lý Công nghệ thông tin tại Công ty Cổ phần FINTEC

Từ 02/2017 - 06/2020: Quản lý Tổ Chức - nhân sự - Công nghệ thông tin tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội (HCI)

Từ 06/2020 - 03/2021: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC ; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP.

Từ 03/2021 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP

Từ 28/4/2023 – 11/12/2025: Thanh viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Từ 11/12/2025 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác (tính đến ngày 31/12/2025): Quản lý Tổ Chức - nhân sự - Công nghệ thông tin tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội (HCI); Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP.

ÔNG: NGUYỄN ĐỨC THUẬN

Chức vụ : Phó Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế xây dựng

Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (tính đến ngày 03/04/2026): 0 cổ phần, chiếm 0%.

Quá trình công tác:

Từ 05/2005 - 05/2009: Kế hoạch dự án Công ty Thi công cơ giới 1 – Cienco 1.

Từ 06/2009 - 06/2010: Trưởng phòng kinh tế - kế hoạch Công ty Thi công cơ giới 1 – Cienco 1.

Từ 07/2010- 06/2014 : Trưởng phòng kinh tế - kế hoạch Ban điều hành dự án Công ty Thi công cơ giới 1 – Cienco 1.

Từ 07/2014 - 04/2016 : Nhân viên phòng kế hoạch thống kê Công ty Thi công cơ giới 1 – Cienco 1.

Từ 04/2016 - 12/2017: Trưởng phòng kế hoạch – Thi công Công ty TNHH ĐT TM& XD Hùng Anh(Chuyên xây dựng nhà, hoàn thiện nhà).

Từ 01/2018 - 03/2019 : Phó phòng kế hoạch thống kê Công ty Thi công cơ giới 1 – Cienco 1.

Từ 04/2019 - 11/2020: Trưởng phòng Dự án kế hoạch/ Phó tổng phụ trách dự án Công ty CP ĐT Tân Minh.

Từ 12/2020 – 01/2021: Trưởng phòng Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 02/2021 – 25/2/2026: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác (tính đến ngày 31/12/2025): Không có.

ÔNG: PHẠM HỮU NGUYÊN

Chức vụ : Phó Tổng giám đốc

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (tính đến ngày 03/04/2026): 0 cổ phần, chiếm 0%.

Quá trình công tác:

Từ tháng 01/2014 – 3/2017: Kỹ sư xây dựng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.

Từ tháng 4/2017 – 12/2017: Nhân viên Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Hàn.

Từ tháng 13/3/2020 - 14/12/2020: Phó Tổng Giám đốc kiêm Trưởng phòng kỹ thuật xây dựng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 15/12/2020 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác (tính đến ngày 31/12/2025): Trưởng phòng kế hoạch – kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội.

BÀ: NGUYỄN THỊ THÚY VÂN

Chức vụ : Phó Tổng giám đốc tài chính

Trình độ chuyên môn : Quản trị kinh doanh, Kế toán - Kiểm toán.

Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (tính đến ngày 03/04/2026): 2.450 cổ phần, chiếm 0,0023%.

Quá trình công tác:

Ngày 01/04/2003: Kế toán tại Xí nghiệp Bê tông nhựa nóng trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công Nghiệp - CTCP.

Từ tháng 7/2008 đến tháng 2/2009: Kế toán kiêm thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bê tông Becamex.

Từ tháng 3/2009 đến ngày 28/2/2011: Phụ trách phòng kinh doanh kiêm thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bê tông Becamex.

Từ 01/3/2011 đến 31/7/2015: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bê tông Becamex.

Từ 01/8/2015 đến 13/5/2019: Phó Tổng giám đốc phụ trách Phòng quản lý tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bê tông Becamex.

Từ 14/5/2019 đến 31/12/2020: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 01/01/2021 đến nay: Phó TGĐ tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 28/4/2023: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác (tính đến ngày 31/12/2025): Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước.

ÔNG: PHẠM HUY HẬU

Chức vụ : Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế.

Tỷ lệ cổ phần nắm giữ (tính đến ngày 03/04/2026): 0 cổ phần, chiếm 0%.

Quá trình công tác:

Từ 1987 – 1990: Kế toán tại Công ty thủy sản đông lạnh Năm Căn, Cà Mau.

Từ 1991 – 1996: Kế toán Công ty xuất nhập khẩu thủy sản Minh Hải, Cà Mau.

Từ 1997 – 2000: Cán bộ Cục Quản lý vốn Minh Hải.

Từ 2000 – 2001: Kế toán Công ty Cổ phần XNK Thủy sản Tắc Vân, Cà Mau.

Từ 2002 – 2005: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH Thương mại – Xây dựng và Kinh doanh nhà Nam Việt.

Từ 2005 – 2007: Kế toán trưởng Công ty TNHH Bao bì Việt – thuộc Daso Group.

Từ 2008 – 9/2009: Kế toán trưởng Công ty liên doanh tư vấn thiết kế và kỹ thuật xây dựng M.E.I

Từ 9/2009 - 03/2021: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương.

14/5/2019 - 31/12/2020: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 01/2021 - nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Từ 23/11/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC.

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác (tính đến ngày 31/12/2025): Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước.

❖ ***Những thay đổi trong ban điều hành***

Trong năm có sự thay đổi trong Ban điều hành như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Ngô Anh Quân	Tổng giám đốc	Miễn nhiệm kể từ ngày 11/12/2025
2	Nguyễn Trọng Tùng	Tổng giám đốc	Bổ nhiệm kể từ ngày 11/12/2025

❖ ***Số lượng cán bộ công nhân viên tính đến 31/12/2025***

Chỉ tiêu	Năm 2025	
	Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ	**119**	**100**
Cao học	1	0,9
Đại học	25	21
CĐ & TC	11	9,2
CN Kỹ thuật	23	19,3
Lao động phổ thông	59	49,6
Theo hợp đồng	**119**	**100**
HĐLĐ không xác định thời hạn	61	51,3
HĐLĐ có thời hạn	55	46,2
HĐLĐ thử việc	3	2,5

❖ ***Những thay đổi trong các chính sách quản lý nhân sự***

Chính sách tuyển dụng và đào tạo:

Đánh giá nguồn nhân lực và bố trí sắp xếp lại theo yêu cầu công việc, thực hiện tuyển dụng theo đúng quy trình, quy định đảm bảo chất lượng đầu vào và có chính sách thu hút nhân lực có trình độ cao, nhiều kinh nghiệm.

Luôn chú trọng công tác đào tạo người lao động để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ nhằm đáp ứng nhu cầu công việc. Quản lý và sử dụng lao động linh hoạt, hợp lý trên cơ sở khối lượng công việc của Công ty.

Thực hiện đầy đủ các chế độ phù hợp quy định của Bộ luật Lao động, Luật BHXH và các quy định pháp luật hiện hành.

Chính sách lương thưởng - phúc lợi:

Đặc thù tính chất ngành xây dựng là ngành thâm dụng về lao động, vì thế trong các năm vừa qua, Công ty luôn đảm bảo các lợi ích của nhân viên khi làm việc và cống hiến tại Công ty, cụ thể:

- Cải thiện chính sách lương phù hợp với từng vị trí công việc nhằm ghi nhận năng lực và kết quả công việc của người lao động, đồng thời tạo động lực khuyến khích cán bộ nhân viên phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

- Có chế độ đãi ngộ hợp lý đối với những nhân viên có năng lực quản lý, điều hành góp phần mang lại lợi ích cho Công ty.

- Chính sách chăm lo đời sống cho nhân viên cũng được Công ty chú trọng phát huy như: Lương tháng 13; tổ chức các chương trình thường niên dành cho nhân viên nữ; quà cho con em cán bộ công nhân viên nhân ngày 1/6... Ngoài ra, do tính chất đặc thù của ngành nghề kinh doanh, Công ty có các khoản phụ cấp phù hợp cho nhân viên công tác tại các công trình như: phụ cấp đi lại, phụ cấp công tác, phụ cấp đặc biệt cho các công trình xa.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC luôn chú trọng thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách đối với người lao động về bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội,bảo hiểm tai nạn...theo quy định hiện hành của pháp luật. Phối hợp với tổ chức đoàn thể thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, hiếu, hỷ, thai sản…

- Thường xuyên khảo sát môi trường làm việc để kịp thời xem xét, thay đổi cho phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

❖ **Các khoản đầu tư lớn***: Không có*

❖ **Các dự án trong năm:** *Không có*

Các công ty con, công ty liên kết, công ty đầu tư góp vốn

Đvt: Đồng

Stt	CHỈ TIÊU	CÔNG TY CON	ĐẦU TƯ, GÓP VỐN				
		ABG	BMJ	HJC	BHCC	PHỔ ĐÀ SƠN	NGUYÊN VIỆT
1	Vốn góp của Công ty đến thời điểm 31/12/2025	13.666.500.000	47.134.351.200	24.900.000.000	1.647.500.000	392.000.000.000	114.000.000.000
2	Tổng giá trị tài sản	26.579.482.348	1.790.212.756.240	335.389.106.524	-	802.890.333.291	984.926.814.266
3	Doanh thu thuần	18.860.000.000	616.898.656.878	270.588.986.232	-	-	321.078.610.388
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.070.000.000	114.264.910.689	52.802.937.526	-	-	7.613.233.875
5	Lợi nhuậnkhác	6.800.000	3.349.512.054	6.001.535.320	-	-	(990.000)
6	Lợi nhuận trước thuế	1.286.800.000	117.614.422.743	13.069.293.320	-	-	7.612.243.875
7	Lợi nhuận sau thuế	1.029.440.000	94.081.121.133	12.649.468.383	-	-	6.089.597.100

4. Tình hình tài chính

❖ Tình hình tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu tài chính	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng giá trị tài sản	2.976.545.643.522	2.808.814.917.801
2	Doanh thu thuần	674.039.023.291	741.152.344.974
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	61.663.147.244	108.583.795.697
4	Lợi nhuận khác	4.950.046.329	985.232.525
5	Lợi nhuận trước thuế	66.613.193.573	63.900.750.865
6	Lợi nhuận sau thuế	51.958.205.008	50.934.118.209

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán)

❖ Tình hình tài chính hợp nhất

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu tài chính	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng giá trị tài sản	2.987.376.803.268	2.819.289.233.149
2	Doanh thu thuần	700.023.910.512	768.543.904.014
3	LN từ hoạt động kinh doanh	63.685.078.741	111.987.571.105
4	LN khác	3.886.998.973	749.509.687
5	LN trước thuế	67.572.077.714	66.297.572.366
6	LN sau thuế	52.511.515.029	52.804.260.798

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán)

❖ **Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu Công ty mẹ**

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,16	1,72
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,49	0,61
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,55	0,51
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,24	1,04
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,57	0,64
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,25	0,26
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	8%	7%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	4,0%	3,7%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	2,0%	1,8%
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	9%	14,7%

❖ **Chỉ tiêu tài chính Hợp nhất**

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,18	1,75
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,50	0,63
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,55	0,51
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,24	1,03
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho	0,59	0,66
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	0,26	0,27
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	8%	7%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	4,0%	0,4%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	2,0%	0,2%
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	9%	14,6%

5. Cơ cấu cổ đông

❖ Cổ phần

Nội dung	Chi tiết	Tỷ lệ
Mã CK	ACC	
Mệnh giá	10.000 đồng/Cổ phần	
Thị trường niêm yết	Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh	
Tổng số cổ phần đang lưu hành	104.999.993	100%
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông	

- Tất cả số cổ phần đang lưu hành đều là cổ phần phổ thông.
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 104.999.493 cổ phần.
- Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 500 cổ phần.

❖ Cơ cấu cổ đông: (Theo Danh sách cổ đông ACC chốt ngày 03/04/2026)

	Số lượng	Số CP SH	Tỷ lệ
Cá nhân trong nước	**1.088**	**45.931.016**	**43,74%**
+ Chưa lưu ký	18	58.300	0,06%
+ Đã lưu ký	1.070	45.872.716	43,69%
Tổ chức trong nước	**6**	**51.221.981**	**48,78%**
+ Chưa lưu ký	0	0	0,00%
+ Đã lưu ký	6	51.221.981	48,78%
CỘNG TRONG NƯỚC	**1.094**	**97.152.997**	**92,53%**
+ Chưa lưu ký	18	58.300	0,06%
+ Đã lưu ký	1.076	97.094.697	92,47%
Cá nhân nước ngoài	**24**	**37.181**	**0,04%**
+ Chưa lưu ký	0	0	0,00%
+ Đã lưu ký	24	37.181	0,04%
Tổ chức nước ngoài	**9**	**7.809.815**	**7,44%**
+ Chưa lưu ký	0	0	0,00%
+ Đã lưu ký	40	7.809.815	7,44%
CỘNG NƯỚC NGOÀI	**33**	**7.846.996**	**7,47%**
+ Chưa lưu ký	0	0	0,00%
+ Đã lưu ký	33	7.846.996	7,47%
TỔNG CỘNG	**1.127**	**104.999.993**	**100%**

❖ **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Thời điểm	Giá trị thay đổi	Vốn điều lệ sau khi thay đổi (đồng)	Phương thức thay đổi
Năm 2008	60.000.000.000		Thành lập
Năm 2010	40.000.000.000	100.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu và cho người lao động theo chương trình ESOP
Năm 2021	200.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Năm 2022	749.999.930.000	1.049.999.930.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu

❖ **Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Không có giao dịch

❖ **Các chứng khoán khác:** Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

Việt Nam là một trong những quốc gia chịu nhiều ảnh hưởng lớn từ thiên tai và biến đổi khí hậu, là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, Công ty phải luôn hướng đến trách nhiệm đối với môi trường và xã hội, thực hiện sản xuất, thi công đúng quy trình để đưa ra các sản phẩm đảm bảo tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, đây cũng là một trong những định hướng phát triển bền vững của Công ty.

Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty luôn xác định mục tiêu phát triển bền vững là một trong những ưu tiên quan trọng, song hành cùng hiệu quả tài chính và tăng trưởng doanh thu. Công ty cam kết tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường, an toàn lao động và trách nhiệm xã hội, đồng thời không ngừng cải tiến quy trình quản lý nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng.

Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Công ty cũng chú trọng nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cán bộ nhân viên và xây dựng môi trường làm việc an toàn, nhân văn.

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Hoạt động của doanh nghiệp có những tác động ảnh hưởng ít nhiều đến môi trường và ngược lại tác động của môi trường cũng tạo nên những thuận lợi hay khó khăn nhất định cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực sản xuất, thi công và xây dựng, Công ty có thể phát sinh các tác động môi trường chủ yếu như sau:

- Phát sinh bụi, tiếng ồn và rung trong quá trình thi công.
- Phát sinh chất thải rắn xây dựng (xà bần, vật liệu dư thừa).
- Phát sinh nước thải sinh hoạt tại công trường và khu vực điều hành.
- Phát sinh chất thải nguy hại như dầu nhớt, giẻ lau dính dầu, bao bì hóa chất.
- Tiêu thụ năng lượng, nhiên liệu và vật liệu xây dựng.

Ý thức được rõ những tác động mà hoạt động sản xuất kinh doanh gây ra cho môi trường, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp nhằm quản lý và sử dụng tốt nhất nguồn nguyên vật liệu để kiểm soát và giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh cũng như tại các dự án và công trình thi công.

6.2. Tiêu thụ năng lượng điện

Điện (KWh)		Tỷ lệ 2025/2024
2024	2025	
540.136	311.638	57,69%

Nhận thức rõ tầm quan trọng của vấn đề tiêu thụ năng lượng, Ban lãnh đạo Công ty luôn tìm hiểu, áp dụng các phương án sử dụng năng lượng hiệu quả nhất để tiết kiệm năng suất tiêu thụ điện nhằm đảm bảo được an ninh năng lượng Nhà nước, tiết giảm chi phí cho doanh nghiệp như: tắt tất cả các thiết bị điện văn phòng, nhà máy khi không có nhu cầu sử dụng nhằm giảm thiểu chi phí, tiết kiệm năng lượng, sử dụng các thiết bị điện như đèn chiếu sáng, máy lạnh....dòng tiết kiệm điện.

6.3. Tiêu thụ nước

Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

Hiện tại Công ty đang sử dụng nguồn nước tại Xí nghiệp cấp nước Khu liên hợp – Công ty Cổ phần Nước - Môi trường Bình Dương, lượng nước tiêu thụ trong năm 2025 là 5.634 m3.

Chính sách sử dụng tiết kiệm nguồn nước

Tại các công trình thi công, Công ty luôn triển khai các giải pháp đảm bảo việc sử dụng nước hiệu quả và tiết kiệm nhất, triển khai áp dụng các biện pháp tái sử dụng nước nếu có thể.

Đội bảo trì thường xuyên kiểm tra và khắc phục đường ống dẫn nước khi có sự cố để tránh rò rỉ, thất thoát nguồn tài nguyên nước.

Tận dụng nguồn nước từ sông Thị Tính để bảo dưỡng cống bê tông cốt thép, tưới cây xanh, chống bụi khu vực xung quanh trạm sản xuất và nhà máy.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ các yêu cầu luật định liên quan đến tác động môi trường, là một trong những yếu tố cấu thành hành động và trách nhiệm với môi trường và xã hội. Trong hoạt động kinh doanh của mình, Công ty luôn xem xét các tiêu chí Xanh là một trong những yêu cầu đối với công tác thiết kế và thi công trên công trường đảm bảo công tác bảo vệ môi trường tại các khu vực thi công và các vùng lân cận, nhờ đó làm tăng giá trị doanh nghiệp đối với khách hàng và góp phần bảo vệ môi trường một cách thiết thực hơn.

Duy trì thường xuyên công tác đảm bảo vệ sinh an toàn trong các nhà máy sản xuất, kiểm tra định kỳ các hạng mục xử lý chất thải theo đúng quy định. Công ty thực hiện phân loại rác thải tại nguồn và bố trí khu vực tập kết chất thải tại công trường. Đối với chất thải xây dựng, Công ty phối hợp với đơn vị thu gom có chức năng để vận chuyển và xử lý đúng quy định.

Đối với chất thải nguy hại, Công ty thực hiện lưu trữ theo đúng quy trình và ký hợp đồng với đơn vị xử lý có giấy phép phù hợp.

Bình Dương ACC cam kết toàn thể nhân viên Công ty nhận thức và hành động hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật về công tác bảo vệ môi trường.

Số lần vi phạm và tổng số tiền bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường

Trong năm 2025 và các năm trước đó, Công ty luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về môi trường vì vậy Công ty chưa từng bị xử phạt do không tuân thủ pháp luật về môi trường.

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

❖ Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2025 là 119 người. Thu nhập bình quân 8.000.000 đồng/người/năm.

❖ Trình độ chuyên môn chia ra như sau

Trình độ trên đại học: 1 người, chiếm 0,9% Tổng lao động.

Trình độ Đại học: 25 người, chiếm 21% Tổng lao động.

Trình độ Cao đẳng và trung cấp: 11 người, chiếm 9,2% Tổng lao động.

Trình độ sơ cấp, chứng chỉ nghề và công nhân kỹ thuật: 23 người, chiếm 19,3%Tổng lao động.

Lao động phổ thông: 59 người, chiếm 49,6% Tổng lao động.

Công ty luôn hướng đến việc xây dựng môi trường lao động tốt, đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ của người lao động theo đúng quy định của pháp luật như: Chính sách lương, chế độ bảo hiểm, phúc lợi phù hợp, đảm bảo mức thu nhập tương đối cho người lao động.

❖ Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Luôn chú trọng giải quyết đủ việc làm và thanh toán lương đầy đủ cho người lao động. Nhân dịp Tết Nguyên Đán hằng năm, Công đoàn Công ty tổ chức tặng cho toàn thể nhân viên những phần quà nhằm chăm lo đầy đủ phúc lợi cho người lao động.

❖ Hoạt động đào tạo người lao động

Tập trung công tác đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn, bổ sung đội ngũ CBCNV đáp ứng yêu cầu chuyên môn nghiệp vụ, chú trọng bồi dưỡng đội ngũ cán bộ quản lý tiềm năng đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

Định kỳ hàng năm tất cả nhân viên được tham dự khóa huấn luyện an toàn vệ sinh lao động và tập huấn PCCC có sự hướng dẫn của Công An PCCC tỉnh Bình Dương.

Xem xét cử nhân viên tham gia các lớp đào tạo chuyên môn, kỹ năng liên quan đến hoạt động doanh nghiệp nhằm nâng cao tay nghề, chuyên môn, nghiệp vụ khi có nhu cầu.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong năm, Công ty tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng, thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp thông qua các chương trình thiện nguyện, hỗ trợ địa phương và đóng góp vào các hoạt động xã hội tùy theo điều kiện thực tế của Công ty.

Các hoạt động cộng đồng được Công ty thực hiện theo tinh thần tự nguyện, phù hợp với định hướng phát triển bền vững và văn hóa doanh nghiệp.

Công ty luôn tuân thủ các chính sách tại địa phương hoạt động với mong muốn góp một phần vào sự phát triển chung của xã hội. Cam kết với định hướng phát triển bền vững bằng tất cả trách nhiệm và đạo đức kinh doanh của một doanh nghiệp, đề cao giá trị doanh nghiệp trong mối quan hệ với sự phát triển tốt đẹp của cộng đồng và xã hội.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Xác định năng lực, giá trị cốt lõi của doanh nghiệp để xác định và lựa chọn sản phẩm mục tiêu để phát triển.

Tìm kiếm, xây dựng các mối liên kết và phát triển mạng lưới cung ứng.

Đào tạo nguồn nhân lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, đề cao trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội.

Bảo vệ môi trường là hành động mang tính cấp thiết nhằm xây dựng môi trường Xanh - Sạch - Đẹp. Xác định đây là tiêu chí quan trọng trong phương hướng và chiến lược xây dựng xã hội văn minh, cuộc sống xanh.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2025, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc cùng toàn thể nhân viên đã đem lại kết quả kinh doanh cụ thể như sau:

ĐVT: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	1.098.535.482.328	749.244.011.569	68%
	Sản xuất, kinh doanh & thi công BTNN	*449.318.877.490*	*65.252.434.541*	*15%*
	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, DD và CN	*289.227.752.678*	*108.700.867.255*	*38%*
	Cống BTCT, cấu kiện BTĐS	*96.988.852.160*	*11.186.831.318*	*12%*
	Doanh thu cung cấp HHDV, cho thuê XMTB	*250.000.000.000*	*415.641.308.032*	*166%*
	Doanh thu hoạt động tài chính	*0*	*140.370.903.828*	
	Thu nhập khác	*12.000.000.000*	*7.105.861.651*	*59%*
2	Tổng chi phí	*1.000.000.000*	*985.804.944*	*99%*
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	959.945.564.744	685.343.260.704	71%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	138.589.917.583	63.900.750.865	46%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán

Năm 2025, nền kinh tế có dấu hiệu khởi sắc nhưng thị trường xây dựng và bất động sản – lĩnh vực có tác động lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn chưa phục hồi mạnh mẽ. Nhiều dự án bất động sản bị đình trệ hoặc giãn tiến độ, dẫn đến nhu cầu tiêu thụ giảm sút. Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu đầu vào như xi măng, cát, đá, phụ gia tăng cao, trong khi chi phí vận chuyển cũng chịu áp lực lớn do giá nhiên liệu không ổn định. Bên

cạnh đó, lãi suất và tỷ giá biến động, cùng với các tác động từ môi trường kinh tế toàn cầu đã ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng Quản trị cùng với tinh thần đoàn kết, nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ, công nhân viên, doanh nghiệp đã từng bước vượt qua thách thức và đạt được những kết quả đáng ghi nhận. Mặc dù chưa hoàn thành toàn bộ kế hoạch đề ra, nhưng những thành tựu đạt được vẫn thể hiện sự linh hoạt và hiệu quả trong chiến lược quản trị.

Kế hoạch đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Dự án Khu dân cư ấp 5C Thới Hòa. Địa điểm thực hiện dự án: Ấp 5C, phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (Nay là phường Thới Hoà, thành phố Hồ Chí Minh). Quy mô dự án: Tổng diện tích đất thực hiện khoảng 147.895,6 m2; Dự án đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp phép và xây dựng trong thời gian tới theo kế hoạch do Công ty đề ra.

❖ **Tình hình tài sản**

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Biến động	
	Số tiền (đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (đồng)	Tỷ lệ (%)
A. Tài sản ngắn hạn	**1.728.607.061.155**	**100%**	**1.518.818.900.196**	**100%**	**(209.788.160.959)**	**-12,1%**
1. Tiền	**36.009.341.896**	**1%**	**114.505.611.165**	**8%**	**78.496.269.269**	**5%**
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	**597.650.804.027**	**39%**	**351.589.545.950**	**23%**	**(246.061.258.077)**	**-14%**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	385.098.670.205	26%	322.181.010.902	21%	(62.917.659.303)	-4%
Trả trước cho người bán	57.883.770.245	4%	20.705.798.051	1%	(37.177.972.194)	-2%
Phải thu về cho vay ngắn hạn	149.050.000.000	9%		0%	(149.050.000.000)	-9%
Phải thu ngắn hạn khác	6.421.773.182	0%	9.856.593.842	1%	3.434.820.660	0%
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(803.409.605)	0%	(1.153.856.845)	0%	(350.447.240)	0%
3. Hàng tồn kho	**999.157.711.500**	**58%**	**979.099.788.745**	**64%**	**(20.057.922.755)**	**-1%**
4. Tài sản ngắn hạn khác	**95.789.203.732**	**6%**				
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.434.891.686	0%	73.623.954.336	5%	(22.165.249.396)	-1%
Thuế GTGT được		5%	990.014.422	0%	(2.444.877.264)	0%

khấu trừ	92.351.101.908					
B. Tài sản dài hạn	**1.247.938.582.367**	**100%**	**1.289.996.017.605**	**100%**	**42.057.435.238**	**3%**
1. Các khoản phải thu dài hạn		**0%**				
2. Tài sản cố định	**6.245.290.122**	**1%**		**0%**	**-**	**0%**
TSCĐ hữu hình	6.245.290.122	1%	4.535.495.871	0%	(1.709.794.251)	0%
Nguyên giá	*112.588.941.375*		4.535.495.871	0%	(1.709.794.251)	-4%
Giá trị hao mòn lũy kế	*(106.343.651.253)*		112.620.506.190		31.564.815	
TSCĐ vô hình	-	0%	1.289.996.017.605	100%	42.057.435.238	3%
Nguyên giá	*1.709.431.617*					
Giá trị hao mòn lũy kế	*(1.709.431.617)*			0%	-	0%
3. Tài sản dở dang dài hạn	**739.623.825.549**	**59%**	**4.535.495.871**	**0%**	**(1.709.794.251)**	**0%**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn						
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang						
4. Đầu tư tài chính dài hạn	**477.700.851.200**	**38%**	**591.700.851.200**	**46%**	**114.000.000.000**	**9%**
Đầu tư vào công ty con	13.666.500.000	1%	13.666.500.000	1%	-	0%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	73.681.851.200	6%	392.000.000.000	30%	-	0%
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.647.500.000)	0%	187.681.851.200	15%	114.000.000.000	9%
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		0%	(1.647.500.000)	0%	-	0%
5. Tài sản dài hạn khác	**24.368.615.496**	**2%**	**26.677.462.309**	**2%**	**2.308.846.813**	**0%**
Chi phí trả trước dài hạn						
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại						
TỔNG TÀI SẢN	**2.976.545.643.522**		**2.808.814.917.801**		**(167.730.725.721)**	

C. Nợ phải trả	**1.649.897.081.697**	**100%**	**1.432.011.610.842**	**100%**	**(217.885.470.855)**	**-13%**
1. Nợ ngắn hạn	**1.488.613.550.156**	**90%**	**883.411.940.459**	**62%**	**(605.201.609.697)**	**-37%**
Phải trả người bán ngắn hạn	796.062.004.678	48%	347.321.134.155	24%	(448.740.870.523)	-27%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	108.887.069.412	7%	23.607.622.143	2%	(85.279.447.269)	-5%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.844.957.711	0%	3.064.099.397	0%	219.141.686	0%
Phải trả người lao động	1.273.503.302	0%	1.557.003.107	0%	283.499.805	0%
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.796.237.358	0%	1.567.567.925	0%	(228.669.433)	0%
Phải trả ngắn hạn khác	11.028.335.247	1%	11.503.740.506	1%	475.405.259	0%
Vay ngắn hạn	564.747.451.934	34%	493.387.042.663	34%	(71.360.409.271)	-4%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.260.097.393	0%	1.032.680.257	0%	(227.417.136)	0%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	713.893.121	0%	371.050.306	0%	(342.842.815)	0%
2. Nợ dài hạn	**161.283.531.541**	**10%**	**548.599.670.383**	**38%**	**387.316.138.842**	**23%**
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	151.894.999.999	9%	538.107.777.778	38%	386.212.777.779	23%
Dự phòng phải trả dài hạn	9.388.531.542	1%	10.491.892.605	1%	1.103.361.063	0%
D. Vốn chủ sở hữu	**1.326.648.561.825**	**100%**	**1.376.803.306.959**	**100%**	**50.154.745.134**	**4%**
Vốn góp chủ sở hữu	1.049.999.930.000	79%				
Thặng dư vốn cổ phần	(2.615.654.819)	0%	1.376.803.306.959	100%	50.154.745.134	4%
Vốn khác chủ sở hữu	9.055.511.950	1%	1.049.999.930.000	76%	-	0%
Quỹ đầu tư phát triển	56.123.821.471	4%	1.049.999.930.000		-	
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	214.084.953.223	16%	-		-	
Lũy kế đến cuối kỳ trước	*162.126.748.215*		(2.615.654.819)	0%	-	0%
Kỳ này	*51.958.205.008*		-		-	
TỔNG NGUỒN VỐN	**2.976.545.643.522**		**2.808.814.917.801**		**(167.730.725.721)**	

2. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

❖ ***Quản trị linh hoạt, tối ưu hiệu quả đầu tư***

- Thực hiện quản trị công ty theo tình hình thực tế từng thời điểm, kịp thời cập nhật nhu cầu thị trường.
- Đánh giá, đề xuất các phương án đầu tư khả thi, đảm bảo lợi nhuận cao nhất trên cơ sở cân đối nguồn lực, rủi ro và xu hướng phát triển.
- Tăng cường công tác phân tích thị trường, đánh giá hiệu quả đầu tư, tối ưu hóa danh mục đầu tư để tạo lợi thế cạnh tranh.

❖ ***Đẩy mạnh tiếp thị, nâng cao chất lượng sản phẩm, xây dựng uy tín thương hiệu***

- Mở rộng mạng lưới phân phối, đa dạng hóa kênh tiếp cận khách hàng.
- Tập trung nghiên cứu và cải tiến sản phẩm, đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng cao và nhu cầu thị trường.
- Xây dựng chiến lược thương hiệu mạnh, nâng cao hình ảnh doanh nghiệp thông qua các hoạt động truyền thông, quảng bá.

❖ ***Siết chặt quản lý chi phí, tối ưu hóa hiệu suất vận hành***

- Kiểm soát chặt chẽ các khoản chi phí vận hành, đảm bảo sử dụng ngân sách hợp lý, tránh lãng phí.
- Tăng cường ứng dụng công nghệ vào quản lý tài chính, kế toán, giúp minh bạch và tối ưu chi phí.
- Chú trọng bảo trì, bảo dưỡng định kỳ phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị để nâng cao hiệu suất và kéo dài tuổi thọ tài sản.

❖ ***Tuân thủ pháp luật, nâng cao tính minh bạch trong hoạt động quản lý***

- Đảm bảo toàn bộ hoạt động kinh doanh tuân thủ các quy định pháp luật, tiêu chuẩn ngành.
- Xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ nhằm ngăn chặn sai phạm và giảm thiểu rủi ro pháp lý.
- Tăng cường báo cáo công khai, minh bạch tài chính và hoạt động kinh doanh.

❖ ***Quản lý nhân sự hiệu quả, nâng cao chế độ đãi ngộ***

- Sử dụng lao động linh hoạt, hợp lý, bố trí đúng người đúng việc nhằm tối ưu năng suất.
- Xây dựng hệ thống lương thưởng theo hiệu quả công việc, đảm bảo cạnh tranh và công bằng.
- Thiết lập chế độ đãi ngộ hấp dẫn, tăng cường phúc lợi như bảo hiểm, hỗ trợ đào tạo, chương trình phát triển nghề nghiệp.
- Đề xuất tăng lương trước thời hạn cho những cá nhân có đóng góp xuất sắc, tạo động lực làm việc lâu dài.

❖ *Phát triển bền vững, bảo vệ môi trường và gắn kết cộng đồng*

- Đẩy mạnh áp dụng các giải pháp sản xuất xanh, tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu khí thải và chất thải.
- Tăng cường trách nhiệm xã hội thông qua các chương trình hỗ trợ cộng đồng, bảo vệ môi trường.
- Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong toàn bộ hoạt động sản xuất và kinh doanh, hướng tới sự phát triển bền vững.

3. Kế hoạch phát triển trong năm 2026

Dự đoán tình hình thuận lợi và khó khăn trong năm 2024 cùng với tình hình thực tế tại Công ty trong thời gian qua, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trình Đại hội đồng cổ đông kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và đề ra phương hướng thực hiện cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC:

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng doanh thu	749.244.011.569	1.101.086.547.609
2	Tổng chi phí	685.343.260.704	962.363.989.487
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	63.900.750.865	138.722.558.122
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.934.118.209	110.978.046.497

Nguồn: Dự thảo Tài liệu ĐHĐCĐTN năm 2026

4. Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện hợp nhất năm 2025	Kế hoạch hợp nhất năm 2026
1	Tổng doanh thu	776.641.806.639	1.119.953.347.609
1.1	*Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*	*768.543.904.014*	*1.108.946.547.609*
1.2	*Doanh thu từ hoạt động tài chính*	*7.111.247.460*	*10.000.000.000*
1.3	*Thu nhập khác*	*986.655.165*	*1.006.800.000*
2	Tổng chi phí	710.344.234.273	979.943.989.487
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	66.297.572.366	140.009.358.122
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	52.804.260.798	112.007.486.497

Nguồn: Dự thảo Tài liệu ĐHĐCĐTN năm 2026

Để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh đề ra như trên, trong năm 2026 Ban Tổng giám đốc sẽ thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

❖ *Mở rộng thị trường và nâng cao hiệu quả kinh doanh*

- Duy trì và phát triển thị trường kinh doanh truyền thống, đảm bảo nguồn khách hàng ổn định.

- Tăng cường tiếp cận các dự án, công trình của các chủ đầu tư trong và ngoài tỉnh, mở rộng cơ hội hợp tác.
- Nâng cao hiệu quả công tác đấu thầu, gia tăng tỷ lệ trúng thầu và tối ưu hóa lợi nhuận.

❖ Tối ưu hóa quản lý sản xuất và thi công

- Chú trọng công tác hoạch định nhu cầu nguyên vật liệu nhằm đảm bảo tính chủ động và hiệu quả trong sản xuất.
- Kiểm soát chặt chẽ các định mức về nguyên vật liệu, nhân công, ca máy…, hạn chế lãng phí và nâng cao hiệu suất hoạt động.
- Cải tiến quy trình sản xuất, thi công để đáp ứng yêu cầu tiến độ và chất lượng công trình.

❖ Ứng dụng khoa học công nghệ trong hoạt động sản xuất kinh doanh

- Nâng cao năng lực nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các giải pháp khoa học, công nghệ vào sản xuất và quản lý.
- Tận dụng công nghệ để tối ưu hóa chi phí, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ.
- Thúc đẩy đổi mới sáng tạo nhằm tăng sức cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

❖ Phát triển đa ngành và nâng cao năng lực thích ứng

- Tận dụng cơ hội mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực tiềm năng bên cạnh ngành nghề truyền thống.
- Nắm bắt thông tin thị trường, phân tích và đánh giá chính xác tình hình thực tế của Công ty để đưa ra chiến lược điều hành linh hoạt.
- Đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp với định hướng và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị.

❖ Nâng cao năng lực quản lý và phát triển nguồn nhân lực

- Củng cố và nâng cao năng lực điều hành của Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ quản lý các cấp.
- Đẩy mạnh đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ và tay nghề cho cán bộ, công nhân viên nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển.
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo động lực để đội ngũ nhân sự phát huy tối đa năng lực.

❖ Đảm bảo an toàn lao động và bảo vệ môi trường

- Tăng cường công tác giám sát an toàn lao động, phòng chống cháy nổ trong toàn bộ quá trình sản xuất và thi công.
- Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động tiêu cực từ hoạt động sản xuất.
- Đảm bảo sự an toàn và sức khỏe cho người lao động, góp phần phát triển bền vững doanh nghiệp.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

HĐQT thống nhất với kết quả báo cáo của Ban Tổng giám đốc về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc đã phản ánh đầy đủ về các số liệu: sản xuất, doanh thu, lợi nhuận, các chỉ tiêu về tình hình tái sản…

Trong năm 2025, HĐQT đã rất quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh theo các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt.

Được sự chỉ đạo sâu sát của HĐQT, với quyết tâm, nỗ lực đồng lòng của toàn thể người lao động và Ban lãnh đạo đã đem lại kết quả kinh doanh như sau:

❖ **Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025**

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	1.165.403.482.328	776.641.806.639	67%
2	Lợi nhuận trước thuế	141.477.917.583	66.297.572.366	47%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	113.137.534.067	52.804.260.798	47%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Trong năm 2025, với vai trò, nghĩa vụ và quyền hạn của mình, Hội đồng quản trị đã tích cực trong công tác lãnh đạo, chỉ đạo, giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và người điều hành khác, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền về những mặt hoạt động sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết Hội đồng quản trị.

- Giám sát việc tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật chuyên ngành liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế quản lý tài chính.

- Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin nhằm đảm bảo thông tin được công bố chính xác, kịp thời và tuân thủ quy định pháp luật.

- Giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, giá thành, giá bán, đầu tư và sử dụng nguồn vốn, tình hình công nợ, đẩy mạnh công tác tìm kiếm khách hàng.

- Phối hợp tích cực với công tác kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát giúp Hội đồng quản trị theo dõi và nắm bắt tốt hơn tình hình hoạt động của Công ty để có thể đề ra các quyết sách kịp thời đảm bảo duy trì và tăng cường quản lý rủi ro cho Công ty.

Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực trong công tác quản trị, điều hành, bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Hội đồng quản trị, thực hiện nhiệm vụ trong năm

2024. Ban Tổng giám đốc luôn thực hiện đầy đủ việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho Ban kiểm soát tiếp cận, kiểm tra tình hình tài chính và các hoạt động khác của Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024, dự báo những thuận lợi và khó khăn trong năm 2026, Hội đồng quản trị đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông như sau:

❖ **Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 Công ty mẹ ACC:**

ĐVT: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng doanh thu	749.244.011.569	1.101.086.547.609
2	Tổng chi phí	685.343.260.704	962.363.989.487
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	63.900.750.865	138.722.558.122
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.934.118.209	110.978.046.497

Nguồn: Dự thảo Tài liệu ĐHĐCĐTN năm 2026

❖ **Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 hợp nhất:**

ĐVT: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng doanh thu	776.641.806.639	1.119.953.347.609
2	Tổng lợi nhuận trước thuế	66.297.572.366	140.009.358.122
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	52.804.260.798	112.007.486.497
3.1	*Lợi ích cổ đông công ty mẹ*	*52.056.203.762*	*111.595.710.497*
3.2	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*748.057.036*	*411.776.000*

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán và Dự thảo Tài liệu ĐHĐCĐTN năm 2026

Để đạt được các mục tiêu chiến lược đề ra, Hội đồng Quản trị xác định các giải pháp trọng tâm như sau:

❖ ***Củng cố và phát triển thương hiệu***

- Khẳng định uy tín trên thị trường thông qua việc phát huy thế mạnh trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.
- Nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ nhằm gia tăng giá trị cho khách hàng, qua đó tạo lợi thế cạnh tranh bền vững.

❖ ***Mở rộng sản xuất và đầu tư công nghệ***

- Đẩy mạnh mở rộng hoạt động sản xuất tại tỉnh Bình Dương và các khu vực lân cận.
- Đầu tư hiện đại hóa máy móc, thiết bị và nhà xưởng để nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm.
- Ứng dụng công nghệ tiên tiến trong sản xuất vật liệu xây dựng, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

❖ ***Linh hoạt thích ứng với thị trường***

- Theo dõi sát diễn biến thị trường, kịp thời điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc xây dựng kế hoạch kinh doanh tối ưu, đảm bảo hiệu quả cao nhất trong mọi điều kiện thị trường.

❖ ***Nâng cao năng lực quản lý và phát triển nguồn nhân lực***

- Củng cố năng lực lãnh đạo và điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như các cấp quản lý.
- Tập trung đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn và tay nghề cho cán bộ, nhân viên và công nhân lao động.

❖ ***Tăng cường kiểm soát rủi ro và quản trị doanh nghiệp***

- Đẩy mạnh công tác giám sát, kiểm tra để phát hiện, cảnh báo và ngăn ngừa rủi ro kịp thời.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động quản trị nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

❖ ***Tối ưu hóa nguồn lực tài chính***

- Khai thác hiệu quả các nguồn vốn và quỹ hiện có.
- Đa dạng hóa các hình thức huy động vốn nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính ổn định và bền vững.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

❖ *Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị*

HĐQT được bầu bởi ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Nhiệm kỳ hiện tại của HĐQT (2023-2028) với số lượng 5 thành viên, trong đó cơ cấu: 1 Chủ tịch, 4 thành viên.

Thành viên	Chức danh	Sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết	Số lượng (Theo danh sách chốt ngày 03/04/2026)	Thời gian tham gia HĐQT
Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	Sở hữu cá nhân	0 CP	Được bầu làm CT HĐQT kể từ ngày 11/12/2025
Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT	Sở hữu cá nhân	0 CP	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023
Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT	Sở hữu cá nhân	0 CP	Được bầu kể từ ngày 10/11/2023;
Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập	Sở hữu cá nhân	0 CP	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023
Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT	Sở hữu cá nhân	2.450 CP	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023

❖ ***Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:*** Không có

❖ *Hoạt động của Hội đồng quản trị*

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị tiếp tục tổ chức và triển khai các hoạt động được quy định tại Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, cụ thể như sau:

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm.
- Triệu tập và chủ trì tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính theo quy định.
- Tiếp tục chú trọng nâng cao chất lượng công tác quản trị từ các khâu: quản trị nhân sự, quản trị sản xuất, quản trị tài chính, quản trị rủi ro…
- Theo dõi sâu sát việc điều hành kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, từ đó có những chỉ đạo và phê chuẩn kịp thời các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị tạo điều kiện cho Ban điều hành tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh hiệu quả.

- Hội đồng quản trị luôn phối hợp chặt chẽ và tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ giám sát, kiểm tra, đặc biệt là việc kiểm tra công tác tài chính... Hầu hết các cuộc họp Hội đồng quản trị đều có sự tham gia của đại diện Ban kiểm soát.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức **11** cuộc họp thông qua các chủ trương, vấn đề quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2025/NQ-HĐQT	25/01/2025	Thông qua việc vay vốn tại ngân hàng First Commercial Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
2	02/2025/NQ-HĐQT	27/02/2025	Thông qua việc phát hành bảo lãnh thanh toán tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
3	03/2025/NQ-HĐQT	07/03/2025	Thông qua Ngày ĐKCC thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu để tham dự họp Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2025
4	04/2025/NQ-HĐQT	04/04/2025	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và Dự thảo chương trình, tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025
5	05/2025/NQ-HĐQT	21/06/2025	Thông qua giao dịch tín dụng tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
6	06/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Thông qua giao dịch tín dụng tại ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hoàn Kiếm
7	07/2025/NQ-HĐQT	04/09/2025	Thông qua giao dịch tín dụng tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi
8	08/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Thông qua việc tái tục Hạn mức tín dụng tại ngân hàng TNHH INDOVINA – Chi nhánh Phú
9	09/2025/NQ-HĐQT	10/12/2025	Thông qua giao dịch tín dụng tại ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)
10	10/2025/NQ-HĐQT	11/12/2025	Thông qua việc thay đổi nhân sự
11	11/2025/NQ-HĐQT	31/12/2025	Thông qua giao dịch với các bên liên quan

❖ Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị thực hiện các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị. Đặc biệt với kinh nghiệm và chuyên môn trong quản lý kinh doanh và vai trò của mình trong Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị thực hiện giám sát hoạt động của bộ máy quản lý, điều hành, nâng cao tính khách quan trong hoạt động của Hội đồng quản trị.

Tất cả các thành viên luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm, chủ động, tích cực thực hiện nhiệm vụ đã được phân công. Trên cơ sở các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thông

qua, Hội đồng quản trị đã đề ra các giải pháp để chỉ đạo Ban điều hành tổ chức thực hiện kế hoạch năm 2025.

❖ ***Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT:*** *Không có*

❖ ***Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty***

Hiện tại Thành viên HĐQT nhiệm kỳ mới chưa có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty. Công ty vẫn đang theo dõi thời gian tổ chức các khóa đào tạo để đăng ký tham gia và sẽ sớm bổ sung các chứng chỉ cần thiết để báo cáo Ủy Ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh.

2. Ban Kiểm soát

❖ ***Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát***

Ban kiểm soát gồm 3 thành viên như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
Hoàng Văn Anh	Trưởng BKS	0	0%	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023
Đào Huỳnh Kim	Thành viên BKS	0	0%	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023
Nguyễn Minh Chí	Thành viên BKS	5.000	0,005%	Được bầu kể từ ngày 28/4/2023

❖ ***Hoạt động của Ban kiểm soát***

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 3 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của tất cả thành viên và thống nhất các vấn đề sau:

*Thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025.

*Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.

*Thống nhất Báo cáo của BKS về tình hình và kết quả hoạt động trong năm 2025 để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, BKS đã tiến hành kiểm tra, giám sát thông qua các mặt hoạt động chính như sau:

- Giám sát HĐQT về việc thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT, các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các văn bản pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

- Giám sát Ban TGĐ, các cán bộ quản lý khác trong việc điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh, triển khai các công tác tìm kiếm khách hàng, mở rộng thị trường, giá thành, giá bán, công nợ, sử dụng nguồn vốn huy động...

- Giám sát quá trình tổ chức ĐHĐCĐ thường niên.

- Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP HCM, cũng như đến các cổ đông tại trang thông tin điện tử của Công ty; giám sát việc thực hiện chế độ Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính năm 2025.

❖ Giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty

BKS đã kiểm tra, giám sát tình hình triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh; thẩm định các Báo cáo tài chính và thống nhất kết quả kinh doanh năm 2025 với một số chỉ tiêu chính như sau:

❖ Kết quả kinh doanh Công ty mẹ

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	1.098.535.482.328	749.244.011.569	68%
2	Tổng chi phí	959.945.564.744	685.343.260.704	71%
3	Tổng lợi nhuận trước thuế	138.589.917.583	63.900.750.865	46%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	110.871.934.067	50.934.118.209	46%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán

Chỉ tiêu tổng doanh thu và lợi nhuận tuy không đạt kế hoạch đề ra nhưng là một kết quả đáng khích lệ trong hoàn cảnh kinh tế xã hội hiện nay của cả nước nói chung và của doanh nghiệp nói riêng.

Báo cáo tài chính năm 2025 được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt kiểm toán đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. BKS thống nhất với nội dung của các Báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty. Tuân thủ các quy định và thực hiện nghiêm túc nguyên tắc hạch toán, chế độ báo cáo tài chính.

❖ Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị tổ chức 11 phiên họp. Các phiên họp được tổ chức đúng trình tự, tuân thủ quy định.

Hội đồng quản trị thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong việc hoạch định các chiến lược phát triển Công ty, các Nghị quyết được ban hành đúng thẩm quyền, dựa trên các căn cứ pháp lý phù hợp, kịp thời đáp ứng được yêu cầu thực tiễn kinh doanh và nhu cầu quản trị.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, giá thành, giá bán, công tác nghiệm thu, thu hồi công nợ…

❖ Giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và người điều hành khác

Trong năm HĐQT thường xuyên giám sát hoạt động của Ban TGĐ để đưa ra các chỉ đạo kịp thời, cụ thể như sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Nghị quyết HĐQT, cụ thể là tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, sắp xếp nhân sự đảm nhiệm các vị trí phù hợp, sử dụng nguồn vốn vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện xin ý kiến hoãn chi trả cổ tức theo quy định, sử dụng đúng mục đích nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, giao kết và thực hiện giao dịch với các bên có liên quan theo đúng ủy quyền,…

- Giám sát việc tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật chuyên ngành liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

- Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin nhằm đảm bảo thông tin được công bố chính xác, kịp thời.

- Giám sát Ban TGĐ về việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy mạnh công tác mở rộng thị trường, tìm kiếm khách hàng.

- Giám sát Ban TGĐ trong việc đầu tư và sử dụng nguồn vốn, giá thành, giá bán, tình hình công nợ; giám sát việc sử dụng các nguồn vốn huy động…

- Thông qua các cuộc họp HĐQT và các phương tiện thông tin khác như văn bản báo cáo định kỳ, thư điện tử, điện thoại ..., HĐQT và Ban TGĐ trao đổi ý kiến về các vấn đề quan trọng phát sinh, đánh giá công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh để từ đó có những phương án phù hợp giải quyết khó khăn gặp phải, nắm bắt cơ hội kinh doanh nhằm hoàn thành các mục tiêu ĐHĐCĐ đề ra.

❖ Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc và cổ đông

- HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý khác luôn tạo điều kiện cho BKS giám sát các hoạt động của Công ty, BKS nhận được đầy đủ và kịp thời các Nghị quyết của HĐQT và các thông tin khác khi có yêu cầu.

- Đại diện BKS tham dự hầu hết các cuộc họp HĐQT nhằm giám sát sự tuân thủ trình tự, thủ tục, thẩm quyền tại mỗi cuộc họp, đồng thời nắm bắt được tình hình hoạt động thực tế của Công ty để có những ý kiến trao đổi, từ đó công tác giám sát được tiến hành thuận lợi hơn.

- BKS được Ban TGĐ báo cáo đầy đủ các vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanhTrong năm 2025, BKS không nhận được yêu cầu nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi đến Công ty.

❖ Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Thành viên	Thù lao HĐQT, BKS năm 2024	Lương bình quân tháng trong năm 2025	Thưởng bình quân tháng trong năm 2025	Ghi chú
Hội đồng quản trị				
Nguyễn Bảo Long	38.900.000	542.210.000		
Ngô Anh Quân	31.200.000	489.397.200		

Nguyễn Thị Loan	31.200.000			
Phạm Huy Hậu	31.200.000	386.210.000		
Ban kiểm soát				
Hoàng Văn Anh	31.200.000			
Nguyễn Minh Chí	20.800.000			
Đào Huỳnh Kim	20.800.000			
Ban Tổng Giám đốc				
Nguyễn Đức Thuận	-	453.810.478		
Nguyễn Thị Thúy Vân	31.200.000	473.297.042		
Phạm Hữu Nguyên	-	422.208.800		

❖ **Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty**: Không có

❖ **Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:**

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700927878 18/12/2025 Sở Tài chính TP HCM	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	02/01/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024	Hợp đồng thuê máy xúc lật bánh lốp: 18.938.880 đồng/tháng
					02/01/2025		Hợp đồng mua bán đá xây dựng , tổng giá trị: 81.628.284.650 đồng
					02/01/2025		Hợp đồng mua bán đá xây dựng , tổng giá trị: 168.838.667.250 đồng
					08/01/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					23/3/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					12/4/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng, tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
							được hai bên thỏa thuận
					10/5/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					18/5/2025		Cung cấp và thi công dặm vá BTN đường vào AHP; tổng giá trị: 9.000.000 đồng
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hiểm và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5, dày 5cm đường Bàu Bàng HCM (KM0+7,13-KM4+039,64 tại Lai Uyên, Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa 2 lớp C12,5, dày 5cm từ KM3+000- KM03+880 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5, dày 5cm tại Lai Uyên, Bàu Bàng, Bình Dương
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700927878 18/12/2025 Sở Tài chính TP HCM	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	20/5/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024	Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa lớp 2 C12,5, dày 5cm từ KM1+000- KM2+000 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
							Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa nóng C16 dày 5 cm đường D18, D19, D20, N4, N6, N8 tại Lai Uyên, Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa đường DC2 (KM0+100, KM2+25) tại huyện Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM0+00-KM01+00 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM3+880-KM4+700 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM4+700- KM5+700 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM5+700- KM6+693,57 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
							KM6+693,57- KM7+848,21 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700927878 18/12/2025 Sở Tài chính TP HCM	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh	20/5/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024	Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM7+848,21- KM8+720 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM8+720- KM9+977,06 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM9+977,06, KM10+240 tại Tp Thuận An, TP Dĩ An, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5, dày 5cm đường NC và DC01 tại Lai Uyên, Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm đường D12, D13,D14, D11, D6, N15 tại Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 7cm đường D11, D13, N12A tại Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
							nhựa C12,5 dày 5cm đường N9, N10, D4, D9, D12 tại Bàu Bàng, Bình Dương
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700927878 18/12/2025 Sở Tài chính TP HCM	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh	20/5/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024	Phụ lục gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm đường N13, N12, D5, D10 tại Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục gia hạn hiệu lực cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa đường N16, N17 tại Bàu Bàng, Bình Dương
					20/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán, bảo hành và gia hạn hiệu lực cho cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa C12,5 dày 5cm từ KM10+240-KM10+860 tại Tp Thuận An, Tp Dĩ An, Bình Dương
					24/5/2025		Điều chỉnh đơn giá bán của Hợp đồng mua bán đá xây dựng số 16/HĐB-DA25/AHP-ACC
					08/6/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					01/7/2025		Phụ lục điều chỉnh địa chỉ Công ty do thay đổi theo địa giới hành chính cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					01/7/2025		Phụ lục điều chỉnh địa chỉ Công ty do thay đổi theo địa giới hành chính cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
					01/7/2025		Phụ lục điều chỉnh địa chỉ Công ty do thay đổi theo địa giới hành chính cho Hợp đồng cung cấp và thi công đổ bê tông vỉa hè từ KM1+098 – KM4 + 290 (trái tuyến) và Km0+200+ KM4+290 (phải tuyến) tại Tân Uyên, Bình Dương
					01/7/2025		Phụ lục điều chỉnh địa chỉ Công ty do thay đổi theo địa giới hành chính cho Hợp đồng cung cấp và thi công thảm bê tông nhựa nóng đường DF4 (KM0+613,75 - KM1+07,5; KM1+022,5 - KM1+726,64 tại Lai Uyên, Bàu Bàng, Bình Dương
					12/7/2025		Phụ lục bổ sung tài khoản nhận thanh toán cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					01/10/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá cho Hợp đồng mua bán đá xây dựng tổng giá trị hợp đồng dựa vào khối lượng giao nhận thực tế nhân với đơn giá từng loại được hai bên thỏa thuận
					28/10/2025		Hợp đồng cung cấp và thi công dặm vá BTN C19 đường vào cổng Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP, tổng giá trị: 56.574.921 đồng
1	Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700927878 18/12/2025 Sở Tài chính TP HCM	Số 112/125, ấp Tân Thịnh, xã Phú Giáo, thành phố Hồ Chí Minh	1/12/2025		Phụ lục điều chỉnh đơn giá bán của PL02/16/HĐB-DA25/AHP-ACC
					15/12/2025		Phụ lục điều chỉnh giá bán của Phụ lục hợp đồng số PL07/15/HĐB-DA25/AHP-ACC ký ngày 01/10/2025 và Phụ lục hợp đồng số PL04/15/HĐB-DA25/AHP-ACC ký ngày 08/06/2025
2	Công ty Cổ phần	Công ty con;	3701799724	Thửa đất số 350, Tờ bản	21/4/2025	Nghị quyết HĐQT số	Hợp đồng thi công sân bóng cỏ nhân tạo tại sân banh GOLDEN PARK –

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
	Đá Ốp lát An Bình	Tổ chức có liên quan của người nội bộ	05/9/2025 Sở Tài chính TP HCM	đồ địa chính số 71, ấp Tân Thịnh, xã, Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh		12/2024/NQ -HĐQT ngày 30/12/2024	khu đô thị Thới hòa
					10/5/2025		Phụ lục điều chỉnh giá đá
					28/7/2025		Phụ lục điều chỉnh giá đá
3	Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh và Đầu Tư Bình Dương	Cổ đông lớn; Tổ chức có liên quan của người nội bộ	3700504583 12/4/2021 Sở KH và ĐT tỉnh Bình Dương	Thửa đất số 265, Tờ bản đồ 41, Khu phố 3A, phường Thới Hòa, Tp. Hồ Chí Minh	21/4/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ -HĐQT ngày 30/12/2024	Công trình: Sân banh Golden Park - Khu đô thị Thới Hòa Hạng mục: thi công sân bóng cỏ nhân tạo; Tổng giá trị: 291.317.868 đồng
					23/5/2025		Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán
					01/6/2025		Báo giá trụ bê tông cốt thép
					3/9/2025		Sửa chữa hàng rào và di dời bồn nước, đấu nối ống nước ở Thuận Giao; Tổng giá trị: 38.466.400 đồng
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	Tổ chức có liên quan	0500581426 17/03/2008 Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp Hà Nội	Số 56 phố Lý Tự Trọng, Phường Đống Đa, Hà Nội	23/5/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ -HĐQT ngày 30/12/2024	Phụ lục điều chỉnh điều khoản thanh toán
5	Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Tổ chức có liên quan	3700696042 9/12/2025 Sở Tài Chính Tp. Hồ Chí Minh	Thửa đất số 2292, tờ bản đồ số 58, đường TC3, Tổ 6, KP An Phước, phường Bến Cát, Tp. Hồ Chí	12/11/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ -HĐQT ngày 30/12/2024	Hợp đồng Khám sức khỏe định kỳ; Tổng giá trị: 43.603.000 đồng

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
				Minh			
6	Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản và xây dựng Nguyên Việt	Tổ chức có liên quan	3702649048 26/12/2024 Sở Tài chính TP HCM	Thửa đất số Ô 41 và Ô 42, Lô L64, tờ bản đồ số 1-KTĐC Mỹ Phước III, đường NE8, khu phố 3A, phường Thới Hòa, thành phố HCM	8/1/2025	Nghị quyết HĐQT số 12/2024/NQ-HĐQT ngày 30/12/2024	Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá đá
					25/3/2025		Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá đá
					12/4/2025		Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá đá
					01/7/2025		Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá đá
					01/7/2025		Dịch vụ chăm sóc bảo dưỡng cây xanh; Giá trị 100.000.000 đồng/tháng
					01/10/2025		Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá đá

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật (bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 11/12/2025) Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 29/04/2025)
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 29/04/2025)
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập
Ban Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Tùng	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Ngô Anh Quân	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/12/2025)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/02/2026)
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Phó Tổng giám đốc tài chính

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC P.BẾN CÁT-TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 02/2025/UQ ngày 16/12/2025)

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

anviet
Certified Public Accountants

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

Số: 93 /2026/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng	**Đoàn Ngọc Tuân**
Phó Tổng giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1	Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 6191-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

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

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

MẪU SỐ B01 - DN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.432.011.610.842**	**1.649.897.081.697**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**883.411.940.459**	**1.488.613.550.156**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	347.321.134.155	796.062.004.678
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	23.607.622.143	108.887.069.412
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.064.099.397	2.844.957.711
4.	Phải trả người lao động	314		1.557.003.107	1.273.503.302
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.567.567.925	1.796.237.358
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	11.503.740.506	11.028.335.247
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	493.387.042.663	564.747.451.934
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	1.032.680.257	1.260.097.393
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		371.050.306	713.893.121
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**548.599.670.383**	**161.283.531.541**
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	538.107.777.778	151.894.999.999
2.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	10.491.892.605	9.388.531.542
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.376.803.306.959**	**1.326.648.561.825**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**21**	**1.376.803.306.959**	**1.326.648.561.825**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.049.999.930.000*	*1.049.999.930.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.615.654.819)	(2.615.654.819)
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.055.511.950	9.055.511.950
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		56.123.821.471	56.123.821.471
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.239.698.357	214.084.953.223
	- LNST chưa PPLK đến cuối năm trước	*421a*		*213.305.580.148*	*162.126.748.215*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*50.934.118.209*	*51.958.205.008*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**2.808.814.917.801**	**2.976.545.643.522**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc Tài chính
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 31/12/2025

MẪU SỐ B02 - DN
Đơn vị tính: VND

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

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

MẪU SỐ B03 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**63.900.750.865**	**66.613.193.573**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.741.359.066	1.993.826.209
- Các khoản dự phòng	03	1.226.391.167	(1.082.188.141)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.105.861.651)	(14.372.962.324)
- Chi phí lãi vay	06	36.574.009.103	40.823.583.062
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**96.336.648.550**	**93.975.452.379**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	116.411.765.161	99.362.200.392
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	92.599.540.079	(343.117.761.244)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(533.451.866.762)	643.749.030.334
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	136.030.451	(674.568.894)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(36.872.917.115)	(40.863.663.377)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.745.149.382)	(18.640.196.684)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(862.424.865)	(6.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(278.448.373.883)**	**433.783.792.906**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(31.564.815)	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(278.900.000.000)	(492.200.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	427.950.000.000	502.140.185.346
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(114.000.000.000)	(392.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.075.279.459	19.251.522.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**42.093.714.644**	**(362.808.292.414)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	925.729.342.012	672.985.968.095
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(610.876.973.504)	(726.225.086.508)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.440.000)	(2.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**314.850.928.508**	**(53.241.998.413)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**78.496.269.269**	**17.733.502.079**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**36.009.341.896**	**18.275.839.817**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**114.505.611.165**	**36.009.341.896**

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

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là thành phố Hồ Chí Minh). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3700926112 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2008, và đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2025.

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

Số lượng cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 119 người (tại ngày 31/12/2024 là 127 người).

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh cống bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn một số loại hàng hóa;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác...

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc Công ty

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

Tên công ty	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Công ty con	Ấp Tân Thịnh, Xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	60%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn	Công ty liên kết	Ấp 2, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	49%	49%	Đầu tư bất động sản

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Thông tin về thay đổi Chế độ kế toán doanh nghiệp

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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

4.4. Các khoản cho vay

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

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

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

4.5. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

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

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

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch m
- ua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

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

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

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

4.10. Chi phí trả trước

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

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

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

4.11. Các khoản nợ phải trả

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

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

4.12. Chi phí phải trả

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

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

4.13. Vay và nợ thuê tài chính

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

4.14. Chi phí đi vay

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

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

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

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

4.15. Dự phòng phải trả

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

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

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

4.16. Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ lãi tiền gửi, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

4.17. Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

4.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.19. Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	722.769.441	328.721.691
Công ty Cổ phần Đá Ốp lát An Bình	-	4.121.280
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	7.292.803.617	10.542.630.583
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	273.679.725.970	279.144.797.017
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	29.489.274.996	33.878.752.733
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.258.156.761	4.339.419.295
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	32.096.432.809
Phải thu khách hàng khác	6.738.280.117	24.763.794.797
Cộng	**322.181.010.902**	**385.098.670.205**

8. PHẢI THU KHÁC

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

9. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

(ii) Là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 147.895,6 m2 nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP và các chi phí liên quan để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 696 trên tổng số 955 ô đất. Trong năm 2025, Công ty đã chuyển nhượng 125 ô đất với tổng diện tích 19.301 m2 (tổng diện tích đất còn lại là 128.594,6 m2) và thế chấp 549 ô đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ô đất còn lại, đồng thời lập các kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án này trong thời gian tới.

(2) Hàng hóa bất động sản:

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025				01/01/2025			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Trương Hoàng Long	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Tân Hùng Phát	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Lộc Hoàng Gia	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)
Các khách hàng khác	> 2 năm	589.891.897	18.000.037	(571.891.860)	> 2 năm	597.224.935	351.680.976	(245.543.959)
Trả trước cho người bán								
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	24.099.339	-	(24.099.339)	> 3 năm	24.099.339	24.099.339	-
Cộng		**1.171.856.882**	**18.000.037**	**(1.153.856.845)**		**1.179.189.920**	**375.780.315**	**(803.409.605)**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	**11.629.778.901**	**66.894.148.559**	**32.894.298.576**	**826.949.158**	**343.766.181**	**112.588.941.375**
Mua trong năm	-	-	-	31.564.815	-	31.564.815
Tại ngày 31/12/2025	**11.629.778.901**	**66.894.148.559**	**32.894.298.576**	**858.513.973**	**343.766.181**	**112.620.506.190**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	**11.629.778.901**	**64.401.150.583**	**29.142.006.430**	**826.949.158**	**343.766.181**	**106.343.651.253**
Khấu hao trong năm	-	830.825.037	909.040.640	1.493.389	-	1.741.359.066
Tại ngày 31/12/2025	**11.629.778.901**	**65.231.975.620**	**30.051.047.070**	**828.442.547**	**343.766.181**	**108.085.010.319**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	**-**	**2.492.997.976**	**3.752.292.146**	**-**	**-**	**6.245.290.122**
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**1.662.172.939**	**2.843.251.506**	**30.071.426**	**-**	**4.535.495.871**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*11.629.778.901*	*61.058.364.047*	*27.062.894.653*	*826.949.158*	*343.766.181*	*100.921.752.940*
GTCL tài sản thế chấp khoản vay ngân hàng	-	*1.403.234.126*	*451.388.892*	-	-	*1.854.623.018*

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

	31/12/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
	%	%	VND	VND	%	%	VND	VND
Đầu tư vào công ty con			**13.666.500.000**	-			**13.666.500.000**	-
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	-
Đầu tư vào công ty liên kết			**392.000.000.000**	-			**392.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn (1)	49,00%	49,00%	392.000.000.000	-	49,00%	49,00%	392.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**187.681.851.200**	**(1.647.500.000)**			**73.681.851.200**	**(1.647.500.000)**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	4,27%	4,27%	47.134.351.200	-	4,27%	4,27%	47.134.351.200	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (2)	19,00%	19,00%	114.000.000.000	-			-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước (3)	12,45%	12,45%	24.900.000.000	-	12,45%	12,45%	24.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	10,98%	10,98%	1.647.500.000	(1.647.500.000)	10,98%	10,98%	1.647.500.000	(1.647.500.000)
Cộng			**593.348.351.200**	**(1.647.500.000)**			**479.348.351.200**	**(1.647.500.000)**

(1) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đà Sơn với số tiền 392 tỷ đồng, tương ứng 39.200.000 cổ phần, chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Phố Đà Sơn có vốn điều lệ là 800 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, hiện tại Công ty Phố Đà Sơn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án bất động sản do Công ty này là chủ đầu tư. Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng tiềm năng của các dự án sẽ mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty, theo đó không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(2) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty Nguyên Việt") với số tiền 114 tỷ đồng, tương ứng 11.400.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Nguyên Việt có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh vật liệu xây dựng... Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty Nguyên Việt có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(3) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước với số tiền 24,9 tỷ đồng tương đương 2.490.000 cổ phần, chiếm 12,45% vốn điều lệ Công ty này. Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có vốn điều lệ 200 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh. Theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	94.226.208.137	94.226.208.137	107.765.185.734	107.765.185.734
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	2.438.667.000	2.438.667.000	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	19.418.176.198	19.418.176.198	-	-
Phải trả người bán khác				
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	215.871.289.042	215.871.289.042	663.504.578.527	663.504.578.527
Công ty Cổ phần Thương mại Dầu khí	1.551.869.280	1.551.869.280	6.387.585.100	6.387.585.100
Công ty TNHH Cung ứng Nhựa đường	2.931.846.300	2.931.846.300	8.322.534.000	8.322.534.000
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	10.883.078.198	10.883.078.198	10.082.121.317	10.082.121.317
Cộng	**347.321.134.155**	**347.321.134.155**	**796.062.004.678**	**796.062.004.678**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	800.110.815	800.110.815	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.785.941.962	12.966.632.656	12.745.149.382	3.007.425.236
Thuế thu nhập cá nhân	55.805.611	293.593.784	295.863.372	53.536.023
- Thuế TNCN từ tiền lương, tiền công	*59.015.749*	*293.521.784*	*295.863.372*	*56.674.161*
- Thuế TNCN từ cổ tức	*(3.210.138)*	*72.000*	-	*(3.138.138)*
Lệ phí trước bạ nhà, đất		2.988.180.250	2.988.180.250	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**2.841.747.573**	**17.051.517.505**	**16.832.303.819**	**3.060.961.259**
Trong đó:				
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	*3.210.138*			*3.138.138*
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	*2.844.957.711*			*3.064.099.397*

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

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

(*) Khoản tiền nhận thanh toán đợt 1 từ các đối tác cá nhân theo các hợp đồng nguyên tắc đã ký để xây dựng 10 căn nhà ở tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và nhận cung cấp vật tư, thi công xây dựng hoàn thiện nhà ở riêng lẻ theo hình thức trọn gói.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**564.747.451.934**	**564.747.451.934**	**539.516.564.233**	**610.876.973.504**	**493.387.042.663**	**493.387.042.663**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	72.537.664.105	72.537.664.105	105.580.652.095	84.384.197.696	93.734.118.504	93.734.118.504
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (2)	132.899.085.141	132.899.085.141	178.846.259.891	163.298.582.429	148.446.762.603	148.446.762.603
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (3)	84.515.704.593	84.515.704.593	32.427.745.750	84.515.704.593	32.427.745.750	32.427.745.750
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (4)	155.675.989.272	155.675.989.272	93.030.595.010	158.395.420.657	90.311.163.625	90.311.163.625
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (5)	65.570.508.822	65.570.508.822	81.844.089.266	82.233.568.129	65.181.029.959	65.181.029.959
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	450.000.000	450.000.000	99.500.000	549.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (6)	53.098.500.001	53.098.500.001	47.687.722.221	37.500.000.000	63.286.222.222	63.286.222.222
Vay dài hạn	**151.894.999.999**	**151.894.999.999**	**434.000.000.000**	**47.787.222.221**	**538.107.777.778**	**538.107.777.778**
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	99.500.000	99.500.000	-	99.500.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (6)	151.795.499.999	151.795.499.999	-	47.687.722.221	104.107.777.778	104.107.777.778
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm (7)	-	-	434.000.000.000	-	434.000.000.000	434.000.000.000
Cộng	**716.642.451.933**	**716.642.451.933**	**973.516.564.233**	**658.664.195.725**	**1.031.494.820.441**	**1.031.494.820.441**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngân hàng

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Số 300268746/2025 - HĐCVHM/NHCT680-ACC ngày 26/06/2025	120	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 26/06/2026. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng.	Tài sản đảm bảo là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.300268746/2021/HĐBĐ/NHCT680-ACC ký ngày 15/03/2021.
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2025/2451719/HĐTD ngày 22/09/2025	220	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 22/09/2026. Thời gian vay theo giấy nhận nợ.	Tài sản đảm bảo là: Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2019/2451719/HĐBĐ ngày 25/12/2019 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005945 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005946 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng; Hợp đồng thế chấp số công chứng 0005947 ngày 17/10/2023 giữa bên thứ 3 và Ngân hàng.
(3)	Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	Số 1800LAV240051449 ngày 04/07/2024	90	Bổ sung vốn phục vụ sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 03/07/2025. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ.	Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa BK 075011, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT03506 so Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2012.
(4)	Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Số STRLS-H30240275 ngày 03/02/2025	110	Nhập khẩu và/hoặc mua nội địa nguyên liệu, hàng hóa, vốn lưu động phục vụ cho các dự án công trình, nhà thầu phụ thi công và các chi phí hoạt động khác với BECAMEX, VSIP và các công ty liên quan	Thời hạn khoản vay từ 180 ngày hoặc 01 năm tùy vào khoản ứng vay	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đối với thửa đất ghi trong quyền sử dụng đất số AN 721704 tọa lạc tại phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2023/01 ngày 31/03/2023.
(5)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Số 065-BS2/1025/CLr/6385979 ngày 30/10/2025	150	Bổ sung vốn lưu động, mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất và thi công	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba

Thông tin chi tiết về các khoản vay (tiếp theo)

STT	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(6)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2023/2451719/HĐTD ngày 08/03/2023 Văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 20/06/2024 thay đổi lịch trả nợ	228,732	Thực hiện phương án kinh doanh phần diện tích 5.572 m2 (69 lô đất) tại Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square)	60 tháng	Tài sản thế chấp là quyền tài sản và tài sản hình thành trong tương lai của toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có và vốn khác của bên thế chấp để mua 91 căn nhà có tổng diện tích 7.382 m2 tại Dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square) theo Hợp đồng quyền thế chấp tài sản số 01/2023/2451719/HĐBĐ ngày 07/03/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 02/2023/2451719/HĐBĐ ngày 08/03/2023
(7)	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Số 316633.25.057.3829623.TD ngày 30/06/2025	900	Tài trợ chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 147.895,6m2 tại Khu dân cư Ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") và đầu tư xây dựng nhà ở tại 571 lô đất có diện tích 89.239,7m2 nằm trong dự án đã nhận chuyển nhượng trên	72 tháng, ân hạn trả gốc trong 36 tháng	Tài sản thế chấp là quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư ấp 5C, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp số 319330.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025, Hợp đồng thế chấp số 319331.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025 và Hợp đồng thế chấp số 319332.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025.

Lịch trả nợ vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	63.286.222.222	53.548.500.001
Trên 1 năm đến 5 năm	429.607.777.778	151.894.999.999
Trên 5 năm	108.500.000.000	-
Cộng	**601.394.000.000**	**205.443.500.000**

21. 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
Tại ngày 01/01/2024	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.123.821.471**	**163.162.829.534**	**1.275.726.438.136**
Lãi trong năm	-	-	-	-	51.958.205.008	51.958.205.008
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(690.720.879)	(690.720.879)
Trích thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	(345.360.440)	(345.360.440)
Tại ngày 01/01/2025	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.123.821.471**	**214.084.953.223**	**1.326.648.561.825**
Lãi trong năm	-	-	-	-	50.934.118.209	50.934.118.209
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(519.582.050)	(519.582.050)
Trích thù lao của HĐQT, BKS (*)	-	-	-	-	(259.791.025)	(259.791.025)
Tại ngày 31/12/2025	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.123.821.471**	**264.239.698.357**	**1.376.803.306.959**

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**104.999.993**	**104.999.993**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

Doanh thu với các bên liên quan

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

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

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

26. THU NHẬP KHÁC

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

27. CHI PHÍ KHÁC

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

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

30. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	Cổ đông lớn sở hữu 48,78% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Chủ tịch HĐQT của Công ty đến ngày 11/12/2025 là Tổng Giám đốc của Công ty này. Chủ tịch HĐQT của Công ty từ ngày 11/12/2025 là Chủ tịch HĐQT của công ty này.
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	Công ty là cổ đông lớn chiếm 19% vốn điều lệ công ty này
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 23,67% vốn điều lệ

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có số dư và giao dịch với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan:

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

Giao dịch với các bên liên quan:

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

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

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

31. THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 04 năm 2026

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

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGÔ ANH QUÂN