CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
BINH DUONG CONSTRUCTION &CIVIL
ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do –Hạnh Phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ *To*: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở giao dịch chứng khoán TPHCM/ *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CP XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Name of organization: BINH DUONG CONSTRUCTION & CIVIL ENGINEERING JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/Stock code: BCE
- Địa chỉ/Address: Lô G, đường Đồng Khởi, P.Hòa Phú, TP Thủ Dầu Một, Bình Dương
- Điện thoại/ Telephone: 0274.2220888
- E-mail: info@becamexbce.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin/ Spokesman: Ông/Mr. Nguyễn Kim Tiên

2. Nội dung thông tin công bố/ Content of disclosure:

Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Xây dựng & Giao thông Bình Dương đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)./ Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of 2026 of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company has been audited by A&C Auditing and Consulting Co., LTD.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2026 tại đường dẫn/ *This information was disclosed in the folder Corporate Announcement of section Investor Center on the Company's website on August 28, 2026 at* : ***http://www.becamexbce.com.vn/tin-tuc/tin-cong-ty***

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/ Attached document:
- *BCTCHN SX bán niên 2026/ Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of 2026.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
TỔNG GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.K.D:3700408992-C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG ★ TX.THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

BCE-012608280001

Nguyễn Kim Tiên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2 - 3
3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
5. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	6 - 9
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	10
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11 - 12
8. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 54
9. Phụ lục	55 - 58

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 02 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản;
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;
- Trồng và chăm sóc cây xanh;
- Thi công xây dựng các công trình công cộng, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Thi công điện dân dụng và điện công nghiệp;
- San lấp mặt bằng;
- Sản xuất cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn;
- Lắp đặt cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng (trừ hoạt động bãi cát);
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp;
- Cho thuê nhà xưởng, nhà ở, nhà văn phòng, kinh doanh bất động sản;
- Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng, thiết kế quy hoạch chi tiết, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế công trình giao thông (cầu đường bộ), thiết kế công trình điện trung hạ thế và biến áp từ 35kV trở xuống, thiết kế hệ thống điện chiếu sáng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Lập dự án đầu tư, đầu tư tài chính;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất (trừ thiết kế);
- Vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Sửa chữa và bảo dưỡng máy móc thiết bị;
- Bán buôn hoa và cây;
- Sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (065) 0222 0888
- Fax : +84 (065) 0222 0886

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Kim Tiên	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Bà Bùi Thị Thùy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025

Ban kiểm soát

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Kim Tiên	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022
Ông Trần Nhật Khoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025
Ông Cao Đình Tuệ Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2022).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Nguyễn Kim Tiên
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 05A.01 Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Southwest Branch : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn
www.a-c.com.vn

Số: 1.1354/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Trần Thị Thúy Quyên
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1
Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2026

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.057.598.835.886**	**2.492.373.657.920**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**28.575.653.349**	**312.101.350.497**
1. Tiền	111		28.575.653.349	309.577.831.543
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.523.518.954
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**53.196.712.329**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	53.196.712.329	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**364.800.461.736**	**551.554.643.587**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	291.949.518.647	524.888.715.489
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	75.419.723.149	29.645.989.362
3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	1.926.358.719	1.515.077.515
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(4.495.138.779)	(4.495.138.779)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.387.097.082.210**	**1.488.541.778.359**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	2.389.312.248.443	1.490.831.262.619
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142	V.7	(2.215.166.233)	(2.289.484.260)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		**-**	**-**
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**223.928.926.262**	**140.175.885.477**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	2.595.789.573	1.053.073.826
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		221.333.136.689	139.122.811.651
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**73.374.498.834**	**75.028.034.642**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.393.356.000**	**779.024.013**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.393.356.000	779.024.013
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**59.447.704.962**	**61.290.515.634**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46.553.246.675	48.381.418.643
- *Nguyên giá*	*222*		*102.082.814.777*	*101.701.554.777*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(55.529.568.102)*	*(53.320.136.134)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	12.894.458.287	12.909.096.991
- *Nguyên giá*	*228*		*18.281.055.385*	*17.909.255.385*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(5.386.597.098)*	*(5.000.158.394)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- *Nguyên giá*	*234*		-	-
- *Giá trị khấu hao lũy kế*	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**9.512.048.321**	**9.512.048.321**
- Nguyên giá	241	V.11	9.512.048.321	9.512.048.321
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	**286.000.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	286.000.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3.021.389.551**	**3.160.446.674**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	3.021.389.551	3.160.446.674
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		3.130.973.334.720	2.567.401.692.562

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.708.917.778.318**	**2.092.051.991.020**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.141.982.386.682**	**1.600.576.932.026**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.261.203.281.854	1.070.420.747.948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	380.621.781.769	341.237.273.082
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	265.642.835	354.699.635
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	1.880.211.508	25.605.326.951
5. Phải trả người lao động	315	V.17	7.570.154.169	10.319.399.550
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	17.615.325.707	11.775.638.794
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	1.889.905.983	1.406.130.796
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a,c	453.790.277.108	134.394.559.405
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.21	3.921.381.702	5.036.815.219
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	13.224.424.047	26.340.646
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**566.935.391.636**	**491.475.058.994**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
6. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b,c	560.365.348.474	488.212.057.831
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.23	3.896.536.123	3.263.001.163
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.21	2.673.507.039	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**422.055.556.402**	**475.349.701.542**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	350.000.000.000	350.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*350.000.000.000*	*350.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.24	156.705.545	156.705.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	69.998.460.000	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	35.373.586.239	25.199.565.611
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	(33.473.195.382)	99.993.430.386
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*490.310.564*	*99.993.430.386*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*(33.963.505.946)*	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.130.973.334.720**	**2.567.401.692.562**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	01	VI.1	365.788.455.509	127.353.085.387
2. **Các khoản giảm trừ doanh thu**	02		-	-
3. **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		365.788.455.509	127.353.085.387
4. **Giá vốn hàng bán**	11	VI.2	339.789.642.294	112.008.649.795
5. **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		25.998.813.215	15.344.435.592
6. **Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	21		-	-
7. **Doanh thu hoạt động tài chính**	22	VI.3	1.317.072.430	121.019.043
8. **Chi phí tài chính**	23	VI.4	37.119.866.609	1.188.573.814
Trong đó: chi phí đi vay	24		34.224.866.609	1.188.573.814
9. **Chi phí bán hàng**	25	VI.5	1.826.990.610	(1.231.619.315)
10. **Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.6	21.930.793.732	13.974.064.195
11. **Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết**	27		-	-
12. **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		(33.561.765.306)	1.534.435.941
13. **Thu nhập khác**	31	VI.7	232.056.048	129.834.086
14. **Chi phí khác**	32	VI.8	261.728	232.014.349
15. **Lợi nhuận khác**	40		231.794.320	(102.180.263)
16. **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		(33.329.970.986)	1.432.255.678
17. **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.16	-	468.078.603
18. **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52	V.23	633.534.960	497.416.506
19. **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		(33.963.505.946)	466.760.569
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*(33.963.505.946)*	*466.760.569*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
22. **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.9	(809)	11
23. **Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.9	(809)	11

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*(33.329.970.986)*	*1.432.255.678*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8b, 9, 10	2.645.705.508	2.848.943.385
- Các khoản dự phòng	03	V.7, 21	1.483.755.495	(1.672.580.718)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(1.225.306.073)	(94.419.177)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	34.224.866.609	1.188.573.814
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*3.799.050.553*	*3.702.772.982*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		103.886.624.826	24.784.113.343
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(898.480.985.824)	4.473.095.742
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		226.977.187.229	5.346.850.345
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1.453.493.460)	(122.339.186)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.18; VI.4	(27.883.465.387)	(1.577.764.057)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(23.302.444.582)	(23.961.452)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.22	7.020.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(6.139.575.793)	(2.609.027.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(622.590.082.438)*	*33.973.740.717*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(424.160.000)	(66.250.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(52.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2; VI.3	28.593.744	212.978.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(52.395.566.256)*	*146.728.081*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20a,b	427.949.774.183	9.539.400.921
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20a	(36.400.765.837)	(79.437.612.947)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15, 24	(89.056.800)	(171.426.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*391.459.951.546*	*(70.069.638.851)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(283.525.697.148)**	**(35.949.170.053)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**312.101.350.497**	**80.831.783.794**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**28.575.653.349**	**44.882.613.741**

Thủ Dầu Một, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Nguyễn Thanh Hậu	Lương Thị Quỳnh Hoa	Nguyễn Kim Tiên
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là sản xuất, xây dựng và kinh doanh thương mại. Trong đó xây dựng là lĩnh vực hoạt động chính, chiếm khoảng 99,07% doanh thu của Tập đoàn trong kỳ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn là: xây dựng các loại nhà ở; xây dựng công trình giao thông; san lấp mặt bằng; thi công điện dân dụng và điện công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư và khu công nghiệp; sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng. Đối với kinh doanh dự án bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian của phương án kinh doanh.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ 6 tháng đầu năm 2026 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ hoạt động thi công xây dựng Dự án nhà ở riêng lẻ Green City. Ngoài ra, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng hàng hóa bất động sản là 169 bất động sản tại các Lô HL-G7, HL-G15, HL-G18, HL-G28 thuộc Dự án Green City. Chính hoạt động này dẫn đến quy mô tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán tăng đáng kể so với thời điểm đầu năm.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Công ty mẹ chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương có trụ sở chính tại C-5B và C-6B-CN đường NA4, khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa. Tỷ lệ vốn góp của Công ty mẹ tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

7. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 436 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 418 nhân viên).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Tập đoàn lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"); Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn.

9. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "BCE" theo Quyết định số 85/QĐ-SGDHCM ngày 15 tháng 6 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 28 tháng 6 năm 2010.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99 thay thế Thông tư số 200; Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung Thông tư số Thông tư 202 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư số 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

4. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Thu nhập lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được bất động sản ở trạng thái sẵn sàng bán.

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 là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

Chi phí sửa chữa
Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng kể từ khi sửa chữa hoàn thành, đưa vào sử dụng (không quá 36 tháng).

Chi phí bảo trì phần mềm
Chi phí bảo trì phần mềm phát sinh một lần giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng (không quá 12 tháng).

Tiền thuê đất trả trước
Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất tại khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh, với tổng diện tích là 28.508 m^2, đang được Tập đoàn sử dụng được phân bổ theo thời hạn thuê quy định trên hợp đồng thuê đất (385 tháng).

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 – 08
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 05

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Quyền sử dụng đất thuê mà Tập đoàn đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất (49 năm).

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 – 08 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ tổn thất suy giảm giá trị.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí lãi vay phải trả).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ của doanh nghiệp.

Khi ghi nhận nghĩa vụ chi trả, cổ tức phải trả bằng tiền được hạch toán vào "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" và được trình bày là nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

16. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

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

Khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn của chỉ có dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây dựng có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng.

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng.

17. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận là phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành từ chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ và đang trong giai đoạn cập nhật Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

18. Phân phối lợi nhuận

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

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

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Lãi/lỗ từ bán, thanh lý bất động sản đầu tư

Khoản lãi hoặc lỗ từ bán, thanh lý bất động sản đầu tư (gồm bất động sản đầu tư cho thuê và bất động sản đầu tư chờ tăng giá) được xác định bằng chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư, được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, toàn bộ khoản lỗ dự kiến của hợp đồng được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện, không phụ thuộc vào giai đoạn hoàn thành của hợp đồng.

Tiền lãi

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

20. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

21. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Tập đoàn ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, các công ty trong Tập đoàn ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo số thuế tự xác định. Cuối năm tài chính, các công ty trong Tập đoàn xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

23. 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.

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- Các công ty trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Tập đoàn, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Tập đoàn và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Tập đoàn, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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.

24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.

- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	280.681.244	450.913.008
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.294.972.105	309.126.918.535
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương*	*10.904.016.314*	*41.748.741.326*
- *Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn*	*7.763.222.774*	-
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương*	*6.667.470.575*	*122.092.059.832*
- *Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh*	*1.842.015.040*	*40.067.330.642*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai*	*520.136.908*	*57.342.913.320*
- *Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước*	*509.162.937*	*47.302.187.981*
- *Các ngân hàng khác*	*88.947.557*	*573.685.434*
Các khoản tương đương tiền – tiền gửi kỳ hạn không quá 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	-	2.523.518.954
Cộng	**28.575.653.349**	**312.101.350.497**

(i) Tại ngày đầu năm, toàn bộ khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương được dùng để đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại ngân hàng này. Các khoản tiền gửi này đã được tất toán trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn không còn số dư tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn không quá 03 tháng.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	53.196.712.329	53.196.712.329	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	*52.000.000.000*	*52.000.000.000*	-	-	-	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	*1.196.712.329*	*1.196.712.329*	-	-	-	-
Cộng	**53.196.712.329**	**53.196.712.329**	-	-	-	-

Không có biến động dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn trong kỳ.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***165.346.339.774***	***(4.137.562.453)***	***361.147.680.227***	***(4.137.562.453)***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (i)	132.826.760.146	-	348.652.930.608	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	16.288.378.496	-	6.576.178.995	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	5.220.098.449	-	-	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	4.585.902.871	-	1.065.416.694	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	(4.137.562.453)	4.137.562.453	(4.137.562.453)
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định	2.287.637.359	-	715.591.477	-
Phải thu các khách hàng khác	***126.603.178.873***	***(357.576.326)***	***163.741.035.262***	***(357.576.326)***
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đình	20.765.873.459	-	20.765.873.459	-
Các khách hàng khác	105.837.305.414	(357.576.326)	142.975.161.803	(357.576.326)
Cộng	**291.949.518.647**	**(4.495.138.779)**	**524.888.715.489**	**(4.495.138.779)**

(i) Trong đó, khoản phải thu có số tiền là 62.288.556.616 VND (số đầu năm là 328.302.581.635 VND) phát sinh từ việc thi công xây dựng giai đoạn 01 một phần Dự án nhà ở riêng lẻ Green City (sau đây gọi tắt là "Dự án Green City") thuộc Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở số 60/11/2024/HĐVT/HĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024 và các phụ lục đi kèm với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh	18.644.827.225	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thuần Phong	12.791.880.469	3.952.416.464
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang	11.111.502.803	6.300.133.844
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Thời đại	4.446.948.125	7.315.691.607
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Thái Dương	1.857.507.243	3.648.377.015
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	-	6.165.210.912
Các nhà cung cấp khác	26.567.057.284	2.264.159.520
Cộng	**75.419.723.149**	**29.645.989.362**

Trong đó, khoản ứng trước để mua sắm tài sản cố định là 0 VND (số đầu năm là 42.900.000 VND).

5. Phải thu khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.009.699.741***	-	***283.469.128***	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định – tiền đảm bảo bảo hành	1.008.099.741	-	281.869.128	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – tiền đặt cọc	1.600.000	-	1.600.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***916.658.978***	-	***1.231.608.387***	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	64.500.000	-	44.500.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	104.619.000	-	26.460.000	-
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	107.415.000	-	512.420.500	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	640.124.978	-	648.227.887	-
Cộng	**1.926.358.719**	-	**1.515.077.515**	-

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu tiền ký quỹ các bên liên quan	***1.393.356.000***	-	***779.024.013***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (i)	1.376.856.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	16.500.000	-	16.500.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định	-	-	762.524.013	-
Cộng	**1.393.356.000**	-	**779.024.013**	-

(i) Khoản ký quỹ thuê mặt bằng tại tầng 7, số hiệu L7-01 – Tổ hợp văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex "WTC Tower", địa chỉ số 01 Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng số 250903/HĐTMB/IDC-BCE ngày 22 tháng 12 năm 2025. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore (là bên liên quan) – phải thu tiền cung cấp dịch vụ xây dựng	Trên 03 năm	4.137.562.453	-	Trên 03 năm	4.137.562.453	-

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đông Thâm – Phải thu tiền cung cấp dịch vụ xây dựng	Trên 03 năm	357.576.326	-	Trên 03 năm	357.576.326	-
Cộng		**4.495.138.779**	**-**		**4.495.138.779**	**-**

Không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.196.424.998	-	2.102.959.798	-
Công cụ, dụng cụ	1.890.000	-	2.836.786	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang xây dựng	190.397.308.630	-	30.464.404.957	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang khác	-	-	317.805.936	-
Thành phẩm bất động sản	12.477.266.309	-	24.012.396.439	-
Thành phẩm khác	9.199.045.324	(2.215.166.233)	9.818.296.681	(2.289.484.260)
Hàng hóa bất động sản (i)	2.171.831.316.000	-	1.419.827.501.000	-
Hàng hóa khác	4.208.997.182	-	4.285.061.022	-
Cộng	**2.389.312.248.443**	**(2.215.166.233)**	**1.490.831.262.619**	**(2.289.484.260)**

(i) Hàng hóa bất động sản bao gồm 183 căn nhà ở tại các Lô HL-G1, HL-G2, HL-G3, HL-G11, HL-G17, 118 căn nhà ở tại các Lô HL-G2, HL-G11 và 169 căn nhà ở tại các Lô HL-G7, HL-G15, HL-G18, HL-G28 thuộc Dự án Green City với giá trị lần lượt là 848.016.203.000 VND, 571.811.298.000 VND và 752.003.815.000 VND nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan).

Toàn bộ hàng hóa bất động sản này đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn (xem thuyết minh số V.20b).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.289.484.260	1.220.775.231
Hoàn nhập dự phòng	(74.318.027)	-
Số cuối kỳ	**2.215.166.233**	**1.220.775.231**

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	137.231.262	175.649.896
Chi phí sửa chữa	2.293.472.311	555.608.938
Phí thuê máy chủ, bảo trì phần mềm eOffice	67.182.708	198.682.569
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	97.903.292	123.132.423
Cộng	**2.595.789.573**	**1.053.073.826**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	105.954.167	132.083.334
Tiền thuê đất trả trước	2.848.891.350	2.898.726.186
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	66.544.034	129.637.154
Cộng	**3.021.389.551**	**3.160.446.674**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	30.764.163.218	51.201.232.039	17.221.499.601	2.246.521.292	268.138.627	101.701.554.777
Mua trong kỳ	-	38.000.000	-	343.260.000	-	381.260.000
Số cuối kỳ	**30.764.163.218**	**51.239.232.039**	**17.221.499.601**	**2.589.781.292**	**268.138.627**	**102.082.814.777**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	973.846.400	15.072.554.763	15.903.323.582	1.308.998.383	268.138.627	33.526.861.755
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	10.227.203.212	25.184.075.490	16.251.381.686	1.389.337.119	268.138.627	53.320.136.134
Khấu hao trong kỳ	592.665.696	1.344.637.634	152.648.795	119.479.843	-	2.209.431.968
Số cuối kỳ	**10.819.868.908**	**26.528.713.124**	**16.404.030.481**	**1.508.816.962**	**268.138.627**	**55.529.568.102**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	20.536.960.006	26.017.156.549	970.117.915	857.184.173	-	48.381.418.643
Số cuối kỳ	**19.944.294.310**	**24.710.518.915**	**817.469.120**	**1.080.964.330**	-	**46.553.246.675**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	***30.764.163.218***	***10.819.868.908***	***19.944.294.310***
Nhà máy HDPE	12.674.400.139	1.267.440.000	11.406.960.139
Nhà văn phòng (G29 – G32)	7.626.952.728	2.338.932.137	5.288.020.591
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	10.462.810.351	7.213.496.771	3.249.313.580
Máy móc và thiết bị	***51.239.232.039***	***26.528.713.124***	***24.710.518.915***
Dây chuyền đồng bộ vận hành tự động sản xuất ống HDPE	24.374.868.441	7.314.511.108	17.060.357.333
Cẩu tháp cố định model CP5013	4.900.000.000	4.900.000.000	-
Dây chuyền sản xuất phụ kiện HDPE	4.540.567.570	1.362.552.242	3.178.015.328
Máy móc thiết bị khác	17.423.796.028	12.951.649.774	4.472.146.254
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	***17.221.499.601***	***16.404.030.481***	***817.469.120***
Thiết bị, dụng cụ quản lý	***2.589.781.292***	***1.508.816.962***	***1.080.964.330***
Tài sản cố định hữu hình khác	***268.138.627***	***268.138.627***	-
Cộng	**102.082.814.777**	**55.529.568.102**	**46.553.246.675**

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 27.300.023.810 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương (xem thuyết minh số V.20a).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.810.421.112	5.098.834.273	17.909.255.385
Mua trong kỳ	-	371.800.000	371.800.000
Số cuối kỳ	**12.810.421.112**	**5.470.634.273**	**18.281.055.385**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	61.632.000	61.632.000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	2.029.741.833	2.970.416.561	5.000.158.394
Khấu hao trong kỳ	56.121.894	330.316.810	386.438.704
Số cuối kỳ	**2.085.863.727**	**3.300.733.371**	**5.386.597.098**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.780.679.279	2.128.417.712	12.909.096.991
Số cuối kỳ	**10.724.557.385**	**2.169.900.902**	**12.894.458.287**
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	***12.810.421.112***	***2.085.863.727***	***10.724.557.385***
Quyền sử dụng đất (Khu công nghiệp Mỹ Phước 2)	5.499.945.811	2.085.863.727	3.414.082.084
Quyền sử dụng đất (G29-G32)	7.310.475.301	-	7.310.475.301
Chương trình phần mềm máy tính	***5.470.634.273***	***3.300.733.371***	***2.169.900.902***
Phần mềm văn phòng điện tử SharePoint eoffice	2.272.727.273	1.633.522.698	639.204.575
Chương trình phần mềm máy tính khác	3.197.907.000	1.667.210.673	1.530.696.327
Cộng	**18.281.055.385**	**5.386.597.098**	**12.894.458.287**

Toàn bộ quyền sử dụng đất của Tập đoàn đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương (xem thuyết minh số V.20a).

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối kỳ	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	-	-
Tổn thất do suy giảm giá trị			
Số đầu năm	-	-	-
Tổn thất do giảm giá trị trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối kỳ	**5.032.852.685**	**4.479.195.636**	**9.512.048.321**

Danh mục bất động sản đầu tư chờ tăng giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	***5.032.852.685***	-	***5.032.852.685***
Quyền sử dụng đất (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Nhà	***4.479.195.636***	-	***4.479.195.636***
Nhà văn phòng (G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
Cộng	**9.512.048.321**	**-**	**9.512.048.321**

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 kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Quyền sử dụng đất và tòa nhà văn phòng gắn liền với đất từ ô 26 đến ô 28, block G, lô C4, khu nhà ở C2, C4 Khu đô thị mới thuộc phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 9.512.048.321 VND đã được thế chấp theo cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương (xem thuyết minh số V.20a).

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau do đánh giá ít có khả năng có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích này:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay (i)	34.324.302.033	1.553.860.161
Lỗ tính thuế (ii)	17.338.744.214	13.615.148.307
Cộng	**51.663.046.247**	**15.169.008.468**

(i) Chi tiết chi phí lãi vay không được trừ chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Năm 2023	336.661.716	336.661.716
Năm 2024	582.681.378	582.681.378
Năm 2025	634.517.067	634.517.067
6 tháng đầu năm 2026	32.770.441.872	-
Cộng	**34.324.302.033**	**1.553.860.161**

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ, phần chi phí lãi vay không được trừ trong kỳ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo, liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai đủ để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

(ii) Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Năm 2022	1.808.645.149	1.808.645.149
Năm 2023	2.275.990.625	2.275.990.625
Năm 2024	3.896.037.429	3.896.037.429
Năm 2025	5.634.475.104	5.634.475.104
6 tháng đầu năm 2026	3.723.595.907	-
Cộng	**17.338.744.214**	**13.615.148.307**

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***1.215.616.352.999***	***1.042.504.363.724***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	1.101.867.342.099	752.748.037.270
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	106.496.421.917	288.309.454.691
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước	6.408.659.006	1.312.491.553
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	808.579.648	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	35.326.500	6.281.500
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	23.829	10.710
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	-	128.088.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	***45.586.928.855***	***27.916.384.224***
Cộng	**1.261.203.281.854**	**1.070.420.747.948**

Tập đoàn không có khoản nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***380.621.781.769***	***311.830.324.784***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	338.010.345.843	311.830.324.784
Công ty Cổ phần Setia Becamex	28.699.181.640	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	13.912.254.286	-
Trả trước của các khách hàng khác	-	***29.406.948.298***
Cộng	**380.621.781.769**	**341.237.273.082**

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức phải trả cho các cổ đông từ năm 2010 đến năm 2024. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản cổ tức chưa được thanh toán là do cổ đông chưa thực hiện lưu ký và chưa có nhu cầu nhận cổ tức. Tập đoàn dự kiến sẽ thanh toán khoản cổ tức này khi các cổ đông có yêu cầu nhận.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	48.334.245	(48.334.245)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.732.697.956	-	(23.302.444.582)	1.430.253.374
Thuế thu nhập cá nhân	293.036.450	783.189.003	(626.267.319)	449.958.134
Thuế trước bạ nhà đất	547.432.545	11.951.120.018	(12.498.552.563)	-
Các loại thuế khác	32.160.000	261.728	(32.421.728)	-
Cộng	**25.605.326.951**	**12.782.904.994**	**(36.508.020.437)**	**1.880.211.508**

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh tại từng Công ty trong Tập đoàn như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	-	468.078.603
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	-	-
Cộng	**-**	**468.078.603**

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

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho nhân viên.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	7.581.193.439	1.239.792.217
Trích trước chi phí công trình cải tạo Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	8.766.511.537	-
Trích trước chi phí công trình Nhà máy xử lý nước thải (trạm 3, 4) phường Bến Cát	945.404.654	-
Trích trước chi phí dự án Nhà ở xã hội chung cư cao tầng khu 5 Định Hòa	-	5.208.362.191
Trích trước chi phí Dự án BOT nâng cấp, mở rộng quốc lộ 13	-	4.678.121.803
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	322.216.077	649.362.583
Cộng	**17.615.325.707**	**11.775.638.794**

19. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	486.361.953	544.874.916
Nhận ký quỹ sửa chữa, hoàn thiện nhà	460.000.000	500.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	943.544.030	361.255.880
Cộng	**1.889.905.983**	**1.406.130.796**

Tập đoàn không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***153.971.092.730***	***31.943.559.405***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	72.815.998.706	30.248.652.774
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương (ii)	81.155.094.024	1.694.906.631
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	***299.819.184.378***	***102.451.000.000***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	200.146.000.000	93.382.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước	63.483.000.000	9.069.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn	36.190.184.378	-
Cộng	**453.790.277.108**	**134.394.559.405**

(i) Các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và thực hiện bảo lãnh với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng một số tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tập đoàn (xem các thuyết minh số V.9 và V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0047CRC/TRD8/25LD ngày 31 tháng 7 năm 2025 với hạn mức 150.000.000.000 VND để thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ khác phục vụ hoạt động kinh doanh xây dựng của Tập đoàn. Khoản vay này được thế chấp bằng bằng một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư của Tập đoàn (xem các thuyết minh số V.9, V.10 và V.11).

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này					
Vay ngắn hạn ngân hàng	31.943.559.405	138.428.299.162	-	(16.400.765.837)	153.971.092.730
Vay dài hạn đến hạn trả	102.451.000.000	-	217.368.184.378	(20.000.000.000)	299.819.184.378
Cộng	**134.394.559.405**	**138.428.299.162**	**217.368.184.378**	**(36.400.765.837)**	**453.790.277.108**
Kỳ trước					
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.745.009.180	8.739.400.921	-	(78.637.612.947)	19.846.797.154
Vay ngắn hạn cá nhân	-	800.000.000	-	(800.000.000)	-
Cộng	**89.745.009.180**	**9.539.400.921**	**-**	**(79.437.612.947)**	**19.846.797.154**

20b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	44.030.819.676	170.794.819.676
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước (ii)	263.003.238.155	317.417.238.155
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn (iii)	253.331.290.643	-
Cộng	**560.365.348.474**	**488.212.057.831**

(i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 01/2025/83518/HĐTD ngày 23 tháng 12 năm 2025 với hạn mức vay 440.294.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được sử dụng để thanh toán tiền mua 118 căn nhà liền kề tại Dự án khu Nhà ở Green City Bình Dương thuộc Khu tái định cư Hòa Lợi. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.7).

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước theo Hợp đồng cấp tín dụng số 365734.25.660.40155915.TD ngày 24 tháng 12 năm 2025 với hạn mức 653.000.000.000 VND, thời hạn vay 48 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được sử dụng để thanh toán tiền mua 183 căn nhà thuộc Dự án Khu nhà ở Green City Bình Dương thuộc Khu tái định cư Hòa Lợi. Ngày 24 tháng 12 năm 2025 Tập đoàn đã nhận nợ với số tiền là 326.486.238.155 VND. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.7).

(iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng số SGN.DN.5729.200326 ngày 30 tháng 3 năm 2026 với hạn mức 579.000.000.000 VND, thời hạn vay 36 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được sử dụng để thanh toán tiền mua 169 căn nhà thuộc Dự án Khu nhà ở Green City Bình Dương thuộc Khu tái định cư Hòa Lợi. Ngày 31 tháng 3 năm 2026 Tập đoàn đã nhận nợ với số tiền là 289.521.475.021 VND. Khoản vay này được thế chấp bằng hàng tồn kho hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.7).

Tập đoàn có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	299.819.184.378	102.451.000.000
Trên 01 năm đến 5 năm	560.365.348.474	488.212.057.831
Cộng	**860.184.532.852**	**590.663.057.831**

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	488.212.057.831	-
Số tiền vay phát sinh	289.521.475.021	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(217.368.184.378)	-
Số cuối kỳ	**560.365.348.474**	-

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

21. Dự phòng phải trả

Dự phòng nợ phải trả liên quan đến dự phòng bảo hành công trình. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

	Ngắn hạn	Dài hạn
Số đầu năm	5.036.815.219	-
Tăng do trích lập bổ sung	1.558.073.522	-
Phân loại lại	(2.673.507.039)	2.673.507.039
Số cuối kỳ	**3.921.381.702**	**2.673.507.039**

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng do Nhà nước khen thưởng	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	17.129.715	17.295.835.068	7.020.000	(4.104.771.667)	13.215.213.116
Quỹ phúc lợi	9.210.931	-	-	-	9.210.931
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	2.034.804.126	-	(2.034.804.126)	-
Cộng	**26.340.646**	**19.330.639.194**	**7.020.000**	**(6.139.575.793)**	**13.224.424.047**

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến hoàn nhập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương và loại trừ lãi nội bộ trong hàng tồn kho của Tập đoàn. Chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.263.001.163	1.779.067.725
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	633.534.960	497.416.506
Số cuối kỳ	**3.896.536.123**	**2.276.484.231**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả là 20%.

24. Vốn chủ sở hữu

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	155.472.580.000	155.472.580.000
Các cổ đông khác	194.527.420.000	194.527.420.000
Cộng	**350.000.000.000**	**350.000.000.000**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng cổ đông Công ty mẹ đã thông qua một số nội dung liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty như sau:

- Thông qua việc hủy bỏ phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2025.
- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.
- Thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 với số lượng dự kiến phát hành thêm là 42.000.000 cổ phiếu, với giá chào bán là 10.000 VND/cổ phiếu, tương đương tổng giá trị cổ phiếu dự kiến theo mệnh giá là 420.000.000.000 VND. Thời gian dự kiến phát hành là trong năm 2026 – 2027, thực hiện sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty mẹ.

Tình hình thực hiện việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông trong kỳ như sau:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2026 đã thông qua phương án phát hành 7.000.000 cổ phiếu để trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:2 (cổ đông hiện hữu sở hữu 10 cổ phần được nhận 02 cổ phiếu phát hành thêm).
- Theo Thông báo số 05/2026/TB ngày 02 tháng 6 năm 2026 của Công ty mẹ gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối là 6.999.846 cổ phiếu và 154 cổ phiếu lẻ được hủy bỏ.
- Ngày 17 tháng 6 năm 2026, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 535/QĐ-SGDHCM về việc chấp thuận niêm yết bổ sung 6.999.846 cổ phiếu nêu trên từ ngày 19 tháng 6 năm 2026.
- Theo Thông báo số 1388/TB-SGDHCM ngày 19 tháng 6 năm 2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Công ty mẹ đã được thay đổi đăng ký niêm yết thêm 6.999.846 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, để trả cổ tức năm 2025. Sau khi thay đổi, tổng số lượng cổ phiếu niêm yết của Công ty mẹ là 41.999.846 cổ phiếu, tương ứng tổng giá trị theo mệnh giá là 419.998.460.000 VND. Việc thay đổi đăng ký niêm yết có hiệu lực từ ngày 19 tháng 6 năm 2026 và số cổ phiếu niêm yết bổ sung được chính thức giao dịch từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.
- Ngày 06 tháng 7 năm 2026, Công ty mẹ đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, ghi nhận vốn điều lệ của Công ty mẹ tăng từ 350.000.000.000 VND lên 419.998.460.000 VND.

Do tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty mẹ chưa hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ, giá trị cổ phiếu đã phát hành để trả cổ tức là 69.998.460.000 VND được phản ánh tại chỉ tiêu "Vốn khác của chủ sở hữu" (Mã số 414) trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

24c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành [(i)]	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.999.846	35.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*41.999.846*	*35.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.999.846	35.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*41.999.846*	*35.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

(i) Ngày 06 tháng 7 năm 2026, Công ty mẹ đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, ghi nhận vốn điều lệ của Công ty mẹ tăng từ 350.000.000.000 VND lên 419.998.460.000 VND.

24d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 4 năm 2026 như sau:

		Số tiền (VND)
• Chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu	:	69.998.460.000
• Trích quỹ đầu tư phát triển	:	10.174.020.628
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	19.330.639.194

25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

25a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	5.587.740.600	5.507.424.000
Trên 01 năm đến 05 năm	8.670.750.660	11.504.779.260
Cộng	**14.258.491.260**	**17.012.203.260**

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê mặt bằng tại tầng 7, số hiệu L7-01 – Tổ hợp văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex "WTC Tower", địa chỉ số 01 Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo điều khoản hợp đồng, phí dịch vụ là 130.000 VND/m²/tháng và giá thuê được điều chỉnh sau mỗi năm như sau:

- Giá thuê 182.000 VND/m²/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.
- Giá thuê 191.100 VND/m²/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.
- Giá thuê 200.655 VND/m²/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2028 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.

25b. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian thế chấp	Bên nhận thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Tương đương tiền (xem thuyết minh số V.1)	-	***1.500.000.000***		
Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	-	1.500.000.000	Ngày 24 tháng 6 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Hàng tồn kho (xem thuyết minh số V.7)	***2.171.831.316.000***	***1.419.827.501.000***		
Hàng hóa bất động sản bao gồm 183 căn nhà ở tại các Lô HL-G1, HL-G2, HL-G3, HL-G11, HL-G17 thuộc Dự án Green City	848.016.203.000	848.016.203.000	Đến khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng vay (ngày 24 tháng 12 năm 2029)	Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước

	Giá trị sổ sách		Thời gian thế chấp	Bên nhận thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Hàng hóa bất động sản 118 căn nhà ở tại các Lô HL-G2, HL-G11 thuộc Dự án Green City	571.811.298.000	571.811.298.000	Đến khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng vay (ngày 24 tháng 12 năm 2028)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Hàng hóa bất động sản 169 căn nhà ở tại các Lô HL-G7, HL-G15, HL-G18, HL-G28 thuộc Dự án Green City	752.003.815.000	-	Đến khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng vay (ngày 01 tháng 4 năm 2029)	Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn
Tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9)	***27.300.023.810***	***28.578.546.160***		
Dây chuyền đồng bộ vận hành tự động sản xuất ống HDPE	17.060.357.333	17.904.389.241	Ngày 17 tháng 4 năm 2027	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Nhà văn phòng (G29 – G32)	5.288.020.591	5.440.559.641	Ngày 31 tháng 7 năm 2026	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương
Dây chuyền sản xuất phụ kiện HDPE	3.178.015.328	3.335.242.182	Ngày 17 tháng 4 năm 2027	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Nhà xưởng 1B_Khu công nghiệp Mỹ Phước 2 (giai đoạn 2)	795.421.938	846.193.542	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Nhà xưởng 1A_Khu công nghiệp Mỹ Phước 2 (giai đoạn 2)	595.588.865	633.605.183	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Nhà xưởng cơ khí Mỹ Phước II	295.058.464	318.050.026	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Các tài sản cố định hữu hình khác	87.561.291	100.506.345	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Tài sản cố định vô hình (xem thuyết minh số V.10)	***10.724.557.385***	***10.780.679.279***		
Quyền sử dụng đất (Khu công nghiệp Mỹ Phước 2)	3.414.082.084	3.470.203.978	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Quyền sử dụng đất (G29-G32)	7.310.475.301	7.310.475.301	Ngày 31 tháng 7 năm 2026	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương
Bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.11)	***9.512.048.321***	***9.512.048.321***		
Quyền sử dụng đất (G26-G28)	5.032.852.685	5.032.852.685	Ngày 31 tháng 7 năm 2026	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương
Nhà văn phòng (G26-G28)	4.479.195.636	4.479.195.636	Ngày 31 tháng 7 năm 2026	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương
Cộng	**2.219.367.945.516**	**1.470.198.774.760**		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	88.107.200	98.896.000
Doanh thu bán thành phẩm	3.300.669.599	11.035.382.562
Doanh thu hoạt động xây dựng	362.399.678.710	116.218.806.825
Cộng	**365.788.455.509**	**127.353.085.387**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VII.1b.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	83.701.840	93.951.200
Giá vốn của thành phẩm đã bán	3.407.756.623	11.086.064.278
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	335.797.009.999	100.814.655.968
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(74.318.027)	-
Giá vốn khác	575.491.859	13.978.349
Cộng	**339.789.642.294**	**112.008.649.795**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.225.306.073	94.419.177
Lãi tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn	90.457.339	26.599.866
Các khoản thu nhập hoạt động tài chính khác	1.309.018	-
Cộng	**1.317.072.430**	**121.019.043**

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	34.224.866.609	1.188.573.814
Chi phí tư vấn khoản vay	2.895.000.000	-
Cộng	**37.119.866.609**	**1.188.573.814**

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	208.333	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	59.354.988	56.604.990
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.558.073.522	(1.672.580.718)
Cước vận chuyển	173.877.000	260.400.000
Các chi phí khác	35.476.767	123.956.413
Cộng	**1.826.990.610**	**(1.231.619.315)**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	14.479.016.968	9.291.167.940
Chi phí đồ dùng văn phòng	370.763.644	233.601.867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.179.451.841	1.296.216.021
Chi phí thuê văn phòng	3.197.858.385	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.792.491.167	-
Các chi phí khác	911.211.727	3.153.078.367
Cộng	**21.930.793.732**	**13.974.064.195**

7. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu tiền lãi chậm nộp căn hộ	56.339.111	93.399.423
Thu nhập khác	175.716.937	36.434.663
Cộng	**232.056.048**	**129.834.086**

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	261.728	185.820.177
Chi phí khác	-	46.194.172
Cộng	**261.728**	**232.014.349**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(33.963.505.946)	466.760.569
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(33.963.505.946)	466.760.569
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	41.999.846	41.999.846
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**(809)**	**11**

9b. Thông tin khác

Ngày 17 tháng 6 năm 2026, Công ty mẹ đã tăng vốn điều lệ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước đã được điều chỉnh lại do ảnh hưởng của sự kiện này. Việc điều chỉnh này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cùng kỳ năm trước giảm từ 13 VND xuống còn 11 VND.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	115.118.851.282	8.706.006.983
Chi phí nhân công	46.204.161.764	13.696.655.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.595.870.672	2.848.943.385
Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.898.086.087	96.253.314.078
Chi phí khác	10.730.456.830	3.246.174.729
Cộng	**363.547.426.635**	**124.751.094.675**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Chức danh	**Năm nay**	**Năm trước**
Các thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch Hội đồng quản trị *(từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)*	210.000.000	-
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch *(đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)*	-	22.500.000
Ông Nguyễn Kim Tiên	Thành viên	120.000.000	32.000.000
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	120.000.000	14.400.000
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên	120.000.000	14.400.000
Ông Phan Hồng Cẩm	Thành viên *(đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)*	-	14.400.000
Bà Bùi Thị Thùy	Thành viên *(từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)*	120.000.000	-
Các thành viên Ban kiểm soát			
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	120.000.000	14.400.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	89.000.000	10.800.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	89.000.000	10.800.000
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Kim Tiên	Tổng Giám đốc	604.380.000	420.380.000
Ông Lý Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 26 tháng 5 năm 2025)*	-	338.380.000
Bà Hồ Minh Diễm Thúy	Phó Tổng Giám đốc *(đến ngày 01 tháng 8 năm 2025)*	-	338.380.000
Ông Trần Nhật Khoa	Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)*	504.380.000	227.920.000
Ông Cao Đình Tuệ Minh	Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)*	410.380.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hải	Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)*	384.380.000	-
Bà Lương Thị Quỳnh Hoa	Kế toán trưởng	454.380.000	297.380.000
Cộng		**3.345.900.000**	**1.756.140.000**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	Cổ đông sở hữu 44% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước	Chi nhánh của công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Chi nhánh của công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Setia Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty cùng Tập đoàn
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty cùng Tập đoàn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Tập đoàn phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Doanh thu từ xây dựng dự án Green City	172.050.520.450	69.618.826.344
Doanh thu xây dựng công trình khác	153.334.716.530	-
Doanh thu bán hàng hóa	88.107.200	98.896.000
Thu tiền từ thi công xây dựng dự án Green City	451.828.587.104	-
Nhận ứng trước, thu tiền từ hoạt động xây dựng	141.516.018.037	37.566.532.365
Mua hàng hóa bất động sản dự án Green City	752.003.815.000	-
Thanh toán tiền mua hàng hóa bất động sản dự án Green City	479.646.303.169	-
Chi phí dịch vụ thuê mặt bằng	3.197.858.385	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Phí quản lý, dịch vụ	483.142.721	154.540.443
Thanh toán phí dịch vụ	2.482.896.175	170.239.431
Ký quỹ thuê mặt bằng	1.376.856.000	-
Chia cổ tức	31.094.510.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Bán phế liệu	-	36.433.691
Thu tiền bán phế liệu	-	40.077.061
Chi phí thi công xây dựng	132.736.338.719	67.530.261.556
Thanh toán tiền xây dựng công trình	325.168.278.591	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Mua nguyên vật liệu	21.376.869.203	345.773.150
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	17.990.851.253	14.874.999
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Doanh thu xây dựng công trình	22.986.089.420	-
Nhận ứng trước từ hoạt động xây dựng	28.074.381.796	-
Mua dịch vụ	15.976.914	-
Thanh toán tiền dịch vụ	17.255.068	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex		
Doanh thu xây dựng công trình	8.770.209.118	-
Thu tiền từ xây dựng công trình	5.243.573.012	3.615.870.777
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Doanh thu xây dựng công trình	4.833.424.489	-
Bán thành phẩm	252.878.703	-
Mua công cụ, dụng cụ	1.190.000	-
Mua dịch vụ	30.147.626	4.902.710
Thanh toán tiền dịch vụ	33.107.433	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định		
Bán thành phẩm	3.000.278.772	3.402.163.740
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Mua nguyên vật liệu	2.271.586.702	-
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	1.644.733.989	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí dịch vụ	135.353.894	363.764.492
Thanh toán phí dịch vụ	119.502.884	1.386.792.941
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Mua dịch vụ	89.131.949	43.928.663
Thanh toán tiền dịch vụ	96.671.060	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Mua dịch vụ	66.885.192	-
Thanh toán tiền dịch vụ	108.782.974	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex		
Mua dịch vụ	19.800.000	-
Thanh toán tiền dịch vụ	21.650.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
Doanh thu xây dựng công trình	-	28.937.943.445
Bán hàng hóa	-	792.150.000
Thu tiền từ hoạt động xây dựng dự án Nhà ở riêng lẻ TDC	-	8.295.869.324

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5a, V.5b, V.13 và V.14.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoài khoản nợ phải thu bên liên quan đã được dự phòng tại thuyết minh số V.3, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào khác được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Các lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: kinh doanh nhà dự án.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công các công trình xây dựng.
- Lĩnh vực khác: sản xuất thành phẩm và thương mại hàng hóa.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

3a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên các công ty trong Tập đoàn áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200. Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

3b. Sai sót

Tập đoàn trình bày lại khoản phải thu hoạt động xây dựng đang hạch toán từ chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" cho phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3c. Ảnh hưởng của việc chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	196.586.133.854	328.302.581.635	524.888.715.489	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	329.817.659.150	(328.302.581.635)	1.515.077.515	(i)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	354.699.635	354.699.635	(ii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	1.760.830.431	(354.699.635)	1.406.130.796	(ii)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ					
Giá vốn hàng bán	11	112.940.649.404	(931.999.609)	112.008.649.795	(iii)
Chi phí bán hàng	25	440.961.403	(1.672.580.718)	(1.231.619.315)	(iii)
Thu nhập khác	31	2.734.414.413	(2.604.580.327)	129.834.086	(iii)

(i) Điều chỉnh khoản phải thu khách hàng về cung cấp dịch vụ xây dựng.

(ii) Điều chỉnh khoản phải trả cổ tức cho các cổ đông.

(iii) Điều chỉnh số tiền trích lập dự phòng và hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình để đảm bảo thông tin so sánh.

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tập đoàn ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu, có xem xét tuổi nợ, tình trạng thanh toán, tiến độ nghiệm thu, quyết toán công trình, các điều khoản thanh toán theo hợp đồng, tiến độ hoàn tất các thủ tục pháp lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho khách hàng và tình hình tài chính của từng khách hàng, chủ đầu tư. Sự không chắc chắn của ước tính chủ yếu phát sinh từ khả năng và thời điểm thanh toán của khách hàng, tiến độ hoàn tất hồ sơ nghiệm thu, quyết toán công trình, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng và các yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến khả năng thu hồi công nợ.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp trên cơ sở lịch sử thanh toán, tình hình thu hồi công nợ sau ngày kết thúc kỳ kế toán, tiến độ thực hiện và quyết toán các hợp đồng, tiến độ hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng, cũng như các thông tin hiện có về khả năng thanh toán của từng đối tượng nợ.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Thường xuyên theo dõi tiến độ thanh toán theo từng hợp đồng và công trình.
- Thực hiện đối chiếu, xác nhận và đôn đốc thu hồi công nợ.
- Phối hợp với khách hàng, chủ đầu tư và các bên có liên quan để hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu, thanh quyết toán và các thủ tục pháp lý cần thiết để cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.
- Áp dụng các biện pháp phù hợp, bao gồm các biện pháp pháp lý khi cần thiết, đối với các khoản nợ quá hạn hoặc có dấu hiệu khó thu hồi.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tập đoàn ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho dựa trên giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành và tiêu thụ. Đối với hàng hóa bất động sản và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, việc ước tính có xem xét tình hình thị trường, giá bán dự kiến, tiến độ và tình trạng pháp lý của dự án, kế hoạch mở bán và chi phí còn phải bỏ ra để hoàn thành. Sự không chắc chắn chủ yếu phát sinh từ biến động thị trường bất động sản, thời điểm tiêu thụ sản phẩm, tiến độ hoàn thiện pháp lý và biến động chi phí.

Trên cơ sở kết quả đánh giá tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá gốc, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Việc đánh giá này sẽ tiếp tục được rà soát tại các kỳ lập Báo cáo tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro:

- Thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường và giá giao dịch của các bất động sản có đặc điểm tương đồng.
- Rà soát tiến độ thực hiện và tình trạng pháp lý của từng dự án.
- Cập nhật kế hoạch kinh doanh, thời điểm mở bán và giá bán dự kiến phù hợp với điều kiện thị trường.
- Theo dõi, kiểm soát chi phí đầu tư và chi phí còn phải bỏ ra để hoàn thành các dự án nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh dự kiến.

Dự phòng bảo hành công trình

Tập đoàn ước tính dự phòng bảo hành công trình trên cơ sở nghĩa vụ bảo hành theo từng hợp đồng, kinh nghiệm về chi phí bảo hành thực tế của các công trình đã thực hiện và các thông tin hiện có về chất lượng công trình. Sự không chắc chắn chủ yếu phát sinh từ khối lượng công việc bảo hành thực tế, chi phí nhân công, nguyên vật liệu và thời điểm phát sinh nghĩa vụ bảo hành.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tỷ lệ bảo hành thực tế vượt quá mức ước tính là thấp, dựa trên xu hướng tỷ lệ bảo hành trong 03 năm gần nhất và kết quả kiểm tra chất lượng công trình định kỳ.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biên pháp sau:

- Tăng cường kiểm soát chất lượng công trình tại những lần nghiệm thu từng phần.
- Theo dõi chặt chẽ các khiếu nại bảo hành và phân tích nguyên nhân gốc rễ.
- Cập nhật tỷ lệ dự phòng dựa trên số liệu thực tế hàng quý.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định

Tập đoàn ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc chưa xác định có yếu tố nào làm thay đổi đáng kể các giả định đang được sử dụng để xác định thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản/thuế hoãn lại đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng lợi nhuận tính thuế thực tế thấp hơn đáng kể so với kế hoạch là thấp dựa trên kết quả kinh doanh các năm gần đây và kế hoạch kinh doanh được phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng cung cấp và giải trình cho cơ quan thuế khi được yêu cầu.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

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

Ngoài sự kiện đã trình bày tại thuyết minh số V.24b, Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	156.705.545	-	23.363.244.922	12.284.610.048	385.804.560.515
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	466.760.569	466.760.569
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	1.836.320.689	(3.531.385.942)	(1.695.065.253)
Số dư cuối kỳ trước	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**-**	**25.199.565.611**	**9.219.984.675**	**384.576.255.831**
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	156.705.545	-	25.199.565.611	99.993.430.386	475.349.701.542
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	(33.963.505.946)	(33.963.505.946)
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	10.174.020.628	(29.504.659.822)	(19.330.639.194)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu trong kỳ này	-	-	69.998.460.000	-	(69.998.460.000)	-
Số dư cuối kỳ này	**350.000.000.000**	**156.705.545**	**69.998.460.000**	**35.373.586.239**	**(33.473.195.382)**	**422.055.556.402**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ này				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	362.399.678.710	3.388.776.799		365.788.455.509
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***362.399.678.710***	***3.388.776.799***	-	***365.788.455.509***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	26.602.668.711	(603.855.496)	-	25.998.813.215
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(23.757.784.342)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				2.241.028.873
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				-
Doanh thu hoạt động tài chính				1.317.072.430
Chi phí tài chính				(37.119.866.609)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết				-
Thu nhập khác				232.056.048
Chi phí khác				(261.728)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(633.534.960)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***(33.963.505.946)***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***753.060.000***	***3.100.000***	-	***756.160.000***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	***1.280.457.190***	***1.473.533.107***	-	***2.753.990.297***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn)	***1.558.073.522***	-	-	***1.558.073.522***

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	116.218.806.825	11.134.278.562	-	127.353.085.387
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***116.218.806.825***	***11.134.278.562***	***-***	***127.353.085.387***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	15.404.150.857	(59.715.265)	-	15.344.435.592
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(12.742.444.880)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				2.601.990.712
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư				-
Doanh thu hoạt động tài chính				121.019.043
Chi phí tài chính				(1.188.573.814)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-		-
Thu nhập khác				129.834.086
Chi phí khác				(232.014.349)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(468.078.603)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(497.416.506)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***466.760.569***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***130.100.000***	***47.600.000***	***-***	***177.700.000***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***1.269.157.390***	***1.716.807.055***	***-***	***2.985.964.445***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	***(1.672.580.718)***	***-***	***-***	***(1.672.580.718)***

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	2.509.315.395.802	488.080.047.483	53.098.725.559	-	3.050.494.168.844
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					80.479.165.876
Tổng tài sản					***3.130.973.334.720***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.962.051.874.951	334.741.144.181	383.877.593.498	-	2.680.670.612.630
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					28.247.165.688
Tổng nợ phải trả					***2.708.917.778.318***
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.722.383.420.815	480.339.398.934	59.416.189.257	-	2.262.139.009.006
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					305.262.683.556
Tổng tài sản					***2.567.401.692.562***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.343.411.095.101	358.799.038.962	349.288.852.141	-	2.051.498.986.204
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					40.553.004.816
Tổng nợ phải trả					***2.092.051.991.020***

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vương Nguyễn Thanh Hậu	**Lương Thị Quỳnh Hoa**	**Nguyễn Kim Tiên**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

Phụ lục này phải được đọc cùng Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ