



ECOVIS[®]
AFA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD

142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Ward, Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 | Fax: +84 236 363 3338 | Email: info@ecovis.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO
BÌNH ĐỊNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 33

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bitco Bình Định (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Trần Mạnh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Mai Thế Dũng	Thành viên	
Ông Đặng Đức Trí	Thành viên	
Ông Phạm Đình Lộc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2025

Ban Kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Bà Nguyễn Thị Thu Thanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Ngô Quốc Vương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Nguyễn Phước Ngân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Chu Quý Dương	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 26/07/2025
Ông Ngõ Văn Quang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2025
Bà Đình Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2025

Ban Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/03/2025
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17/02/2025
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/03/2025
	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21/03/2025
	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18/04/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật vào ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Nguyễn Ngọc Linh, Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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 Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo báo cáo tài chính kèm theo, theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.



Nguyễn Ngọc Linh

Giám đốc

Gia Lai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 164/2026/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bitco Bình Định (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Tại ngày 31/12/2025, một số khoản công nợ của Công ty chưa được đối chiếu, xác nhận, bao gồm: Phải thu ngắn hạn của khách hàng với số tiền là 366.340.896 VND, Người mua trả tiền trước ngắn hạn với số tiền là 650.789.968 VND, Phải trả người bán ngắn hạn số tiền là 2.434.499.628 VND, Trả trước cho người bán 703.203.680 VND, phải trả khác số tiền 1.450.542.224 VND, vay và nợ thuê tài

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

chính số tiền là 962.000.000 VND (tại ngày 01/01/2025, các khoản mục này lần lượt là 1.664.713.189 VND; 1.013.421.151 VND; 1.948.655.898 VND; 1.116.859.760 VND; 1.411.256.798 VND và 1.352.000.000 VND). Kiểm toán viên đã sử dụng thủ tục kiểm toán thay thế nhưng đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến tính hiện hữu, tính đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu cũng như các khoản mục khác nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các khoản mục liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 hay không.

- Như đã trình bày tại mục 2.5 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty có khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 44.380.087.788 VND và có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 38.032.561.947 VND. Ngoài ra, tại ngày này, Công ty cũng đang vi phạm một số cam kết đối với hợp đồng và đang chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi của các khoản vay đến hạn thanh toán như được trình bày tại Thuyết minh số 4.13, 4.14, 4.15. Các yếu tố này dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kết quả kế hoạch hoạt động kinh doanh, tình hình đàm phán với các chủ nợ, cũng như việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư trong tương lai. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp về các kế hoạch nêu trên, do đó chúng tôi không thể xác định được liệu Báo cáo tài chính đính kèm được lập với giả định hoạt động liên tục có phù hợp hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán số 23/2025//BCKT-AUD-DNVVALUES ngày 20/03/2025.



Lê Văn Long

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3303-2024-240-1

Người được ủy quyền

Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thanh Lam

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4231-2023-240-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.005.122.236	6.505.268.694
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	2.840.871.947	78.782.731
1. Tiền	111		2.840.871.947	78.782.731
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.093.424.322	2.767.093.526
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	366.340.896	1.664.713.189
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	703.203.680	1.116.859.760
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	62.753.387	14.394.218
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(38.873.641)	(28.873.641)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	2.744.309.094	2.056.818.109
1. Hàng tồn kho	141		2.979.903.698	2.556.705.752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(235.594.604)	(499.887.643)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.326.516.873	1.602.574.328
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	239.395.148	116.407.405
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.087.121.725	1.486.166.923
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		48.016.067.412	50.391.005.183
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		47.649.809.114	50.015.355.649
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	47.649.809.114	50.015.355.649
Nguyên giá	222		94.179.848.641	92.503.439.339
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.530.039.527)	(42.488.083.690)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		366.258.298	375.649.534
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	366.258.298	375.649.534
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		56.021.189.648	56.896.273.877

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		49.357.514.183	44.160.126.534
I. Nợ ngắn hạn	310		46.037.684.183	40.118.118.793
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	2.434.911.452	1.948.655.898
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	650.789.968	1.013.421.151
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	18.011.054	269.509.866
4. Phải trả người lao động	314	4.12	583.897.592	741.567.999
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	12.064.310.544	8.038.525.473
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	1.130.712.224	1.036.426.798
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	28.355.978.779	26.113.801.038
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		799.072.570	956.210.570
II. Nợ dài hạn	330		3.319.830.000	4.042.007.741
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	4.14	319.830.000	374.830.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	3.000.000.000	3.667.177.741
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.663.675.465	12.736.147.343
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.16	6.663.675.465	12.736.147.343
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		44.655.700.000	44.655.700.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		44.655.700.000	44.655.700.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Cổ phiếu quỹ	415		(688.080.000)	(688.080.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.076.143.253	7.076.143.253
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(44.380.087.788)	(38.307.615.910)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(38.307.615.910)	(28.073.011.420)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		56.021.189.648	56.896.273.877



Nguyễn Ngọc Linh
Giám đốc

Gia Lai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Thủy
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Mẫu số B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	18.665.721.389	17.491.992.035
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.2	4.629.630	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		18.661.091.759	17.491.992.035
4. Giá vốn hàng bán	11	5.3	15.927.521.110	17.773.248.209
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.733.570.649	(281.256.174)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.4	1.043.764	175.097
7. Chi phí tài chính	22	5.5	4.250.085.422	4.612.020.730
Trong đó, chi phí lãi vay	23		4.250.085.422	4.612.020.730
8. Chi phí bán hàng	25	5.6	2.438.629.399	2.410.148.082
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.7	2.753.138.292	2.373.755.200
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.707.238.700)	(9.677.005.089)
11. Thu nhập khác	31	5.8	802.254.101	13.452.446
12. Chi phí khác	32	5.9	167.487.279	571.051.847
13. Lợi nhuận khác	40		634.766.822	(557.599.401)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.11	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.16.5	(1.381)	(2.328)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.16.6	(1.381)	(2.328)

**Nguyễn Ngọc Linh**
Giám đốc

Gia Lai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường
Kế toán trưởng**Nguyễn Thị Thanh Thủy**
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

Mẫu số B 03 – DN(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		19.867.917.957	20.600.376.866
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(14.189.891.104)	(14.392.633.173)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.377.155.519)	(2.848.698.807)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(133.011.695)	(199.676.153)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.968.516.355	458.209.132
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.273.921.240)	(1.690.497.267)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.862.454.754	1.927.080.598
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và	21			
1. các tài sản dài hạn khác			(1.676.409.302)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.043.764	175.097
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.675.365.538)	175.097
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	2.500.000.000	1.650.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(925.000.000)	(3.650.434.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.575.000.000	(2.000.434.161)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM	50		2.762.089.216	(73.178.466)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		78.782.731	151.961.197
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70		2.840.871.947	78.782.731

**Nguyễn Ngọc Linh****Giám đốc**

Gia Lai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường**Kế toán trưởng****Nguyễn Thị Thanh Thùy****Người lập**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Bitco Bình Định (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4100431180 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/12/2001. Công ty hạch toán độc lập, tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan. Công ty đã thực hiện 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 01/04/2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 1034/QĐ-SGDHN ngày 27/12/2017, với mã chứng khoán: BTN..

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 44.655.700.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 25 (31/12/2024 là: 23).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất và thương mại.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: sản xuất gạch bằng lò tuy nơ; sản xuất các loại vật liệu xây dựng cao cấp và vật liệu công nghệ mới;;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: sản xuất gạch không nung;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: buôn bán vật tư, thiết bị phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng;

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Công ty có khoản lỗ trong năm là 6.071.825.313 VND, lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 44.379.441.223 VND và có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 38.031.915.382 VND. Ngoài ra, tại ngày này, Công ty cũng đang vi phạm một số cam kết đối với một số hợp đồng và đang chưa thanh toán các khoản nợ gốc và lãi của các khoản vay đến hạn thanh toán như được trình bày tại Thuyết minh số 4.13, 4.14, 4.15 Những điều kiện này cho thấy có sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai, việc đàm phán với các chủ nợ và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư. Vào ngày phát hành báo cáo tài chính năm 2025 không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ cho hoạt động của Công ty trong tương lai. Công ty cũng đang thỏa thuận với các chủ nợ về kế hoạch trả nợ dần các khoản nợ gốc và lãi.

Dựa trên các cơ sở này, Ban Giám đốc Công ty lập báo cáo tài chính trên cơ sở đáp ứng giả định hoạt động liên tục.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế tại ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

3.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2025

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 20 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	5 năm

3.7. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.8. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 15 tháng đến 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh.

3.10. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.11. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định. Các chi phí trích trước khác được ước tính dựa trên các hợp đồng liên quan đến hoạt động kinh doanh trong năm.

3.12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.13. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.14. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo; Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh vào kỳ sau và sau thời điểm phát hành báo cáo tài chính thì được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh khoản giảm trừ.

3.16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

3.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, bao gồm các chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá, chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% đối với các hàng hóa, dịch vụ kể từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định tại Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 và Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 của Chính phủ.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.22. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Xem thêm mục 7

3.23. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt tại quỹ	33.439.171	8.853.588
Tiền gửi ngân hàng	2.807.432.776	69.929.143
Cộng	2.840.871.947	78.782.731

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH Hương Giang	-	326.252.000
Công ty Cổ phần XDCN AN Phú Hưng	132.528.000	302.528.000
Công ty TNHH TM DV & DV Mạnh Hùng	-	183.040.000
Công ty TNHH Đầu tư và XD Bình Định	78.114.684	172.009.960
Các khách hàng khác	155.698.212	680.883.229
Cộng	366.340.896	1.664.713.189

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty CP Xây dựng và TM Đất Việt	663.000.000	663.000.000
Công ty TNHH Hai Mai	-	296.859.760
Công ty TNHH MTV Dũng Nhật	-	147.000.000
Các nhà cung cấp khác	40.203.680	10.000.000
Cộng	703.203.680	1.116.859.760

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	24.769.284	-	-	-
Bảo hiểm xã hội	36.060.642	-	14.394.218	-
Phải thu khác	1.923.461	-	-	-
Cộng	62.753.387	-	14.394.218	-

4.5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	38.873.641	-	28.873.641	-
Cộng	38.873.641	-	28.873.641	-

Ban Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã quá hạn lâu nhưng vẫn chưa thể thu hồi được.

	Tại ngày 31/12/2025 VND			Tại ngày 01/01/2025 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng DND	14.724.835	-	Trên 3 năm	14.724.835	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH Hồ Việt	14.148.806	-	Trên 3 năm	14.148.806	-	Trên 3 năm
Lê Nguyễn Tấn Hưng	10.000.000	-	Trên 3 năm			
Cộng	38.873.641	-		28.873.641	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	498.830.775	-	202.409.665	-
Công cụ, dụng cụ	173.979.376	-	142.444.881	-
Thành phẩm	2.280.782.409	(235.594.604)	2.197.791.337	(499.887.643)
Hàng hóa	26.311.138	-	14.059.869	-
Cộng	2.979.903.698	(235.594.604)	2.556.705.752	(499.887.643)

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, chậm tiêu thụ tại thời điểm cuối năm là 813.935.760 VND, trong đó đã trích lập dự phòng 235.594.604 VND, giá trị có khả năng thu hồi 578.341.156 VND.

Giá gốc hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối năm là 0 VND.

4.7. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	154.000.000	84.000.000
Chi phí trả trước khác	85.395.148	32.407.405
Cộng	239.395.148	116.407.405
Dài hạn:		
Tiền thuê đất	366.258.298	375.649.534
Cộng	366.258.298	375.649.534

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	P/ tiện vận tài, truyền dẫn VND	T/bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2025	31.385.333.260	60.453.103.329	-	665.002.750	92.503.439.339
Mua mới trong năm	100.731.870	232.328.241	1.343.349.191	-	1.676.409.302
Tại ngày 31/12/2025	31.486.065.130	60.685.431.570	1.343.349.191	665.002.750	94.179.848.641
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2025	20.832.734.561	21.294.515.472	-	360.833.657	42.488.083.690
Khấu hao trong năm	912.093.751	3.039.717.649	45.500.537	44.643.900	4.041.955.837
Tại ngày 31/12/2025	21.744.828.312	24.334.233.121	45.500.537	405.477.557	46.530.039.527
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2025	10.552.598.699	39.158.587.857	-	304.169.093	50.015.355.649
Tại ngày 31/12/2025	9.741.236.818	36.351.198.449	1.297.848.654	259.525.193	47.649.809.114

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ hữu hình là 44.282.978.831 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 20.480.494.395 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư I.F.D Group	447.373.016	447.373.016	447.373.016	447.373.016
Công ty Cổ phần Bicem	360.000.000	360.000.000	203.474.400	203.474.400
Công ty TNHH TMDVVT Hằng Cường	614.746.672	614.746.672	587.072.199	587.072.199
Các nhà cung cấp khác	1.012.791.764	1.012.791.764	710.736.283	710.736.283
Cộng	2.434.911.452	2.434.911.452	1.948.655.898	1.948.655.898

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Công ty TNHH SX-TM Gạch BTN Bình Định	145.047.607	963.421.151
Công ty Cổ phần 579 Phát Đạt	211.755.000	-
Công ty TNHH TM VLXD Thuận Quang	293.935.361	-
Các khách hàng khác	52.000	50.000.000
Cộng	650.789.968	1.013.421.151

4.11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	-	1.519.122.118	1.519.122.118	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	44.608.713	44.608.713	-
Thuế thu nhập cá nhân	18.011.054	70.632.631	79.341.005	26.719.428
Thuế xuất nhập khẩu	-	4.806.331	4.806.331	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	475.944.982	718.735.420	242.790.438
Các khoản nộp khác	-	9.720.000	9.720.000	-
Cộng	18.011.054	2.124.834.775	2.376.333.587	269.509.866

4.12. Phải trả người lao động

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền lương	583.897.592	741.567.999
Cộng	583.897.592	741.567.999

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay phải trả	11.951.003.173	7.833.929.446
Chi phí thuê xe	-	152.305.156
Chi phí khác	113.307.371	52.290.871
Cộng	12.064.310.544	8.038.525.473

Trong đó, Chi phí lãi vay quá hạn thanh toán là 11.951.003.173 VND.

4.14. Phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	26.333.330	-
Nhận ký quỹ ký cược	-	100.000.000
Thù lao HĐQT và BKS	998.795.871	806.699.871
Lãi vay phải trả	57.845.974	57.845.974
Phải trả khác	47.737.049	71.880.953
Cộng	1.130.712.224	1.036.426.798
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	319.830.000	374.830.000
Cộng	319.830.000	374.830.000

Trong đó, thù lao HĐQT qua các năm chưa thanh toán là 998.795.871 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Quy Nhơn (1)	4.634.942.914	4.634.942.914	-	-	4.634.942.914	4.634.942.914
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Định (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay cá nhân (4)	962.000.000	962.000.000	-	390.000.000	1.352.000.000	1.352.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Tài (2)	259.076.029	259.076.029	-	35.000.000	294.076.029	294.076.029
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Định (3)	12.499.959.836	12.499.959.836	2.667.177.741	-	9.832.782.095	9.832.782.095
Cộng	28.355.978.779	28.355.978.779	2.667.177.741	425.000.000	26.113.801.038	26.113.801.038
Vay dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bình Định (3)	-	-	-	2.667.177.741	2.667.177.741	2.667.177.741
Ông Nguyễn Ngọc Linh (4)	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Mạnh Hùng (4)	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000	500.000.000
Cộng	3.000.000.000	3.000.000.000	2.500.000.000	3.167.177.741	3.667.177.741	3.667.177.741
Tổng cộng	31.355.978.779	31.355.978.779	5.167.177.741	3.592.177.741	29.780.978.779	29.780.978.779
Trong đó: Vay và nợ tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.392.000.000	3.392.000.000	2.500.000.000	500.000.000	1.392.000.000	1.392.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- (1) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Quy Nhơn, theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 2458/2020/HĐHM ngày 20/08/2020. Hạn mức tín dụng tối đa là 8.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng; thời hạn vay của mỗi khoản nợ tối đa 11 tháng. Lãi suất trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân. Tại ngày 31/12/2025, toàn bộ dự nợ đã quá hạn thanh toán và áp dụng lãi suất quá hạn 11,7%/năm.
- (2) Vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Phú Tài, theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/309602/HĐTD ngày 27/11/2014. Tổng số tiền vay là 21.000.000.000 VND; mục đích vay: đầu tư dự án nhà máy gạch không nung – bê tông nhẹ, gạch polyme khoáng tổng hợp. Thời hạn vay là 81 tháng kể từ ngày rút vốn đầu tiên; thời gian ân hạn 12 tháng. Lãi suất vay tại thời điểm rút vốn đầu tiên là 7,5%/năm và điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần; lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.
- (3) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bình Định
Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bình Định, theo Hợp đồng cho vay số BHD/23001 ngày 13/01/2023. Hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000.000 VND; thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng; thời hạn vay của mỗi khoản nợ tối đa 06 tháng. Lãi suất trong hạn được xác định tại thời điểm giải ngân. Tại ngày 31/12/2025, toàn bộ dự nợ đã quá hạn thanh toán và chịu lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Bình Định theo Hợp đồng vay số SME/BDH/18/0029/HĐTD ngày 26/06/2018; Phụ lục hợp đồng cho vay số SME/BDH/18/0029/PLHĐTD ngày 22/11/2018. Tổng số tiền cho vay: 25.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn để thanh toán hoặc hoàn vốn tiền đầu tư xây dựng công trình và mua sắm máy móc thiết bị cho dự án Công trình nhà xưởng sản xuất gạch không nung – bê tông nhẹ, gạch polyme khoáng tổng hợp.
Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày Ngân hàng giải ngân vốn vay đầu tiên.
Lãi suất cho vay: quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ; lãi suất quá hạn = 150% lãi suất trong hạn.
Tài sản thế chấp gồm:
Toàn bộ nhà xưởng sản xuất gạch không nung – bê tông nhẹ, gạch polyme khoáng tổng hợp;
Toàn bộ dây chuyền sản xuất gạch không nung – bê tông nhẹ, gạch polyme khoáng tổng hợp hình thành từ vốn vay;
Toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 910, tờ bản đồ số 8, thôn Phú Mỹ 2, xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai, thuộc sở hữu của bên vay.
- (4) Vay cá nhân theo các hợp đồng riêng lẻ. Lãi suất quy định trên từng hợp đồng vay vốn.
Trong đó, nợ quá hạn thanh toán tại ngày 31/12/2025 là 25.793.978.779 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			Cộng VND
		Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2024	44.655.700.000	(688.080.000)	7.076.143.253	(28.073.011.420)	22.970.751.833
Lỗi trong năm trước	-	-	-	(10.234.604.490)	(10.234.604.490)
Số dư tại ngày 01/01/2025	44.655.700.000	(688.080.000)	7.076.143.253	(38.307.615.910)	12.736.147.343
Lỗi trong năm nay	-	-	-	(6.072.471.878)	(6.072.471.878)
Số dư tại ngày 31/12/2025	44.655.700.000	(688.080.000)	7.076.143.253	(44.380.087.788)	6.663.675.465

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ông Nguyễn Ngọc Linh	7.573.000.000	6.734.000.000
Ông Mai Thế Dũng	6.190.000.000	3.141.000.000
Ông Phạm Công Nhựt	2.149.000.000	2.149.000.000
Cổ đông khác	28.055.620.000	31.943.620.000
Cổ phiếu quỹ	688.080.000	688.080.000
Cộng	44.655.700.000	44.655.700.000

4.16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp đầu năm	44.655.700.000	44.655.700.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	44.655.700.000	44.655.700.000

4.16.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.465.570	4.465.570
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4.465.570	4.465.570
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	4.465.570	4.465.570
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	68.808	68.808
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	68.808	68.808
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.396.762	4.396.762
Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông	4.396.762	4.396.762
Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.16.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	4.396.762	4.396.762
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.381)	(2.328)

4.16.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Số lượng CP phổ thông bình quân lưu hành trong năm	4.396.762	4.396.762
Số lượng CP phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.396.762	4.396.762
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1.381)	(2.328)

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty chưa thông qua kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi. Theo đó, lợi nhuận sau thuế TNDN để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 là toàn bộ lãi sau thuế của cổ đông Công ty vì công ty còn lỗ lũy kế.

4.16.7. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2025	7.076.143.253
Trích trong năm	-
Giảm trong năm	-
Tại ngày 31/12/2025	7.076.143.253

4.17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	100,00	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	14.385.087.260	13.021.637.584
Doanh thu bán hàng hóa	971.844.268	3.265.420.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.308.789.861	1.204.933.651
Cộng	18.665.721.389	17.491.992.035

5.2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chiết khấu thương mại	4.629.630	-
Cộng	4.629.630	-

5.3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán thành phẩm	15.218.790.117	15.056.243.827
Giá vốn bán hàng hóa	918.689.835	2.280.079.436
Giá vốn cung cấp dịch vụ	54.334.197	72.411.600
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(264.293.039)	364.513.346
Cộng	15.927.521.110	17.773.248.209

5.4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.043.764	175.097
Cộng	1.043.764	175.097

5.5. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	4.250.085.422	4.612.020.730
Cộng	4.250.085.422	4.612.020.730

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Chi phí bán hàng**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	490.126.330	373.121.449
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.027.813	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	45.500.537	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.013.586.409	715.403.278
Chi phí bằng tiền khác	867.388.310	1.321.623.355
Cộng	2.438.629.399	2.410.148.082

5.7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.359.956.726	1.354.861.776
Chi phí đồ dùng văn phòng	45.052.140	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	934.669.278	918.956.782
Chi phí bằng tiền khác	413.460.148	99.936.642
Cộng	2.753.138.292	2.373.755.200

5.8. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Xử lý công nợ	758.000.000	11.002.446
Thu nhập khác	44.254.101	2.450.000
Cộng	802.254.101	13.452.446

5.9. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế truy thu, phạt chậm nộp	17.154.769	62.054.015
Thủ lao HĐQT không trực tiếp điều hành	135.792.000	162.892.800
Chi phí khác	14.540.510	346.105.032
Cộng	167.487.279	571.051.847

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.225.587.308	8.086.091.798
Chi phí nhân công	3.236.674.965	3.877.331.852
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.016.326.011	3.746.549.383
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.466.224.478	2.079.431.010
Chi phí khác bằng tiền	1.338.777.276	1.493.971.597
Cộng	20.283.590.038	19.283.375.640

5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	4.417.572.701	5.183.072.577
Điều chỉnh tăng	4.417.572.701	5.183.072.577
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	167.487.279	571.051.847
- Chi phí lãi vay bị loại trừ	4.250.085.422	4.612.020.730
Tổng thu nhập chịu thuế	(1.654.899.177)	(5.051.531.913)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay	2.500.000.000	1.650.000.000
Cộng	2.500.000.000	1.650.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay	925.000.000	3.650.434.161
Cộng	925.000.000	3.650.434.161

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực	Sản xuất gạch không nung		Bán hàng hóa		Dịch vụ và khác		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	14.385.087.260	13.021.637.584	971.844.268	3.265.420.800	3.304.160.231	1.204.933.651	18.661.091.759	17.491.992.035
Cộng	14.385.087.260	13.021.637.584	971.844.268	3.265.420.800	3.304.160.231	1.204.933.651	18.661.091.759	17.491.992.035
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	14.954.497.078	15.420.757.173	918.689.835	2.280.079.436	54.334.197	72.411.600	15.927.521.110	17.773.248.209
Chi phí bán hàng	2.438.629.399	2.410.148.082	-	-	-	-	2.438.629.399	2.410.148.082
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.753.138.292	2.373.755.200	-	-	-	-	2.753.138.292	2.373.755.200
Cộng	20.146.264.769	20.204.660.455	918.689.835	2.280.079.436	54.334.197	72.411.600	21.119.288.801	22.557.151.491
Kết quả HĐKD	(5.761.177.509)	(7.183.022.871)	53.154.433	985.341.364	3.249.826.034	1.132.522.051	(2.458.197.042)	(5.065.159.456)
Doanh thu HĐTC							1.043.764	175.097
Chi phí tài chính							4.250.085.422	4.612.020.730
Thu nhập thuần khác							634.766.822	(557.599.401)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							(6.072.471.878)	(10.234.604.490)
Chi phí thuế TNDN hiện hành							-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							(6.072.471.878)	(10.234.604.490)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực	Sản xuất gạch không nung		Bán hàng hóa		Dịch vụ và khác		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tài sản bộ phận	56.021.189.648	56.896.273.877	-	-	-	-	56.021.189.648	56.896.273.877
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	56.021.189.648	56.896.273.877	-	-	-	-	56.021.189.648	56.896.273.877
Nợ phải trả bộ phận	49.357.514.183	44.160.126.534	-	-	-	-	49.357.514.183	44.160.126.534
Nợ tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	49.357.514.183	44.160.126.534	-	-	-	-	49.357.514.183	44.160.126.534
Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực	Sản xuất gạch không nung		Bán hàng hóa		Dịch vụ và khác		Tổng cộng	
	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi mua sắm, xây dựng tài sản	1.676.409.302	-	-	-	-	-	1.676.409.302	-
Chi phí khấu hao	4.041.955.837	4.033.652.725	-	-	-	-	4.041.955.837	4.033.652.725

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

HĐQT, Ban kiểm soát, Giám đốc

Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Ông Nguyễn Ngọc Linh	2.500.000.000	500.000.000
Ông Trần Mạnh Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Mai Thế Dũng	392.000.000	392.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.15	3.392.000.000	1.392.000.000

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Ngọc Linh		
Vay trong năm	2.500.000.000	500.000.000
Trả nợ vay trong năm	500.000.000	-

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Mậu Hoàng	Chủ tịch HĐQT	19.872.000	38.169.600
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Thành viên HĐQT	13.248.000	-
Ông Trần Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	-	25.804.800
Ông Mai Thế Dũng	Thành viên HĐQT	13.248.000	17.203.200
Ông Đặng Đức Trí	Thành viên HĐQT	-	9.676.800
Ông Phạm Đình Lộc	Thành viên HĐQT	-	9.676.800
Ông Ngô Quốc Vương	Thành viên HĐQT	-	13.977.600
Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên HĐQT	-	16.128.000
Ông Chu Quý Dương	Trưởng ban kiểm soát	-	32.256.000
Ông Ngõ Văn Quang	Thành viên BKS	-	25.804.800
Bà Đình Thị Hà	Thành viên BKS	-	25.804.800
Bà Nguyễn Thị Thu Thanh	Trưởng ban kiểm soát	16.560.000	-
Ông Ngô Quốc Vương	Thành viên BKS	13.248.000	-
Ông Nguyễn Phước Ngân	Thành viên BKS	13.248.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BITCO BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: Km 1215, Quốc Lộ 1A, Xã Tuy Phước, Tỉnh Gia Lai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lương thưởng và các khoản thu nhập khác Ban Giám đốc và Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Ngọc Linh	Giám đốc	166.279.415	-
Ông Trần Mạnh Hùng	Giám đốc	251.451.377	391.065.000
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Giám đốc	272.080.181	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thanh	Trưởng ban kiểm soát	150.214.836	55.392.508

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**Công ty là bên cho thuê**

Công ty cho thuê nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Các hợp đồng cho thuê có kỳ hạn trung bình là 3 năm, với tiền cho thuê cố định mỗi kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê hoạt động ghi nhận trong năm	1.459.608.035	1.069.241.159

Công ty bên đi thuê

Công ty thuê đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 227047 ngày 19/01/2015 và CV 909042 ngày 23/06/2020 tại xã Tuy Phước, tỉnh Gia Lai, tổng diện tích: 19.603,40 m². Hình thức cho thuê đất là trả tiền hàng năm với tiền thuê theo thông báo mỗi kỳ:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong năm	459.143.797	485.580.876

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Nguyễn Ngọc Linh
Giám đốc

Gia Lai, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Mạnh Cường
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Thủy
Người lập

