

CÔNG TY CỔ PHẦN
VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 38/2026/CBTT-VXB

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

- Mã chứng khoán: VXB
- Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, Khu phố Phú Chiến, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long.
- Điện thoại liên hệ: (0275) 3822315 Fax: (0275) 3822319

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025
 - BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không



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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/6/2026 tại đường dẫn <http://vlxldbentre.com/news/quanhcodong>.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính 2025.
- Văn bản giải trình số 37/2026/CBTT-VXB.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

GIÁM ĐỐC



ĐẶNG VĂN ĐƯỢC



**CÔNG TY CỔ PHẦN
VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE**

Số: 37/2026/CBTT-VXB
"V/v giải trình Báo cáo tài chính
kiểm toán năm 2025"

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

- Kính gửi:**
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
 - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
 - Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre.

I. THÔNG TIN TỔ CHỨC:

- Tên Tổ chức: Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre.
- Mã chứng khoán: VXB
- Địa chỉ trụ sở chính: 207D Nguyễn Đình Chiểu, khu phố Phú Chiến, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long.
- Điện thoại: (0275) 3822315
- Người Thực hiện công bố thông tin: Đặng Văn Đước – Chức vụ: Giám đốc.

II. NỘI DUNG THÔNG TIN CÔNG BỐ:

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre ("Công ty") đã công bố Báo cáo tài chính năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Theo Báo cáo kiểm toán, Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam đã đưa ra ý kiến "Từ chối đưa ra ý kiến" đối với Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty do kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán đối với một số khoản mục trọng yếu trên Báo cáo tài chính.

Để cung cấp thông tin đến cơ quan quản lý và Quý cổ đông, Công ty xin giải trình như sau:

A. NGUYÊN NHÂN DẪN ĐẾN VIỆC KIỂM TOÁN TỪ CHỐI ĐƯA RA Ý KIẾN

Theo Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với một số khoản mục trọng yếu, bao gồm:

1. Hàng tồn kho

Kiểm toán viên không thể xác định được tính hiện hữu và giá trị của một số khoản mục hàng tồn kho được trình bày trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025.

2. Các khoản phải thu và phải trả

Một số khoản công nợ phải thu và phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ với các đối tác, khách hàng và nhà cung cấp liên quan, dẫn đến việc kiểm toán viên không có đầy đủ cơ sở để xác định tính chính xác của các số dư công nợ.

3. Khả năng hoạt động liên tục



Do các tồn tại nêu trên cùng với tình hình tài chính khó khăn của Công ty, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá đầy đủ các yếu tố liên quan đến giả định hoạt động liên tục của Công ty.

B. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Về công tác điều hành và tiếp nhận doanh nghiệp

Ban Giám đốc hiện tại được bổ nhiệm và tiếp nhận công tác điều hành từ ngày 01/01/2026, sau thời điểm kết thúc năm tài chính 2025. Báo cáo tài chính 2025 được lập bởi ông Phạm Đức Thắng (Giám đốc Công ty từ 21/4/2021 đến 31/12/2025) và bà Đỗ Thị Thu Hà (Phụ trách kế toán). Qua đối chiếu số liệu này trùng khớp hoàn toàn với số liệu trên báo cáo tài chính đã được phát hành bởi đơn vị kiểm toán là Công Ty TNHH Kiểm Toán CPA Việt Nam, việc ký phát hành này là tuân thủ quy định pháp luật về công bố thông tin của tổ chức đăng ký giao dịch, hoàn toàn không phản ánh kết quả hoạt động và trách nhiệm điều hành của bộ máy quản lý mới đối với các số liệu tài chính phát sinh trong năm 2025.

Do đó, Ban điều hành mới thực hiện ký phát hành Báo Cáo Tài Chính kiểm toán năm 2025 trên cơ sở kế thừa toàn bộ số liệu do nguyên Giám Đốc Phạm Đức Thắng và nguyên phụ trách kế toán Đỗ Thị Thu Hà lập tại ngày 31/12/2025.

Qua quá trình tiếp nhận, rà soát hồ sơ, tài liệu và thực trạng hoạt động của Công ty, Ban Giám đốc nhận thấy các tồn tại được nêu trong Báo cáo kiểm toán là những vấn đề đã tồn tại từ các năm trước và đã được Công ty nhận diện trong quá trình xây dựng Đề án tái cơ cấu doanh nghiệp.

2. Đối với khoản mục hàng tồn kho và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Sau khi tiếp nhận công tác điều hành, Ban Giám đốc đã tiến hành rà soát, kiểm kê và đánh giá lại các khoản mục hàng tồn kho, thành phẩm, hàng hóa và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

Qua rà soát bước đầu, Công ty nhận thấy cần tiếp tục kiểm tra, đối chiếu hồ sơ và xác minh thực tế đối với một số khoản mục được ghi nhận trên sổ sách kế toán nhằm xác định chính xác giá trị thực tế còn tồn tại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Đối với các công trình, dự án đã hoàn thành hoặc đã được quyết toán, Công ty đang tổ chức rà soát hồ sơ liên quan để đánh giá lại tính phù hợp của việc tiếp tục ghi nhận các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên Báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

3. Đối với các khoản phải thu

Ban Giám đốc đang triển khai việc đối chiếu, xác nhận công nợ với khách hàng, đối tác.

Đồng thời, Công ty đang rà soát các khoản công nợ tồn đọng, đánh giá khả năng thu hồi thực tế và thực hiện các thủ tục kế toán cần thiết theo quy định đối với các khoản công nợ có rủi ro hoặc phát sinh chênh lệch sau khi đối chiếu.

4. Đối với các khoản phải trả

Công Ty có các khoản nợ phải trả tương đối lớn, cụ thể là nợ Ngân hàng BIDV Bến Tre. Hiện Ban điều hành mới của Công Ty đang tìm doanh nghiệp luật để tư vấn trong vấn đề dự án Phú Tân. Có thể thương lượng chính quyền Vĩnh Long bồi thường giá trị của dự án để có thể chuyển phần bồi thường này chi trả nợ cho BIDV.

01087
CÔNG TY
PHẦN
XÂY
TR
RE-T.

Công ty đang tiếp tục làm việc với các nhà cung cấp, đối tác và chủ nợ để thực hiện đối chiếu, xác nhận số dư công nợ, đồng thời hoàn thiện hồ sơ chứng từ nhằm đảm bảo số liệu kế toán phản ánh đầy đủ và chính xác.

C. BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC

Nhằm khắc phục các tồn tại được nêu trong Báo cáo kiểm toán, Ban Giám đốc đã và đang triển khai các biện pháp sau:

1. Tổ chức rà soát toàn bộ hàng tồn kho, tài sản, công trình dở dang và hồ sơ liên quan;
2. Thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ với khách hàng, nhà cung cấp và các đối tác có liên quan;
3. Rà soát, hoàn thiện hồ sơ quyết toán các công trình đã hoàn thành nhằm xác định chính xác giá trị các khoản mục còn được ghi nhận trên Báo cáo tài chính;
4. Đánh giá lại khả năng thu hồi của các khoản phải thu và thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ;
5. Tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ, công tác quản lý tài chính - kế toán và lưu trữ hồ sơ chứng từ;
6. Tiếp tục triển khai các nội dung của Đề án tái cơ cấu doanh nghiệp nhằm từng bước lành mạnh hóa tình hình tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo tính minh bạch của thông tin tài chính.

D. CAM KẾT CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty nhận thức rõ trách nhiệm trong việc khắc phục các tồn tại được nêu trong Báo cáo kiểm toán.

Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp rà soát, đối chiếu, xác minh và xử lý theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đồng thời công bố đầy đủ, kịp thời các thông tin liên quan theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Công ty xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ của cơ quan quản lý, các cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 12/6/2026 tại đường dẫn <http://vlxdbentre.com/news/quanhecodong>.

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 thông tin đã được công bố.

Trân trọng!

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

GIÁM ĐỐC



ĐẶNG VĂN ĐƯỢC

CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



Head Office in Hanoi: 8th floor, VG Building,
No. 235 Nguyen Trai Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121
+84 (24) 3 783 2122

info@cpvietnam.vn
www.cpvietnam.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán | 6 - 7 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | 9 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 33 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1852/QĐ-UB ngày 24/5/2004 của UBND tỉnh Bến Tre. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Phát triển Doanh nghiệp và Kinh tế Tập thể thuộc Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300108704 cấp lần đầu ngày 01/9/2004, thay đổi các lần và lần thứ 19 ngày 10/3/2026 về việc thay đổi người đại diện Pháp luật.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300108704 thay đổi lần thứ 19 ngày 10/3/2026 là 40.490.060.000 VND (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Tên Công ty viết tắt là: CTY CP VLXD BẾN TRE.

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: 207D, Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là VXB.

Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch theo Quyết định số 481/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 22/5/2023; đưa vào diện cảnh báo theo Quyết định số 735/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 07/7/2023; Quyết định số 633/QĐ-SGDHN ngày 23/5/2025 về việc duy trì diện hạn chế giao dịch và tiếp tục duy trì hạn chế giao dịch theo Quyết định số 1112/QĐ-SGDHN ngày 18/9/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

| | |
|--------------------|---|
| Bà Phạm Tường Vi | Chủ tịch |
| Ông Đặng Minh Thừa | Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 29/9/2025) |
| Ông Phạm Đức Thắng | Thành viên |
| Ông Lê Văn Huy | Thành viên (Bầu bổ sung ngày 29/9/2025) |
| Ông Phạm Đăng Khôi | Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 29/9/2025) |
| Ông Đỗ Danh Chí | Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 29/9/2025) |

Ban Kiểm soát

| | |
|-----------------------|------------|
| Bà Đỗ Thị Kim Anh | Trưởng ban |
| Ông Nguyễn Minh Lương | Thành viên |
| Ông Huỳnh Minh Đại | Thành viên |

Ban Giám đốc

| | |
|--------------------|---|
| Ông Đặng Văn Đước | Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/01/2026) |
| Ông Phạm Đức Thắng | Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/01/2026) |
| Ông Phạm Đăng Khôi | Phó Giám đốc (Từ nhiệm từ ngày 01/6/2025) |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



(Handwritten signature in blue ink)

Đặng Văn Đước

Giám đốc

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Số: 179/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre, được lập ngày 12/6/2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Do cách thức quản lý, theo dõi hàng tồn kho của Công ty, Chúng tôi không thể thu thập các tài liệu và không thực hiện được các thủ tục thay thế cần thiết để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu đối với số dư hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 là 11.679.053.322 VND. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Tại ngày 31/12/2025, số dư công nợ phải thu ngắn hạn chưa được đối chiếu, xác nhận là 54,4 tỷ, trong đó: MS 131 là 23,9 tỷ VND; MS 132 là 6,9 tỷ VND; MS 136 là 23,6 tỷ VND; số dư công nợ phải trả ngắn hạn chưa được đối chiếu, xác nhận là 11 tỷ VND, trong đó: MS 311 là 9,5 tỷ VND; MS 312 là 0,5 tỷ VND; MS 319 là 0,8 tỷ VND. Chúng tôi đã tiến hành thực hiện các thủ tục kiểm toán để xem xét các số dư này, tuy nhiên các thủ tục mà chúng tôi thực hiện chưa giúp chúng tôi có được đầy đủ các bằng chứng cần thiết về tính hiện hữu đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả và các khoản dự phòng cần trích lập theo các quy định về lập và trình bày Báo cáo tài chính đối với các khoản phải thu, phải trả quá hạn thanh toán. Do đó, Chúng tôi không thể xác định được số liệu phải thu, phải trả, dự phòng phải thu khó đòi cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4, Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 131.613.568.491 VND, trong đó, nợ quá hạn là 95.524.932.998 VND. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 23.337.338.611 VND. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 131.811.582.550 VND và Vốn chủ sở hữu âm là 73.101.391.361 VND. Đồng thời, Chúng tôi đã thu thập được các thông tin gồm: Ngày 14/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre gửi Văn bản số 436/CCTHADS về việc phối hợp thi hành án, đề nghị phong tỏa tài khoản ngân hàng của Công ty và ngày 11/4/2025 Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre có Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty theo bản án tại Ngân hàng BIDV như trình bày tại thuyết minh số 7.1- Thuyết minh Báo cáo tài chính và các thông tin trình bày tại thuyết minh số 7.2 và 7.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán về mục 7.2.1; 7.2.2; 7.2.3 của mục 7.2 - Thông tin khác tại Thuyết minh Báo cáo tài chính do các thông tin này từ nhiều năm trong quá khứ, chúng tôi không thực hiện kiểm toán các năm này.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính đính kèm.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Tại Thuyết minh số 5.10 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính về dự án Khu tái định cư Phú Tân nay là Khu đô thị mới Phú Tân với giá trị tại ngày 31/12/2025 là 35.926.578.720 VND, hiện nay, Dự án này đã ngừng hoạt động theo Quyết định số 90/QĐ-SKHĐT ngày 22/7/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre và đang chờ các quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc triển khai dự án.

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.3, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính về các khoản nợ tiềm tàng của Công ty trong năm.

Đến thời điểm báo cáo, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 vào ngày 29/9/2025. Trong đó, có nội dung về việc Báo cáo tài chính năm 2023 và năm 2024 của Công ty chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ý kiến kiểm toán từ chối của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nêu trên.



Vũ Ngọc Ân

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Lưu Minh Tới

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

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

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150) | 100 | | 17.984.436.381 | 31.425.537.169 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 22.030.027 | 15.275.246 |
| 1. Tiền | 111 | | 22.030.027 | 15.275.246 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 7.757.434.748 | 21.264.614.241 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 23.902.709.709 | 24.581.703.336 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 6.903.847.401 | 6.886.497.401 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4 | 25.557.371.187 | 27.907.836.615 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.5 | (48.731.146.584) | (38.236.076.146) |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | 124.653.035 | 124.653.035 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.6 | 9.790.944.253 | 9.809.109.758 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 11.679.053.322 | 11.679.053.322 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (1.888.109.069) | (1.869.943.564) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 414.027.353 | 336.537.924 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 77.489.429 | - |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.13 | 336.537.924 | 336.537.924 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260) | 200 | | 58.512.177.130 | 59.136.080.051 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 2.303.237.093 | 2.258.571.332 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.4 | 2.303.237.093 | 2.258.571.332 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 4.298.946.836 | 4.967.515.518 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.7 | 3.463.152.233 | 4.131.720.915 |
| - Nguyên giá | 222 | | 23.282.817.242 | 24.021.763.605 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (19.819.665.009) | (19.890.042.690) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.8 | 835.794.603 | 835.794.603 |
| - Nguyên giá | 228 | | 835.794.603 | 835.794.603 |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 5.9 | 8.899.887.402 | 8.899.887.402 |
| 1. Nguyên giá | 231 | | 8.899.887.402 | 8.899.887.402 |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | 5.10 | 43.010.105.799 | 43.010.105.799 |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | 35.926.578.720 | 35.926.578.720 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 7.083.527.079 | 7.083.527.079 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | - | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 76.496.613.511 | 90.561.617.220 |

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

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) | 300 | | 149.598.004.872 | 140.325.669.970 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 149.598.004.872 | 140.325.669.970 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.11 | 9.577.863.702 | 10.117.812.895 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.12 | 580.433.080 | 323.933.080 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.13 | 1.784.121.990 | 1.663.467.015 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 670.512 | 136.404.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.14 | 50.575.779.064 | 40.316.916.456 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.15 | 874.010.778 | 1.166.010.778 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.17 | 84.492.625.438 | 84.888.625.438 |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 5.16 | 1.712.500.308 | 1.712.500.308 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430) | 400 | | (73.101.391.361) | (49.764.052.750) |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.18 | (73.101.391.361) | (49.764.052.750) |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 40.490.060.000 | 40.490.060.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i> | 411a | | 40.490.060.000 | 40.490.060.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 4.067.762.000 | 4.067.762.000 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 14.152.369.189 | 14.152.369.189 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (131.811.582.550) | (108.474.243.939) |
| - <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a | | (108.474.243.939) | (95.894.166.788) |
| - <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i> | 421b | | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| II- Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400). | 440 | | 76.496.613.511 | 90.561.617.220 |

Người lập

Đỗ Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Lâm Kim Xuyên

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Giám đốc



Đặng Văn Đước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|----|-----|------------------|------------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 935.579.091 | 832.231.728 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 935.579.091 | 832.231.728 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 889.839.102 | 427.903.519 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 45.739.989 | 404.328.209 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 243.990 | 546.162.335 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 6.753.699.081 | 6.810.139.947 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 6.753.699.081 | 6.810.139.947 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 12.457.964.122 | 2.392.359.505 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (19.165.679.224) | (8.252.008.908) |
| $\{30 = 20+(21-22)-(25+26)\}$ | | | | |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 48.165.761 | 20.000.000 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.6 | 4.219.825.148 | 4.348.068.243 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | 6.6 | (4.171.659.387) | (4.328.068.243) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45) | 50 | | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.8 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.9 | (5.764) | (3.107) |

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Người lập

Đỗ Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Lâm Kim Xuyên

Giám đốc



Đặng Văn Đượ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|----|-----|------------------|------------------|
| | | | VND | VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 668.568.682 | 1.173.422.587 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 10.513.235.943 | (23.000.000) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (243.990) | (546.162.335) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 6.753.699.081 | 6.810.139.947 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (5.402.078.895) | (5.165.676.952) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 2.889.953.865 | 982.621.184 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | - | (2.750.000) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | 9.668.334.902 | 10.728.989.926 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | - | 119.651.667 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (6.753.699.081) | (6.810.139.947) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 402.510.791 | (147.304.122) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 243.990 | 546.162.335 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 243.990 | 546.162.335 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (396.000.000) | (498.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (396.000.000) | (498.000.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | 6.754.781 | (99.141.787) |
| Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 15.275.246 | 114.417.033 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60) | 70 | 5.1 | 22.030.027 | 15.275.246 |

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

Người lập

Đỗ Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Lâm Kim Xuyên

Giám đốc



Đặng Văn Đước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre được thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1852/QĐ-UB ngày 24/5/2004 của UBND tỉnh Bến Tre. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre (nay là Phòng phát triển Doanh nghiệp và Kinh tế Tập thể thuộc Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300108704 cấp lần đầu ngày 01/9/2004, thay đổi các lần và lần thứ 19 ngày 10/3/2026 về việc thay đổi người đại diện Pháp luật.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300108704 thay đổi lần thứ 19 ngày 10/3/2026 là 40.490.060.000 VND (*Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, bốn trăm chín mươi triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng*).

Tên Công ty viết tắt là: CTY CP VLXD BẾN TRE.

Địa chỉ trụ sở chính: 207D, Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 04 người (tại 31/12/2024: 04 người).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là VXB.

Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch theo Quyết định số 481/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 22/5/2023; đưa vào diện cảnh báo theo Quyết định số 735/QĐ-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 07/7/2023; Quyết định số 633/QĐ-SGDHN ngày 23/5/2025 về việc duy trì diện hạn chế giao dịch và tiếp tục duy trì hạn chế giao dịch theo Quyết định số 1112/QĐ-SGDHN ngày 18/9/2025.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Chi tiết: Khai thác cát sông;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Sản xuất tôn và xà gồ;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại; Chi tiết: Bán buôn sắt, thép;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Bốc xếp hàng hóa ; Chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ, bốc xếp hàng hóa cảng sông;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Chi tiết: Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất (phải thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật);
- Hoạt động của trụ sở văn phòng; Chi tiết: Đầu tư, quản lý, khai thác chợ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Hợp tác, cho thuê hạ tầng bãi, kho, cảng, văn phòng, ki ốt và thiết bị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025 các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 131.613.568.491 VND, trong đó, nợ quá hạn là 95.524.932.998 VND. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 23.337.338.611 VND. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 131.811.582.550 VND và âm Vốn chủ sở hữu là 73.101.391.361 VND. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào khả năng thu hồi các khoản phải thu, cơ cấu và thanh lý tài sản, cơ cấu các khoản vay, các khoản phải trả ngân hàng thương mại Cổ phần BIDV, các nhà cung cấp và hiệu quả thu hồi vốn đầu tư rất lớn của dự án Phú Tân, Mỹ Thạnh An và kết quả hoạt động kinh doanh trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự xây dựng, tự sản xuất bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

| | <u>Số năm</u> |
|-------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 08 |
| Phương tiện vận tải | 06 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 06 |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất và 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.

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 năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Quyền sử dụng đất lâu dài tại địa chỉ số 12, đường số 1, ấp An Thuận A, xã Mỹ Thạnh An, thành phố Bến Tre. Công ty không trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dự trên thời gian hữu dụng ước tính. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty hoặc các bên liên quan.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

Chi phí nhà thầu thi công dự án: trích trước dựa trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Chi phí lãi vay được trích trước theo thời hạn vay đến thời điểm kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty là chi phí cải tạo phục hồi môi trường được trích trước dựa trên phương án phục hồi môi trường đã được Nhà nước phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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, 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu bán hàng hoá vật liệu xây dựng, doanh thu kinh doanh bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê...

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm 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;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch 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 đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

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

- 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.

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm 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)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu là chi phí lãi vay.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng năm 2025 hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là sản xuất và kinh doanh là cho thuê mặt bằng, cơ sở hạ tầng không phải là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, cung cấp nhiều nhóm sản phẩm và dịch vụ và Công ty chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 173.551 | 492.760 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 21.856.476 | 14.782.486 |
| Tổng | 22.030.027 | 15.275.246 |

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Công An tỉnh Bến Tre - Phòng Hậu Cần | 5.354.268.564 | 5.354.268.564 |
| Ban QLDA ĐTXD Khu vực thành phố Bến Tre | 5.864.512.585 | 5.927.873.585 |
| Ban QLDA Mô Cày Nam | 972.755.807 | 972.755.807 |
| Ban QLDA ĐTXD huyện Giồng Trôm | 1.342.708.000 | 1.710.036.000 |
| Ban QLDA ĐTXD các Công trình DD & CN tỉnh Bến Tre | 187.406.000 | 187.406.000 |
| Phải thu các đối tượng khác | 10.181.058.753 | 10.429.363.380 |
| Tổng (i) | 23.902.709.709 | 24.581.703.336 |

(i) Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng có nghĩa vụ để đảm bảo khoản Vay như được trình bày tại Thuyết minh số 5.17.

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Công ty TNHH MTV Tấn Thiện | 317.308.000 | 317.308.000 |
| Công ty TNHH TVXD & TM Ngọc Duyên | 298.000.000 | 298.000.000 |
| Công ty TNHH Sài Gòn Bảy | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Công ty TNHH TM XD Hiệp Hòa Phát | 169.017.750 | 169.017.750 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Bến Tre | 5.624.661.705 | 5.624.661.705 |
| Các đối tượng khác | 394.859.946 | 377.509.946 |
| Tổng | 6.903.847.401 | 6.886.497.401 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.4 Phải thu khác

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 25.557.371.187 | (23.606.001.179) | 27.907.836.615 | (23.564.761.279) |
| Tạm ứng | 183.430.418 | - | 4.287.395.846 | - |
| Ông Lê Hoàng Thanh - Đội xây dựng số 1 (i) | 4.741.939.115 | (4.741.939.115) | 4.741.939.115 | (4.741.939.115) |
| Ông Lê Hoàng Dũng - Đội xây dựng số 4 (i) | 7.455.702.809 | (7.455.702.809) | 7.455.702.809 | (7.455.702.809) |
| Ông Trần Trung Trực - Đội xây dựng số 5 (i) | 6.350.405.576 | (6.350.405.576) | 6.350.405.576 | (6.350.405.576) |
| Ông Lê Văn Trung - Đội xây dựng số 6 (ii) | 279.353.400 | (279.353.400) | 279.353.400 | (279.353.400) |
| Ông Nguyễn Tiến Tài (i) | 900.000.000 | (900.000.000) | 900.000.000 | (900.000.000) |
| Các đối tượng khác | 5.646.539.869 | (3.878.600.279) | 3.893.039.869 | (3.837.360.379) |
| b) Dài hạn | 2.303.237.093 | - | 2.258.571.332 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 2.303.237.093 | - | 2.258.571.332 | - |
| Tổng | 27.860.608.280 | (23.606.001.179) | 30.166.407.947 | (23.564.761.279) |

- (i) Đây là số tiền phải thu phần vượt theo giá trị đã quyết toán giao khoán của Công ty và các đội thi Công. Hiện tại các đối tượng này đã nghỉ việc và không ký quyết toán nghiệm thu nội bộ. Ban Giám đốc Công ty đã thực hiện báo cáo đến Hội đồng Quản trị cũng như Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các biện pháp thu hồi.
- (ii) Ông Lê Văn Trung - Đội xây dựng số 6 chưa quyết toán và thanh toán giá trị lớn đối công trình Trại tạm giam Công an tỉnh Bến Tre.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.5 Nợ xấu

| | 31/12/2025 (VND) | | | 01/01/2025 (VND) | | |
|---|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (i) | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (i) | Dự phòng |
| Các khoản phải thu khách hàng | 23.902.709.709 | (i) | (23.902.709.709) | 24.581.703.336 | (i) | (14.671.314.867) |
| Khối Cảnh sát nhân dân | 5.354.268.564 | | (5.354.268.564) | 5.354.268.564 | | (5.354.268.564) |
| DNTN XD TM Đại Phan Thành | 466.285.000 | | (466.285.000) | 466.285.000 | | (466.285.000) |
| VLXD Chị Cúc - Ba Tri | 205.252.735 | | (205.252.735) | 205.252.735 | | (205.252.735) |
| Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Bạch Đằng | 363.407.307 | | (363.407.307) | 363.407.307 | | (363.407.307) |
| Bà Nguyễn Thị Kim An | 184.500.000 | | (184.500.000) | 184.500.000 | | (184.500.000) |
| Các đối tượng khác | 17.328.996.103 | | (17.328.996.103) | 18.007.989.730 | | (8.097.601.261) |
| Trả trước cho người bán | 1.222.435.696 | (i) | (1.222.435.696) | - | | - |
| Công ty TNHH TVXD & TM Ngọc Duyên | 298.000.000 | | (298.000.000) | - | | - |
| Công ty TNHH MTV Tấn Thiện | 317.308.000 | | (317.308.000) | - | | - |
| Các đối tượng khác | 607.127.696 | | (607.127.696) | - | | - |
| Phải thu khác | 23.606.001.179 | (i) | (23.606.001.179) | 23.620.140.769 | (i) | (23.564.761.279) |
| Ông Lê Hoàng Dũng - Đội xây dựng số 4: Công trình trường THCS An Ngãi Trung | 7.455.702.809 | | (7.455.702.809) | 7.455.702.809 | | (7.455.702.809) |
| Ông Lê Hoàng Thanh - Đội xây dựng số 1: Công trình trường THCS Thành Triệu | 3.296.000.000 | | (3.296.000.000) | 3.296.000.000 | | (3.296.000.000) |
| Ông Lê Hoàng Thanh - Đội xây dựng số 1: Công trình trường Mầm Non Hòa Mĩ | 1.000.000.000 | | (1.000.000.000) | 1.000.000.000 | | (1.000.000.000) |
| Ông Lê Hoàng Thanh - Đội xây dựng số 1: Công trình trường Trung học Bình Khánh Đông | 123.113.598 | | (123.113.598) | 123.113.598 | | (123.113.598) |
| Ông Lê Hoàng Thanh - Đội xây dựng số 1: Công trình trường Mẫu giáo Quới Sơn | 45.546.847 | | (45.546.847) | 45.546.847 | | (45.546.847) |
| Ông Nguyễn Tiến Tài: Công trình Trung tâm Hành chính Giồng Trôm - Đường Đông Tây | 900.000.000 | | (900.000.000) | 900.000.000 | | (900.000.000) |
| Ông Trần Trung Trục - Đội xây dựng số 5: Công trình trường THCS Mỹ Hòa | 6.350.405.576 | | (6.350.405.576) | 6.350.405.576 | | (6.350.405.576) |
| Các đối tượng khác | 4.435.232.349 | | (4.435.232.349) | 4.449.371.939 | | (4.393.992.449) |
| Tổng | 48.731.146.584 | | (48.731.146.584) | 48.201.844.105 | | (38.236.076.146) |

(i) Công ty chưa đánh giá được giá trị có thể thu hồi của các khoản mục này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 467.255.524 | (467.255.524) | 467.255.524 | (465.437.342) |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 9.790.944.253 | - | 9.790.944.253 | - |
| Thành phẩm | 41.263.603 | (41.263.603) | 41.263.603 | (41.263.603) |
| Hàng hóa | 1.379.589.942 | (1.379.589.942) | 1.379.589.942 | (1.363.242.619) |
| Tổng (ii) | 11.679.053.322 | (1.888.109.069) | 11.679.053.322 | (1.869.943.564) |

(i) Trong đó, Chi phí chưa được đội quyết toán với Công ty tại ngày 31/12/2025 là 9.046.512.396 VND (tại ngày 31/12/2024 là 9.046.512.396 VND).

(ii) Hàng tồn kho có nghĩa vụ để đảm bảo khoản Vay như được trình bày tại Thuyết minh số 5.17.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình khác | Tổng |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 8.631.589.701 | 3.561.189.593 | 11.426.323.948 | 179.168.182 | 223.492.181 | 24.021.763.605 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | (738.946.363) | - | - | (738.946.363) |
| Giảm khác | - | - | (738.946.363) | - | - | (738.946.363) |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 8.631.589.701 | 3.561.189.593 | 10.687.377.585 | 179.168.182 | 223.492.181 | 23.282.817.242 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KÊ | | | | | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 5.283.265.161 | 3.319.371.564 | 10.884.745.602 | 179.168.182 | 223.492.181 | 19.890.042.690 |
| Tăng trong năm | 221.494.324 | 67.959.406 | 379.114.952 | - | - | 668.568.682 |
| Khấu hao trong năm | 221.494.324 | 67.959.406 | 379.114.952 | - | - | 668.568.682 |
| Giảm trong năm | - | - | (738.946.363) | - | - | (738.946.363) |
| Giảm khác | - | - | (738.946.363) | - | - | (738.946.363) |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 5.504.759.485 | 3.387.330.970 | 10.524.914.191 | 179.168.182 | 223.492.181 | 19.819.665.009 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 3.348.324.540 | 241.818.029 | 541.578.346 | - | - | 4.131.720.915 |
| Tại ngày 31/12/2025 | 3.126.830.216 | 173.858.623 | 162.463.394 | - | - | 3.463.152.233 |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 2.562.134.846 VND (tại ngày 31/12/2024 là 3.282.403.889 VND).

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 16.467.521.965 VND (tại ngày 31/12/2024 là 8.479.957.628 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| | <u>Quyền sử dụng đất</u> | <u>Tổng</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 835.794.603 | 835.794.603 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | <u>835.794.603</u> | <u>835.794.603</u> |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | - | - |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại ngày 01/01/2025 | 835.794.603 | 835.794.603 |
| Tại ngày 31/12/2025 | <u>835.794.603</u> | <u>835.794.603</u> |

(i) Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đang cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 835.794.603 VND (tại ngày 31/12/2024 là 835.794.603 VND).

5.9 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục | <u>01/01/2025</u> | <u>Tăng trong năm</u> | <u>Giảm trong năm</u> | <u>31/12/2025</u> |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Bất động sản đầu tư (i) | | | | |
| Nguyên giá | 8.899.887.402 | - | - | 8.899.887.402 |
| - Quyền sử dụng đất | 8.899.887.402 | - | - | 8.899.887.402 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | - | - | - | - |
| - Quyền sử dụng đất | - | - | - | - |
| Giá trị còn lại | 8.899.887.402 | - | - | 8.899.887.402 |
| - Quyền sử dụng đất | 8.899.887.402 | - | - | 8.899.887.402 |

(i) Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư đang cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 8.899.887.402 VND (tại ngày 31/12/2024 là 8.899.887.402 VND).

Bất động sản đầu của Công ty là giá trị quyền sử dụng đất tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố Bến Tre (Nay là Phường An Hội, Tỉnh Vĩnh Long). Quyền sử dụng đất này được Công ty nắm giữ cho mục đích chờ tăng giá.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.10 Tài sản dở dang dài hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 35.926.578.720 | 35.926.578.720 |
| - Dự án khu tái định Cư Phú Tân (i) | 35.926.578.720 | 35.926.578.720 |
| b) Xây dựng cơ bản dở dang | 7.083.527.079 | 7.083.527.079 |
| - Dự án Chợ Mỹ Thạnh An (ii) | 7.083.527.079 | 7.083.527.079 |
| Tổng | 43.010.105.799 | 43.010.105.799 |

(i) Công ty đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hợp pháp 4,91 ha đất Ao Sen phường Phú Tân, Thành phố Bến Tre. Ngày 23/03/2017, Thủ tướng chính phủ ban hành quyết định số 363/QĐ-TTg về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án “Mở rộng nâng cấp đô thị Việt Nam”, trong đó, Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre là chủ đầu tư mặt bằng tái định cư tại Phú Tân. (tiểu dự án thành phố Bến Tre – tỉnh Bến Tre). Ngày 27/03/2019, Chủ tịch UBND tỉnh Cao Văn Trọng ban hành văn bản 1387/UBND-TCĐT đồng ý chuyển quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng Khu Tái định cư Phú Tân – Giai đoạn 1 trên cơ sở tờ trình số 435/TTr-SXD ngày 18/03/2019 của Sở Xây dựng. Ngày 22/7/2019, Sở KHĐT ban hành Quyết định số 90/SKHĐT chấm dứt hoạt động và thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư dự án của Công ty. Ngày 06/12/2019 đến năm 2022, HĐND Tỉnh Bến Tre liên tiếp ban hành các Nghị quyết về dự án đầu tư phát triển Khu đô thị mới Phú Tân, Thành phố Bến Tre. Quy mô dự án khoảng 14,7 ha, hình thức đầu tư là đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư nhưng chưa thực hiện đấu thầu.

Nguồn biên bản ngày 06/10/2023, Các sở ban ngành của Tỉnh Bến Tre ghi nhận đề xuất của Công ty đề nghị giá trị thu hồi vốn đầu tư của dự án Phú Tân như sau: 1. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp là 3,5 triệu đồng/m², chi phí vốn thị trường cho hoạt động đầu tư dự án kỳ vọng là 25%/năm. Tổng giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 4,91ha là 225.123.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi năm tỷ một trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng); 2. Chi phí vốn thị trường cho hoạt động đầu tư dự án kỳ vọng là 25%/năm, Tổng chi phí đã đầu tư hạ tầng, tài sản trên đất là 78.125.000.000 (Bảy mươi tám tỷ, một trăm hai mươi năm triệu đồng); 3. Dự án là hoạt động đầu tư dự án không phải là hoạt động thi công đầu thầu. Do đó, ngoài các chi phí đã nêu tại biên bản và văn bản đã gửi, hoạt động đầu tư dự án này kéo dài từ năm 2008 đến nay, năm 2024, còn bao gồm các chi phí quản lý, chi phí khấu hao, chi phí vốn và chi phí khác ghi nhận tại báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm. Giá trị chi phí bổ sung này ước khoảng trên 200 tỷ đồng. Nguồn biên bản ngày 29/05/2024: Sở Tài chính ghi nhận và sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung Công ty cổ phần vật liệu xây dựng đã nêu tại Công văn số 34/2024/CV-VXB ngày 29 tháng 5 năm 2024, trong đó có trình bày phương pháp và giá trị đầu tư tại dự án Phú Tân để làm cơ sở thỏa thuận giá trị bồi thường cùng các tài liệu xác định khách quan và kiến nghị, đề xuất cụ thể như sau: (i) Thực hiện thủ tục để Công ty được thực hiện và hoàn thành đầu tư dự án Phú Tân; (ii) Tổ chức buổi họp thảo luận với Công ty xác định giải pháp bảo vệ và ngăn chặn thất thoát vốn nhà nước theo quy định; (iii) Việc xác định giá bồi thường phải được xác định theo giá thị trường/thỏa thuận và xác định giá bồi đơn vị độc lập nằm trong danh sách được Bộ Tài chính công nhận đủ tiêu chuẩn thẩm định giá trong năm 2023 - 2024. Năm 2025, Công ty đã liên tục gửi văn bản đề xuất, đề nghị và họp phương án hoàn thành đền bù theo định giá đã nêu.

(ii) Dự án Chợ Mỹ Thạnh An, dự án đã tạm ngưng thực hiện từ trước năm 2020. Công ty đã, đang làm việc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chuyển đổi lại mục đích sử dụng ban đầu thương mại dịch vụ và hợp tác tài chính triển khai dự án mới được phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE207D Nguyễn Đình Chiểu,
phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ (i) | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ (i) |
| Công ty Cổ phần Bình Minh Đất Việt | 88.404.800 | | 88.404.800 | |
| Công ty TNHH Mạnh Quang | 4.363.075 | | 388.992.222 | |
| Công ty TNHH MTV TM DV PCCC Á Châu | - | | - | |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 9.485.095.827 | | 9.640.415.873 | |
| Tổng | 9.577.863.702 | | 10.117.812.895 | |

(i) Công ty chưa đánh giá số có khả năng trả nợ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

5.12 Người mua trả tiền trước

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Công ty TNHH Điện máy Dũng Đại Phát | - | 152.079.990 |
| Công ty Điện Lực Bến Tre | - | 38.000.000 |
| Ban QLDA ĐTXD Huyện Ba Tri | 43.170.344 | 43.170.344 |
| Chi nhánh Công ty Xi Măng Hà Tiên 1 | 39.449.225 | 39.449.225 |
| Các đối tượng khác | 497.813.511 | 51.233.521 |
| Tổng | 580.433.080 | 323.933.080 |

5.13 Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà nước

| | 01/01/2025 VND | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2025 VND |
|--|----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Phải nộp | 1.663.467.015 | 634.838.288 | 514.183.313 | 1.784.121.990 |
| Thuế giá trị gia tăng | 1.643.126.870 | 93.557.908 | - | 1.736.684.778 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 17.340.145 | 58.855.264 | 32.258.197 | 43.937.212 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 478.925.116 | 478.925.116 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 3.000.000 | 3.500.000 | 3.000.000 | 3.500.000 |
| Phải thu | 336.537.924 | - | - | 336.537.924 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 336.537.924 | - | - | 336.537.924 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay Ngân hàng | 30.399.757.375 | 23.646.058.294 |
| Phạt vi phạm hợp đồng vay | 11.629.981.047 | 8.124.817.520 |
| Chi phí liên quan đến các Công trình xây dựng (*) | 8.546.040.642 | 8.546.040.642 |
| - Trường Tiểu học Minh Đức (7.1.2) | 3.508.825.534 | 3.508.825.534 |
| - Trường THCS Bến Tre giai đoạn 4 (7.1.2) | 5.037.215.108 | 5.037.215.108 |
| Tổng | 50.575.779.064 | 40.316.916.456 |

(*) Khoản trích trước chi phí thi công các công trình của Công ty đã được chủ đầu tư quyết toán trong năm 2021 và có tranh chấp kiện tụng như đang được trình bày tại Thuyết minh số 7.1.2 (Thông tin khác). Do không có đủ hồ sơ chứng từ thanh toán do đó Công ty chưa ghi nhận hoàn trích của 02 Công trình trên.

5.15 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 13.080.982 | 13.080.982 |
| Phải trả, phải nộp khác | 860.929.796 | 1.152.929.796 |
| Tổng | 874.010.778 | 1.166.010.778 |

5.16 Dự phòng phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Dự phòng hoàn nguyên môi trường | 1.712.500.308 | 1.712.500.308 |
| Tổng | 1.712.500.308 | 1.712.500.308 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2025 (VND) | | Biến động trong năm (VND) | | 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 | 84.492.625.438 | 84.492.625.438 | - | 396.000.000 | 84.888.625.438 | 84.888.625.438 |
| Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre (i) | 84.492.625.438 | 84.492.625.438 | - | 396.000.000 | 84.888.625.438 | 84.888.625.438 |
| Tổng | 84.492.625.438 | 84.492.625.438 | - | 396.000.000 | 84.888.625.438 | 84.888.625.438 |

(i) Là khoản vay phát sinh từ các hợp đồng tín dụng Công ty đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre với mục đích vay là bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, thi công xây dựng các công trình và các loại bảo lãnh trong lĩnh vực xây dựng gồm: bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước bảo lãnh bảo hành,... và các loại bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất VLXD, hàng trang trí nội thất. Lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ, đồng thời được điều chỉnh 1 tháng 1 lần. Tài sản thế chấp các khoản vay được Công ty ký kết với Ngân hàng theo các hợp đồng thế chấp bao gồm: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2014/670816/HĐBĐ ngày 10/11/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2016/670816/HĐBĐ ngày 11/5/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/670816/HĐBĐ ngày 28/4/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2014/670816/HĐBĐ ngày 28/4/2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2015/670816/HĐBĐ ngày 26/10/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2015/670816/HĐBĐ ngày 29/10/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2015/670816/HĐBĐ ngày 26/11/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 01/2015/670816/HĐBĐ ngày 04/05/2015 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/670816/HĐBĐ ngày 25/01/2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/670816/HĐBĐ ngày 03/04/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2017/670816/HĐBĐ ngày 29/12/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2017/670816/HĐTCQTS ngày 29/12/2017 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan); Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2020/670816 ngày 27/7/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng (có liên quan).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2024 | 40.490.060.000 | 4.067.762.000 | 14.152.369.189 | (95.894.166.788) | (37.183.975.599) |
| Lỗi trong năm trước | - | - | - | (12.580.077.151) | (12.580.077.151) |
| Số dư tại ngày 31/12/2024 | 40.490.060.000 | 4.067.762.000 | 14.152.369.189 | (108.474.243.939) | (49.764.052.750) |
| Số dư tại ngày 01/01/2025 | 40.490.060.000 | 4.067.762.000 | 14.152.369.189 | (108.474.243.939) | (49.764.052.750) |
| Lỗi trong năm nay | - | - | - | (23.337.338.611) | (23.337.338.611) |
| Số dư tại ngày 31/12/2025 | 40.490.060.000 | 4.067.762.000 | 14.152.369.189 | (131.811.582.550) | (73.101.391.361) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) | 20.146.260.000 | 20.146.260.000 |
| Ông Phạm Quốc Bình | 2.595.000.000 | 2.595.000.000 |
| Các cổ đông khác | 17.748.800.000 | 17.748.800.000 |
| Tổng | 40.490.060.000 | 40.490.060.000 |

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | - | - |
| Vốn góp tại đầu năm | 40.490.060.000 | 40.490.060.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp tại cuối năm | 40.490.060.000 | 40.490.060.000 |
| Cổ tức đã chia | - | - |

d. Cổ phiếu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|------------|------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Cổ phiếu phổ thông | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Cổ phiếu phổ thông | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

e. Quỹ đầu tư phát triển

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 14.152.369.189 | 14.152.369.189 |
| Tổng | 14.152.369.189 | 14.152.369.189 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Doanh thu cho thuê | 935.579.091 | 832.231.728 |
| Tổng | 935.579.091 | 832.231.728 |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá vốn xây lắp | - | 340.118.519 |
| Giá vốn cho thuê | 871.673.597 | 87.785.000 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 18.165.505 | - |
| Tổng | 889.839.102 | 427.903.519 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Lãi tiền gửi | 91.311 | 91.311 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 152,679 | 546.071.024 |
| Tổng | 243.990 | 546.162.335 |

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 6.753.699.081 | 6.810.139.947 |
| Tổng | 6.753.699.081 | 6.810.139.947 |

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.059.562.523 | 1.229.519.050 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 5.661.500 | 97.953.138 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 332.574.934 | 328.367.636 |
| Thuế phí và lệ phí | (86.977.814) | 314.868.823 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 10.495.070.438 | (23.000.000) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 652.072.541 | 444.650.858 |
| Tổng | 12.457.964.122 | 2.392.359.505 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.6 Lợi nhuận khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Các khoản khác | 48.165.761 | 20.000.000 |
| Tổng | 48.165.761 | 20.000.000 |
| Chi phí khác | | |
| Chi phí lãi vay phạt quá hạn | 3.497.471.627 | 3.497.471.627 |
| Chi phí khác | 722.353.521 | 850.596.616 |
| Tổng | 4.219.825.148 | 4.348.068.243 |
| Lợi nhuận khác | (4.171.659.387) | (4.328.068.243) |

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 5.661.500 | 97.953.138 |
| Chi phí nhân công | 1.059.562.523 | 1.229.519.050 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 668.568.682 | 1.173.422.587 |
| Chi phí dự phòng | 10.513.235.943 | (23.000.000) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.454.933.829 | 1.187.423.200 |
| Tổng | 13.701.962.477 | 3.665.317.975 |

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--|------------------|------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| Các khoản điều chỉnh tăng/giảm | | |
| <i>Chi phí không được trừ</i> | 4.219.825.148 | 4.348.068.243 |
| Thu nhập chịu thuế | (19.117.513.463) | (8.232.008.908) |
| Thu nhập tính thuế Thu nhập doanh nghiệp | (19.117.513.463) | (8.232.008.908) |
| Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |
| Tổng | - | - |

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND) | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| Các khoản điều chỉnh | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | (23.337.338.611) | (12.580.077.151) |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 4.049.006 | 4.049.006 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | (5.764) | (3.107) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về kiện tụng tranh chấp hợp đồng

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025, Công ty đang có tranh chấp một số vụ kiện như sau:

7.1.1 Vụ kiện liên quan đến nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre.

Theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/670816/HĐTD ngày 16/5/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2020/670816/HĐTD ngày 15/5/2020 thời hiệu hạn mức từ ngày 16/5/2019 đến hết ngày 31/8/2020; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/670816/HĐTD ngày 04/9/2020 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2021/670816/HĐTD ngày 24/9/2021, thời hiệu hạn mức từ ngày 04/9/2020 đến hết ngày 31/10/2021; Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/670816/HĐTD ngày 26/10/2021, thời hiệu hạn mức từ ngày 26/10/2021 đến hết ngày 15/10/2022. Tổng số dư nợ vay tính đến ngày 21/05/2024 là 110.658.810.940 VND, trong đó: Nợ gốc là 85.185.625.438 VND và nợ lãi 25.473.185.502 VND. Được Công ty thế chấp theo 13 hợp đồng thế chấp như đã thuyết minh mục 5.17 để đảm bảo các khoản nợ vay ngân hàng. Khoản vay này đã quá hạn thanh toán từ ngày 26/5/2022. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân Thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo số Công văn 1014/ĐKK-BIDV.BTE.

- Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã công bố bản án Sơ thẩm số 10/2024/KDTM-ST ngày 25/7/2024, đến ngày 26/8/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã công bố bản án Phúc thẩm số 11/2024/KDTM-PT; qua đó Tuyên xử buộc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre số tiền nợ tính đến ngày 21/05/2024 là 110.658.810.940 VND.

- Ngày 25/10/2024 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định thi hành án số 89/QĐ-CCTHADS để thực hiện thi hành theo bản án Phúc Thẩm nêu trên đồng thời Cục thi hành án đã ban hành Quyết định cưỡng chế số 43/QĐ-CCTHADS ngày 11/4/2025 và Thông báo cưỡng chế số 467/TB-CCTHADS ngày 22/4/2025, sẽ tiến hành cưỡng chế vào ngày 13,14/05/2025. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, vụ kiện đang được thi hành án theo các Quyết định nêu trên. Ban Giám đốc đang tiếp tục theo dõi và đánh giá ảnh hưởng cuối cùng của vụ kiện này sau khi đã có kết quả của các cơ quan nhà nước có phẩm quyền đã xử lý.

7.1.2 Các vụ kiện liên quan đến tranh chấp như sau:

- Từ cuối năm 2020, Công ty đã mất khả năng thanh toán các hoạt động sản xuất kinh doanh. Đầu năm 2022, Công ty dồn dập bị các cá nhân đe dọa, hành hung và khởi kiện hơn 20 vụ án qua các cấp sơ thẩm, phúc thẩm, bị thi hành án, cưỡng chế thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bến Tre đã cưỡng chế: Phong tỏa tài khoản ngân hàng của Công ty theo văn bản số 436/CCTHADS ngày 14/6/2023; Năm 2024, cưỡng chế thu hồi tối bên thứ ba (Ví dụ: khoản nợ của Sư cô An Hiếu chùa Tân Bửu chùa Tân Bửu, khoản bảo hành tạm giữ tại các Ban quản lý dự án như Mỏ cày, thành phố Bến Tre, Giồng Trôm...). Năm 2025 cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất theo bản án số 11/2024/KDTM-PT ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Trong đó, Ngày 09/08/2023, Cục THADS thành phố Bến Tre đã gửi thông báo số 636/CCTHADS ngày 09/08/2023 về việc giải quyết thi hành án buộc Công ty phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Bến Tre khi không đáp ứng đủ theo quy định tại Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014 và các quy định ngân hàng, pháp luật khác có liên quan. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bến Tre đã chuyển khoản số tiền là 7.001.112.842 VND vào tài khoản thi hành án, trong đó tiền án phí nộp ngân sách nhà nước là 199.942.703 VND và số tiền còn lại để đảm bảo thi hành 02 bản án số 04/2023/KDTM-PT và 05/2023/KDTM-PT là 6.801.170.139 VND. Đến nay, Hồ sơ thanh toán mà Công ty nhận được từ Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Bến Tre không có hóa đơn thuế, không có hồ sơ nghiệm thu, quyết toán. Như vậy, việc cưỡng chế thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Bến Tre là chưa đủ căn cứ, trái với quy định về nghĩa vụ thuế và pháp luật liên quan. Công ty đã báo cáo chi cục THADS thành phố Bến Tre ngày 10/08/2023, ghi nhận tại biên bản làm việc hồi 15 giờ 15 phút cùng ngày. Sau đó, Công ty đã làm đơn khiếu nại, đề nghị Người có thẩm quyền xem xét và giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trước pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Những thông tin khác (Tiếp theo)

7.2.1 Các khoản phải thu: Các khoản phải thu phát sinh trước 2021 của các tổ đội là do ứng không đúng quy định. Hơn thế nữa, giá trị ứng vượt giá trị khối lượng của các hợp đồng giao khoán tổ đội. Đội trưởng và các cá nhân liên quan không hợp tác ký quyết toán, xuất toán, thanh toán cho Công ty. Đến nay, Công ty chưa thu hồi được khoản này. Năm 2021 và các năm tiếp sau, Cổ đông lớn SCIC, nhóm cổ đông lớn khác, đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát đã yêu cầu Công ty trình báo Công an tỉnh Bến Tre đối với cá nhân nguyên Giám đốc cùng những người có liên quan về trách nhiệm đối với những khoản phải thu khó thu hồi này.

7.2.2 Các khoản phải trả: Phát sinh trước năm 2021 do công tác quản lý khoán tổ Đội thi công không đúng chuẩn mực quy định, dẫn tới phần lớn các khoản phải trả các nhà cung cấp các năm trước không hợp lệ (không có hợp đồng, không có biên nhận giao hàng, không có hồ sơ liên quan khác) đáp ứng nghĩa vụ phải trả của Công ty; Hơn thế nữa, trong giai đoạn này, Kiểm toán nhà nước yêu cầu xuất toán, dẫn tới chủ đầu tư yêu cầu thu hồi tiền với Công ty. Giá trị này Công ty đã thanh toán khối lượng cho các tổ đội đã thi công, khi ký hồ sơ quyết toán thanh toán với chủ đầu tư.

7.2.3 Lợi nhuận năm 2021 đã ghi nhận giá trị bổ sung từ công trình trại tạm giam công an tỉnh Bến Tre theo đúng thực tế tại Biên bản nghiệm thu và Tổng hợp giá trị thanh toán được ký giữa Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng Bến Tre và Đại diện Công An Tỉnh Bến Tre ngày 24/5/2021. Đến ngày 23/3/2023, Công trình này được phê duyệt Quyết toán công trình hoàn thành theo Quyết định số 1769/H1-P6 của Cục kế hoạch và tài chính thuộc Bộ Công An. Công trình này thi công kéo dài và đã bàn giao nghiệm thu hoàn thành và sử dụng trong năm 2021. Tuy nhiên, Ban Giám đốc thời kỳ 2015 đã phát hành hóa đơn, ghi nhận doanh thu, lợi nhuận và chia cổ tức (dù Công An Tỉnh Bến Tre không chấp nhận Hóa đơn và nghĩa vụ nợ phát sinh năm 2015 này).

7.2.4 Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) là cổ đông lớn chiếm tỷ lệ sở hữu 49,76%/Vốn điều lệ và chi phối hoạt động của Công ty như: Giám sát trực tiếp, thường xuyên, giám sát đặc biệt hoạt động hàng tháng, yêu cầu tuân thủ quy định, mục tiêu, kế hoạch của SCIC về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán, báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm và đại hội đồng cổ đông thường niên. Thực hiện quyết định của Thủ tướng chính phủ về việc thoái vốn nhà nước, từ năm 2018 tới 2024, SCIC tổ chức thẩm định giá và chưa thoái vốn nhà nước thành công tại Công ty. Theo Quyết định 690/QĐ-TTg ngày 17/7/2024, SCIC tiếp tục phải thoái vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre.

7.3 Các khoản nợ tiềm tàng

Theo thông báo kết luận thanh tra số 541/TB-TTCTP ngày 02/4/2021 của Thanh tra Chính Phủ, Công ty đã thực hiện Công bố thông tin vào ngày 12/4/2021 đối với nội dung tại văn bản số 541/TB-TTCTP ngày 02/4/2021 về Biên bản làm việc ngày 05/11/2019 của Thanh tra Chính phủ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2018 về việc chấp hành pháp luật trong công tác thanh tra, tiếp công dân, giải quyết khiếu nại, tố cáo và phòng, chống tham nhũng; quản lý, sử dụng đất và quản lý hoạt động khai thác cát trên địa bàn tỉnh Bến Tre. Trong đó có nội dung liên quan đến những tồn tại hạn chế trong việc khai thác cát, văn bản đã nêu Công ty có dấu hiệu không kê khai nộp thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường, thuế GTGT, thuế TNDN và không hạch toán trên sổ kế toán gây thiệt hại ngân sách nhà nước với số tạm tính là 18.875.538.144 VND. Theo đó, Thanh tra Chính phủ kiến nghị giao Công an Tỉnh điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật đối với hành vi trốn thuế tại Công ty. Đồng thời thực hiện ý kiến của các Cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã thực hiện việc tố giác các hành vi này với Cơ quan điều tra. Ngày 21/03/2024, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bến Tre đã có văn bản 363/CSKT thông tin kết quả giải quyết nguồn tin tội phạm, cụ thể: “Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bến Tre đã ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc nêu trên”. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đang tiếp tục theo dõi và đánh giá ảnh hưởng cuối cùng của sự việc này sau khi đã có kết luận chính thức từ các cơ quan nhà nước có phẩm quyền, ban ngành liên quan đã xử lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.4 Thông tin về các bên liên quan

a. Danh sách các bên liên quan:

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|--------------------|
| Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này | Ảnh hưởng đáng kể |

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

Thu nhập của Ban Giám đốc

| <u>Họ và tên</u> | <u>Chức danh</u> | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | | <u>VND</u> | <u>VND</u> |
| Phạm Đức Thắng | Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/01/2026) | 360.000.000 | 360.000.000 |
| | | <u>360.000.000</u> | <u>360.000.000</u> |

7.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Vĩnh Long, ngày 12 tháng 6 năm 2026

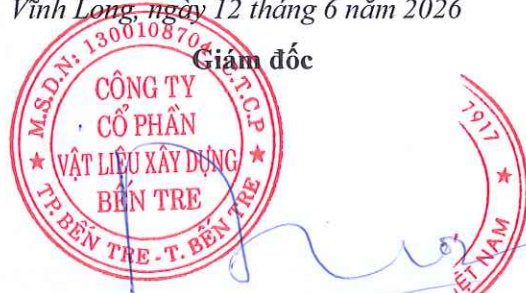
Người lập biểu

Đỗ Thị Thu Hà

Kế toán trưởng

Lâm Kim Xuyên

Giám đốc



Đặng Văn Đước



Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org