

Số: 22../2025/CBTT

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

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

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- 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, Thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điện thoại liên hệ: 0274.3567.200 Fax: 0274.3567.201
 - E-mail: becamexacc@gmail.com
 - Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Bảo Long** - Chức vụ: Người đại diện theo pháp luật.
 - Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24 giờ ☐ theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính Công ty mẹ ACC và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29./10../2025 tại đường dẫn: www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong.

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

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



NGUYỄN BẢO LONG



Số 32/CV/QLTC_2025

Bến Cát, ngày 28 tháng 10 năm 2025

“V/v Giải trình biến động lợi nhuận
Quý 03 năm 2025”

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

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

Địa chỉ : Lô D_3_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Giấy phép đăng ký kinh doanh số : 3700926112, đăng ký thay đổi lần 12, ngày 08/09/2025.

Ngành nghề kinh doanh chính :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sản xuất các cầu kiện kim loại chi tiết ; Sản xuất các cầu kiện kim loại.

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

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

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

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

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

Mã số thuế : **3700926112**

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

Căn cứ kết quả kinh doanh quý 03 năm 2025, Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 03 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 như sau ;

Đvt: đồng

STT	Khoản mục	Quý 03 năm 2025 (Đồng)	Quý 03 năm 2024 (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	24.279.057.856	20.606.393.478	117,82
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	24.554.035.346	19.862.872.999	123,62

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 03 năm 2025 của Công ty tăng so với cùng kỳ năm 2024. Nguyên nhân do doanh thu tăng dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế của quý 03 năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024

Trân trọng !

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



Nơi nhận :

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

Nguyễn Thị Thùy Vân

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
BÌNH DƯƠNG ACC
MÃ CHỨNG KHOÁN: ACC**



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

TRỤ SỞ CHÍNH:

- Trụ sở: Lô D_3_CN, Đường N7 – KCN 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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2025	2-5
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	6
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	7-8
5. Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	9-32
6. Phụ lục	33

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.689.426.204.458	1.728.607.061.155
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	18.066.042.173	36.009.341.896
1. Tiền	111		18.066.042.173	36.009.341.896
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		610.442.833.740	597.650.804.027
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	449.913.118.465	385.098.670.205
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	50.184.562.547	57.883.770.245
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	93.000.000.000	149.050.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	18.452.006.261	6.421.773.182
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.106.853.533)	(803.409.605)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		987.172.041.933	999.157.711.500
1. Hàng tồn kho	141	V.7	987.172.041.933	999.157.711.500
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		73.745.286.612	95.789.203.732
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	849.440.238	3.434.891.686
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		72.892.708.236	92.351.101.908
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	3.138.138	3.210.138
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.267.239.838.263	1.247.938.582.367
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.3b	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.894.492.304	6.245.290.122
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.894.492.304	6.245.290.122
- Nguyên giá	222		112.588.941.375	112.588.941.375
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.694.449.071)	(106.343.651.253)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		1.709.431.617	1.709.431.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.709.431.617)	(1.709.431.617)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		647.164.875.149	739.623.825.549
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		647.164.875.149	739.623.825.549
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	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)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.479.619.610	24.368.615.496
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	23.479.619.610	24.368.615.496
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.956.666.042.721	2.976.545.643.522

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.590.057.402.946	1.649.897.081.697
I. Nợ ngắn hạn	310		1.019.656.758.295	1.488.613.550.156
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	348.027.957.276	796.062.004.678
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	74.465.775.790	108.887.069.412
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7.835.205.002	2.844.957.711
4. Phải trả người lao động	314	V.15	1.166.218.748	1.273.503.302
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.643.718.877	1.796.237.358
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	11.293.587.286	11.028.335.247
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	573.404.313.848	564.747.451.934
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19a	1.448.931.162	1.260.097.393
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	371.050.306	713.893.121
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		570.400.644.651	161.283.531.541
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	558.929.333.333	151.894.999.999
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19b	11.471.311.318	9.388.531.542
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.366.608.639.775	1.326.648.561.825
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.366.608.639.775	1.326.648.561.825
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	(2.615.654.819)	(2.615.654.819)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.21	9.055.511.950	9.055.511.950
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	56.123.821.471	56.123.821.471
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	254.045.031.173	214.084.953.223
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213.305.580.148	162.126.748.215
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		40.739.451.025	51.958.205.008
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.956.666.042.721	2.976.545.643.522



Bình Dương, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Phương Yên
Người lậpPhạm Huy Hậu
Kế toán trưởngNguyễn Thị Thuý Vân
Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	324.615.464.237	172.255.933.364	633.412.728.015	419.956.600.611
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		324.615.464.237	172.255.933.364	633.412.728.015	419.956.600.611
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	283.158.855.336	138.062.860.798	548.538.317.095	336.434.436.759
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.456.608.901	34.193.072.566	84.874.410.920	83.522.163.852
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.610.076.977	2.662.125.854	5.405.316.837	10.110.927.533
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	9.107.440.978	8.108.690.691	28.148.138.249	30.460.120.962
Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.107.440.978	8.108.690.691	28.148.138.249	30.460.120.962
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.969.135.186	1.018.842.017	4.743.981.487	6.061.724.865
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	2.890.284.301	3.038.588.274	7.194.863.414	9.180.730.015
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.099.825.413	24.689.077.438	50.192.744.607	47.930.515.543
11. Thu nhập khác	31	VI.8	433	68.129.008	483.244.796	1.588.274.407
12. Chi phí khác	32	VI.9	2.820	100.430	540.497	922.406.584
13. Lợi nhuận khác	40		(2.387)	68.028.578	482.704.299	665.867.823
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		30.099.823.026	24.757.106.016	50.675.448.906	48.596.383.366
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	5.820.765.170	4.951.421.203	9.935.997.881	11.869.046.603
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			(800.708.665)		(800.708.665)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		24.279.057.856	20.606.393.478	40.739.451.025	37.528.045.428
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	-	-	-	-



Bình Dương, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Phương Yên
Người lậpPhạm Huy Hậu
Kế toán trưởngNguyễn Thị Thuý Vân
Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		50.675.448.906	48.596.383.366
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8; V.9	1.350.797.818	1.516.902.757
- Các khoản dự phòng	03		2.575.057.473	545.977.499
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.405.316.837)	(10.110.927.533)
- Chi phí lãi vay	06		28.148.138.249	30.460.120.962
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		77.344.125.609	71.008.457.051
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(45.832.673.723)	144.673.848.449
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		104.444.619.967	(256.433.319.381)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(482.223.725.831)	157.291.791.515
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.474.447.334	1.069.402.602
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.648.616.779)	(31.600.179.841)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.929.789.274)	(11.222.926.294)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(862.424.865)	(6.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(377.234.037.562)	74.780.374.101
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8; V.9	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(278.900.000.000)	(441.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		334.950.000.000	456.940.185.346
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(114.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.550.982.591	12.021.038.600
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(56.399.017.409)	27.961.223.946

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	881.422.578.412	459.668.438.877
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(465.731.383.164)	(553.674.599.088)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17	(1.440.000)	(2.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		415.689.755.248	(94.009.040.211)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(17.943.299.723)	8.732.557.836
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	36.009.341.896	18.275.839.817
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	18.066.042.173	27.008.397.653

Bình Dương, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Phương Yên

Người lập

Phạm Huy Hậu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuý Vân

Phó Tổng Giám Đốc
Tài Chính

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC là doanh nghiệp đổi tên từ Công ty cổ phần Bê tông Becamex được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của UBND tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 03/06/2008, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 ngày 08/09/2025 do Sở Tài Chính Thành Phố Hồ Chí Minh xác nhận, mã số doanh nghiệp 3700926112.

Vốn điều lệ: 1.049.999.930.000 VND

Số lượng cổ phiếu: 104.999.993 cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 VND

Mã chứng khoán: ACC

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: sản xuất kinh doanh công bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại; Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đá ập lát An Bình	Ấp Tân Thịnh, Xã An Bình, Huyện Phú Giáo, Tỉnh Bình Dương(Nay là Xã Phú Giáo, TP. Hồ Chí Minh)	Cất tạo móng và hoàn thiện đá	60%	60%	60%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 107 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 127 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là 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.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

5. 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.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí bản quyền phần mềm. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là tiền thuê đất Công ty trả một lần cho nhiều năm và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất (42 năm).

Các chi phí trả trước dài hạn khác

Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 14
Máy móc và thiết bị	02 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	06 - 08

8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao như sau:

<u>Loại phần mềm máy tính</u>	<u>Số năm</u>
Phần mềm kế toán doanh nghiệp	08
Website ACC	02
Chương trình sản xuất kinh doanh	05

Chi phí thiết kế sản phẩm

Chi phí cho các hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những kết quả nghiên cứu tiêu chuẩn kỹ thuật công nghệ sản xuất sản phẩm công các loại. Chi phí này được khấu hao từ 02 đến 08 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích cho thuê và quản lý

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi 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, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình thi công, được lập cho từng công trình thi công có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 05% trên giá trị công trình thi công có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình thi công không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (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 chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận 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.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

15. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ này.
- Nếu hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau.

17. 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 khi phát sinh. Trường hợp 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 thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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 chi phí đi vay 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 cơ bản 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

18. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	7.951.827.207	5.020.119.117
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.114.214.966	30.989.222.779
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	18.066.042.173	36.009.341.896

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Các bên liên quan</i>	366.602.691	332.842.971
Công ty CP Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	366.602.691	328.721.691
Công Ty CP Khoáng sản Miền Đông AHP	-	-
Công Ty Cổ Phần Đá Ốp Lát An Bình	-	4.121.280
<i>Các bên khác</i>	449.546.515.774	384.765.827.234
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	272.803.796.217	279.144.797.017
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	3.904.777.856	4.339.419.295
Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP	25.203.746.294	33.878.752.733
Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	-	32.096.432.809
<i>Các đối tượng khác</i>	147.634.195.407	35.306.425.380
Cộng	449.913.118.465	385.098.670.205

3. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Các bên liên quan</i>	46.000.000.000	47.433.806.904
Công Ty Cổ Phần Khoáng Sản Miền Đông AHP	-	1.433.806.904
Công Ty Cổ Phần KD Bất Động Sản và Xây Dựng Nguyên Việt	46.000.000.000	46.000.000.000
<i>Các bên khác</i>	4.184.562.547	10.449.963.341
Công ty TNHH MTV Hà Nhật Quang	1.114.279.311	4.488.856.285
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Và Phát Triển Bình Dương	1.119.119.998	-
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	1.951.163.238	5.961.107.056
Cộng	50.184.562.547	57.883.770.245

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Là khoản vay cá nhân theo các hợp đồng cho vay có thời hạn 01 tháng và gia hạn không quá 6 lần kể từ ngày vay. Các khoản vay được sử dụng để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của bên đi vay với lãi suất 7.0 %/ năm và được bảo đảm bởi tài sản hợp pháp của bên thứ 3

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**5. Phải thu khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các bên khác	18.452.006.261	6.421.773.182
Ký quỹ	3.344.000	3.344.000
Tạm ứng của nhân viên	687.425.377	921.729.951
Lãi phải thu	3.854.334.246	-
Phải thu của Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP.	2.569.519.044	5.496.699.231
Phải thu của Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	11.337.383.594	-
Các khoản phải thu khác	-	-
Cộng	18.452.006.261	6.421.773.182

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Số đầu năm Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Tân Hùng Phát – Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	173.194.526	-	Trên 03 năm	173.194.526	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Lộc Hoàng Gia – Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	95.089.291	-	Trên 03 năm	95.089.291	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Trương Hoàng Long – Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	189.298.335	-	Trên 03 năm	189.298.335	-
Công ty TNHH TV XD SX TM DV Nhật Minh Quang– Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	9.885.840	-	Trên 03 năm	9.885.840	-
Doanh nghiệp tư nhân Đại Tuấn Thành– Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	19.362.988	-	Trên 03 năm	19.362.988	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy Lợi Bình Dương - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	100.283.494	-	Trên 03 năm	100.283.494	-
Công ty TNHH MTV Tùng Ngọc Mai - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	24.620.731	-	Trên 03 năm	24.620.731	-
Công Ty TNHH Đồng Thuận Tâm- Phải thu tiền bán hàng	Trên 01 năm	60.000.000	35.000.000	Trên 01 năm	60.000.000	35.000.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công Ty TNHH MTV Đại Thân Thiện- Phải thu tiền bán hàng	Trên 01 năm	150.000.122	100.000.061	Trên 01 năm	150.000.122	100.000.061
Công Ty TNHH TM - DV Đạt Phúc Thành- Phải thu tiền bán hàng	Trên 02 năm	166.677.627	50.003.288	Trên 02 năm	166.677.627	50.003.288
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	303.443.928	-			
Cộng		1.291.856.882	185.003.349		988.412.954	185.003.349

Tình hình biến động dự phòng phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	803.409.605	611.735.205
Trích lập dự phòng	303.443.928	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	1.106.853.533	611.735.205

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	16.634.744.223	-	19.450.278.094	-
Nguyên vật liệu	13.633.744.655	-	9.160.941.675	-
Công cụ, dụng cụ	59.277.934	-	60.154.373	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (1)	474.222.452.358	-	487.894.993.373	-
Thành phẩm	9.475.751.821	-	6.404.710.371	-
Hàng hóa	2.024.808.623	-	5.188.223.614	-
Hàng hoá bất động sản (2)	470.998.410.000	-	470.998.410.000	-
Hàng gửi đi bán	122.852.319	-	-	-
Cộng	987.172.041.933	-	999.157.711.500	-

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (*)	439.947.594.535	427.237.913.408
Các dự án thi công xây lắp	34.274.857.823	60.657.079.965
Cộng	474.222.452.358	487.894.993.373

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

(2) Hàng hóa bất động sản là các thửa đất tại phường Thới Hòa, phường Tân Định, thành phố Bến Cát (Nay là phường Thới Hoà, Phường Hoà Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh); phường Định Hòa, thành phố Thủ Dầu Một (Nay là Phường Chánh Hiệp, TP. Hồ Chí Minh) .

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí vật tư, công cụ, dụng cụ và phụ tùng thay thế	140.959.613	703.386.404
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	708.480.625	2.731.505.282
Cộng	849.440.238	3.434.891.686

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí thuê đất	23.336.388.911	23.971.317.626
Công cụ, dụng cụ	112.277.092	279.905.440
Các chi phí trả trước dài hạn khác	30.953.607	117.392.430
Cộng	23.479.619.610	24.368.615.496

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định hữu hình khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
Mua sắm mới	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.629.778.901	66.894.148.559	32.894.298.576	826.949.158	343.766.181	112.588.941.375
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	11.629.778.901	59.932.704.635	23.702.667.380	826.949.158	343.766.181	96.435.866.255
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	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 kỳ	-	647.788.959	703.008.859	-	-	1.350.797.818
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	11.629.778.901	65.048.939.542	29.845.015.289	826.949.158	343.766.181	107.694.449.071
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	-	2.492.997.976	3.752.292.146	-	-	6.245.290.122
Số cuối kỳ	-	1.845.209.017	3.049.283.287	-	-	4.894.492.304
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Chi phí thiết kế sản phẩm	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.055.071.817	654.359.800	1.709.431.617
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	1.055.071.817	654.359.800	1.709.431.617
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.055.071.817	654.359.800	1.709.431.617
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.055.071.817	654.359.800	1.709.431.617
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	1.055.071.817	654.359.800	1.709.431.617
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

11. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Khu dân cư Ấp 5C Thới Hoà (*)	647.164.875.149	-	739.623.825.549	-
Cộng	647.164.875.149	-	739.623.825.549	-

(*) Là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 147.895,6 m² nhận chuyển nhượng từ Tổng công ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP và các chi phí liên quan để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại khu dân cư ấp 5C, Phường Thới Hoà, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương (Nay là Phường Thới Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 696 trên 955 ô đất, Công Ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ô đất còn lại, đồng thời lập các hồ sơ pháp lý để thực hiện các kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án này trong thời gian sắp tới.

12. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	13.666.500.000	-	-	13.666.500.000	-	-
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	13.666.500.000	-	-	13.666.500.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	392.000.000.000	-	-	392.000.000.000	-	-
Công Ty Cổ Phần ĐT & XD Phố Đà Sơn	392.000.000.000	-	-	392.000.000.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	187.681.851.200 (1.647.500.000)	-	-	73.681.851.200 (1.647.500.000)	-	-
Công ty Cổ phần	47.134.351.200	-	-	47.134.351.200	-	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Khoáng sản Miền Đông AHP						
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	24.900.000.000	-	-	24.900.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	1.647.500.000	(1.647.500.000)	-	1.647.500.000	(1.647.500.000)	-
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh BĐS và Xây Dựng Nguyên Việt	114.000.000.000	-	-	-	-	-
Cộng	593.348.351.200	(1.647.500.000)	-	479.348.351.200	(1.647.500.000)	-

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.647.500.000	1.647.500.000
Trích lập trong kỳ	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	1.647.500.000	1.647.500.000

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Số lượng CP	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Số lượng CP	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	1.350.000	60,00%	60,00%	1.350.000	60,00%	60,00%
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh						
Công Ty Cổ Phần ĐT & XD Phở Đà Sơn	39.200.000	49,00%	49,00%	39.200.000	49,00%	49,00%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	4.479.600	4,27%	4,27%	4.479.600	4,27%	4,27%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	2.490.000	12,45%	12,45%	2.490.000	12,45%	12,45%
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	85.670	10,98%	10,98%	85.670	10,98%	10,98%
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh BĐS và Xây Dựng Nguyên Việt	11.400.000	19,00%	19,00%	-	-	-

Tình hình hoạt động của các công ty con

Các công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ trước

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)*Giao dịch với các công ty con*

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình		
Cho thuê xe vận chuyển	-	11.448.000
ACC Mua đá	7.711.666.000	13.868.409.100
ACC mua hàng hoá	-	-

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	118.403.496.788	107.765.185.734
Công ty CP Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	92.293.685.734	107.765.185.734
Công ty Cổ Phần Khoáng Sản Miền Đông AHP	23.671.144.054	-
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	2.438.667.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	229.624.460.488	688.296.818.944
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dầu Khí	3.308.778.000	6.387.585.100
Công Ty TNHH Cung Ứng Nhựa Đường (ADCo)	2.054.275.680	8.322.534.000
Tổng Công Ty Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP.	215.830.813.894	663.504.578.527
Các nhà cung cấp khác	8.430.592.914	10.082.121.317
Cộng	348.027.957.276	796.062.004.678

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	8.790.258.018	61.236.180.860
Công ty Cổ Phần Khoáng Sản Miền Đông AHP	8.790.258.018	61.236.180.860
Trả trước của người mua khác	65.675.517.772	47.650.888.552
Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật Becamex Bình Phước	17.544.423.406	-
Công Ty TNHH Xây Dựng Nam Nguyên Bình Phước	85.603.978	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Đê Kè & Phát Triển Nông Thôn Hải Dương	195.251.157	-
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương.	-	-
Lưu Thị Hồng Nhung	47.422.200.000	47.422.200.000
Các khách hàng khác	428.039.231	228.688.552
Cộng	74.465.775.790	108.887.069.412

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	513.792.355	(513.792.355)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.785.941.962	9.935.997.881	(4.929.789.274)	7.792.150.569
Thuế thu nhập cá nhân	55.805.611	200.866.325	(216.755.641)	39.916.295
Các loại thuế khác	-	2.991.180.250	(2.991.180.250)	-
Cộng	2.841.747.573	13.641.836.811	(8.651.517.520)	7.832.066.864

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%. Kể từ ngày 01/01/2025 Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo Nghị Định số 80/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30.099.823.026	24.757.106.016
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.820	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	996.000.000	-
Thu nhập chịu thuế	29.103.825.846	24.757.106.016
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	29.103.825.846	24.757.106.016
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	5.820.765.170	4.951.421.203
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	5.820.765.170	4.951.421.203

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả công nhân viên	1.166.218.748	1.273.503.302
Phải trả người lao động theo hợp đồng thời vụ	-	-
Cộng	1.166.218.748	1.273.503.302

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thi công	1.013.186.375	-
Chi phí quà tặng	-	-
Chi phí lãi vay	599.500.034	1.369.428.208
Chi phí dịch vụ	31.032.468	426.809.150
Cộng	1.643.718.877	1.796.237.358

18. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	11.293.587.286	11.028.335.247
Kinh phí công đoàn	29.531.507	16.437.016
Chi phí duy tu, bảo dưỡng xe	175.077.815	354.368.490
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	352.134.200	353.574.200
Nhận tiền góp vốn xây dựng nhà ở	9.750.000.000	9.750.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	986.843.764	553.955.541
Cộng	11.293.587.286	11.028.335.247

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay và nợ thuê tài chính**19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	505.939.647.181	511.198.951.933
Vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh Tây Hồ	160.476.066.298	132.899.085.141
Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	95.266.880.817	72.537.664.105
Vay Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – CN Bình Dương	43.352.575.430	84.515.704.593
Vay Ngân Hàng First Commercial Bank TP HCM	125.757.191.016	155.675.989.272
Vay Ngân hàng Indovina - CN Phú Mỹ Hưng	81.086.933.620	65.570.508.822
Vay dài hạn đến hạn trả	67.464.666.667	53.548.500.001
Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	450.000.000
Vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh Tây Hồ	67.464.666.667	53.098.500.001
Trái phiếu phát hành	-	-
Cộng	573.404.313.848	564.747.451.934

Các khoản vay các Ngân hàng nêu trên để bổ sung vốn lưu động với lãi suất vay theo từng thời điểm nhận nợ, thời hạn vay 09 tháng đến 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là Bất động sản.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**Quý 3**

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	564.747.451.934	596.761.945.346
Số tiền vay phát sinh	447.422.578.412	459.668.438.877
Số tiền vay đã trả	(452.681.883.164)	(548.337.099.088)
Vay dài hạn đến hạn trả	13.916.166.666	(1.091.541.666)
Số cuối kỳ	573.404.313.848	507.001.743.469

19b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	558.929.333.333	151.894.999.999
Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	99.500.000
Vay Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh Tây Hồ	124.929.333.333	151.795.499.999
Vay dài hạn - Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	434.000.000.000	-
Cộng	558.929.333.333	151.894.999.999

Chi tiết số phát sinh về khoản vay dài hạn trong kỳ như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	151.894.999.999	173.119.625.000
Số tiền vay phát sinh	434.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	(13.916.166.666)	1.091.541.666
Số tiền vay đã trả	(13.049.500.000)	(5.337.500.000)
Cộng	558.929.333.333	168.873.666.666

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

20. Dự phòng phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.448.931.162	1.260.097.393
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.448.931.162	1.260.097.393
Dài hạn	11.471.311.318	9.388.531.542
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	11.471.311.318	9.388.531.542
Cộng	12.920.242.480	10.648.628.935

21. Vốn chủ sở hữu**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Đầu Tư Bình Dương	512.150.000.000	512.150.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	248.503.920.000	248.503.920.000
Pyn Elite Fund (Non-Ucits)	77.497.500.000	77.497.500.000
Các cổ đông khác	211.848.510.000	211.848.510.000
Cộng	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000

21c. Cổ phiếu

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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	104.999.993	104.999.993
- Cổ phiếu phổ thông	104.999.993	104.999.993
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán thành phẩm; hàng hoá	169.828.698.955	111.005.342.949
Doanh thu thi công công trình	14.024.570.954	61.176.832.415
Doanh thu cung cấp dịch vụ	391.290.500	73.758.000
Doanh thu kinh doanh BĐS	140.370.903.828	
Cộng	324.615.464.237	172.255.933.364

Doanh thu với các bên liên quan

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Công Ty Cổ Phần Khoáng Sản Miền Đông AHP	61.608.000	8.917.529.573
Công Ty Cổ Phần Đá Ốp Lát An Bình	-	11.448.000
Công Ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Và Xây Dựng Nguyên Việt	122.853.476.000	50.592.769.300
Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Đầu Tư Bình Dương	35.075.000	-
Cộng	122.950.159.000	59.521.746.873

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Chiếu khấu thương mại	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**3. Giá vốn hàng bán**

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá	163.165.167.536	107.413.706.013
Giá vốn của thi công công trình	15.839.784.631	30.591.412.352
Giá vốn của dịch vụ	307.841.271	57.742.433
Giá vốn kinh doanh BĐS	103.846.061.898	-
Cộng	283.158.855.336	138.062.860.798

4. Doanh thu hoạt động tài chính

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.614.076.977	2.649.930.854
Lãi mua trái phiếu	-	12.195.000
Cổ tức Công Ty Cổ Phần Bệnh Viện Mỹ Phước	996.000.000	-
Cộng	2.610.076.977	2.662.125.854

5. Chi phí tài chính

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	9.107.440.978	8.108.690.691
Dự phòng đầu tư	-	-
Cộng	9.107.440.978	8.108.690.691

6. Chi phí bán hàng

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	117.971.920	208.667.797
Chi phí nguyên vật liệu	406.309	9.249.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.732.633.657	142.442.671
Các chi phí khác	118.123.300	-
Cộng	1.969.135.186	1.018.842.017

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.179.197.246	1.660.432.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.595.620	287.347.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài	945.501.951	788.965.643
Các chi phí khác	710.989.484	301.842.259
Cộng	2.890.284.301	3.038.588.274

8. Thu nhập khác

Quý 3		
	Năm nay	Năm trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	68.126.335
Khác	433	2.673
Cộng	433	68.129.008

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

9. Chi phí khác

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Tiền truy thu, phạt chậm nộp	-	-
Chi phí khác	2.820	100.430
Cộng	2.820	100.430

10. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 3	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.206.016.705	27.579.077.622
Chi phí nhân công	3.287.058.212	5.188.555.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	271.004.397	480.242.169
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.179.000.508	5.817.948.506
Chi phí khác	1.038.198.729	386.127.753
Cộng	15.981.278.551	39.451.951.959

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không có khoản công nợ nào liên quan đến mua sắm tài sản cố định.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thông tin về tiền lương, tiền thưởng và tiền thù lao của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

		Quý 3			
		Năm 2025			Năm 2024
		Tiền lương VND	Tiền thưởng VND	Tiền thù lao VND	Tiền lương VND
					Tiền thưởng VND
					Tiền thù lao VND
Nguyễn Bảo Long	Chủ tịch	135.000.000	-	-	135.000.000
Ngô Anh Quân	Thành viên HĐQT, TGĐ	120.000.000	-	-	120.000.000
Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT	-			96.000.000
Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT	105.000.000		-	105.000.000
Nguyễn Thị Thúy Vân	P.TGĐ	111.221.323	-	-	109.221.769
Nguyễn Đức Thuận	P.TGĐ	109.959.785	-	-	109.889.304
Tổng cộng		581.181.108	-	-	675.111.074

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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình

Công ty con

Công ty Cổ phần Kinh Doanh và Đầu Tư Bình Dương

Cổ đông lớn

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Phở Đà Sơn

Công ty liên kết

Công Ty Cổ Phần KD Bất Động Sản và Xây Dựng

Nguyên Việt

Công ty là cổ đông lớn

Công ty Cổ phần Khoáng Sản Miền Đông AHP

Cùng người đại diện theo pháp luật

Bà Nguyễn Thị Kim Thanh

Cổ đông lớn

2a. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Bình Dương, ngày 28 tháng 10 năm 2025


Nguyễn Thị Phương Yên
Người lập biểu


Phạm Huy Hậu
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Thuý Vân
Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính



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

Địa chỉ: Lô D-3-CN, Đường N7, Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	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
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền			-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	37.528.045.428	37.528.045.428
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(690.720.879)	(690.720.879)
Trích quỹ thù lao HĐQT, BKS, BTK	-	-	-	-	(345.360.440)	(345.360.440)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	1.049.999.930.000	- 2.615.654.819	9.055.511.950	56.123.821.471	199.654.793.643	1.312.218.402.245
Số dư đầu năm nay	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	40.739.451.025	40.739.451.025
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(519.582.050)	(519.582.050)
Trích quỹ thù lao HĐQT, BKS, BTK	-	-	-	-	(259.791.025)	(259.791.025)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	1.049.999.930.000	(2.615.654.819)	9.055.511.950	56.123.821.471	254.045.031.173	1.366.608.639.775

Bình Dương, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Thị Phương Yên
Người lập

Phạm Huy Hậu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuý Vân
Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính