CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=Thành phố Thủ Dầu Một, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700413826
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.30 22:36:52+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 12/TDC-CBTT	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương**
   - Mã chứng khoán/Mã thành viên: TDC
   - Địa chỉ: L8-01 Tòa nhà WTC Center, số 01 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
   - Điện thoại liên hệ: 028.2220666 Fax: 028.2220678
   - E-mail: tdc@becamextdc.com.vn
2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố báo cáo tài chính Bán niên soát xét năm 2026 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát Triển Bình Dương, bao gồm các tài liệu sau:

- Báo cáo tài chính tổng hợp Bán niên soát xét năm 2026;
- Báo cáo tài chính hợp nhất Bán niên soát xét năm 2026;
- Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ.

3. Các tài liệu nêu trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn: https://www.becamextdc.com.vn/shareholders/co-dong

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

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC BNSX năm 2026*
- *CV giải trình*

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

Ký bởi: Đoàn Văn Thuận
Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn văn Thuận

CV2608290044

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

Số: 11/CBTT-TDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2026

V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận BCTC Bán niên soát xét năm 2026

Kính gửi:

- **Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
Căn cứ kết quả kinh doanh của công ty được nêu trong báo cáo tài chính Bán niên soát xét năm 2026,

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Mã CK: TDC) xin báo cáo và giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận như sau:

1. Biến động lợi LNST tại BCTC Bán niên soát xét năm 2026 (ĐVT: đồng)

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Bán niên soát xét năm 2026	Bán niên soát xét năm 2025
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	2.236.222.151	63.215.633.660
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	11.637.511.889	67.833.405.500

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

Biến động lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 tại báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất do nguyên nhân sau:

1. **Đối với lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính tổng hợp 6T năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước do:**
   - Lợi nhuận gộp tăng so với cùng kỳ do sự tăng trưởng doanh thu thuần, đồng thời sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và việc kiểm soát tốt chi phí tài chính, chi phí bán hàng, giúp Công ty vẫn duy trì được mức lợi nhuận dương trong 6T/2026.
   - Lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ do doanh thu từ hoạt động tài chính giảm và chi phí quản lý, chi phí khác tăng.
2. **Đối với lợi nhuận sau thuế tại BCTC hợp nhất:**
   - Lợi nhuận gộp tăng so với cùng kỳ do sự tăng trưởng doanh thu thuần, đồng thời sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và việc kiểm soát tốt chi phí tài chính, chi phí

bán hàng, bên cạnh đó phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết tăng, giúp Công ty vẫn duy trì được mức lợi nhuận dương trong 6T/2026.

- Lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ do doanh thu từ hoạt động tài chính giảm và chi phí quản lý, chi phí khác tăng.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính 6T năm 2026 của Công Ty CP Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương, xin báo cáo để các Quý cơ quan được biết.

Ký bởi: Đoàn Văn Thuận
Xác thực bởi: VNPT Smar

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu: VT*

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N:3700413826 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
P.BÌNH DƯƠNG-TP.HỒ CHÍ MINH

Đoàn Văn Thuận

CV2608290044

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN 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 giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	6 - 9
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 53
9.	Phụ lục	54 - 57

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Bộ phận kinh doanh bán buôn và bán lẻ trực thuộc Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển Bình Dương (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 30/2002/QĐ-UB ngày 20 tháng 3 năm 2002 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3700413826, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 13 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Sản xuất các sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (sản xuất các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc);
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (mua bán hóa chất);
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Môi giới, trung gian mua bán, cho thuê bất động sản; cung cấp dịch vụ niêm yết bất động sản; hoạt động kết nối giao dịch bất động sản trên cơ sở phí hoặc hoa hồng;
- Tư vấn, quản lý, vận hành bất động sản (bao gồm nhà ở và bất động sản không để ở) trên cơ sở phí hoặc hợp đồng theo quy định pháp luật; các hoạt động liên quan đến đấu giá bất động sản theo quy định pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : L8-01, tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84 – 274) 2 220 666 – 2 220 677
- Fax : (84 – 274) 2 220 678

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Quốc lộ 13, khu phố 10, phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland	L8-01, tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Quảng Văn Viết Cương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Đoàn Văn Thuận	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Hồ Hoàn Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Văn Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đặng Đình Phúc	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Đoàn Văn Thuận	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Hồ Hoàn Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Lê Văn Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 02 tháng 8 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2024

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 Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc (có hiệu lực từ ngày 25 tháng 6 năm 2024).

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 Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 Công ty 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty 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 Công ty 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 giữa niên độ.

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận
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 06A.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
bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.1347/26/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 KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 57, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ của Công ty 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 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 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 giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực 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 giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

M.S.D.N: 0300449815 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C - P.TÂN SƠN HÒA - TP.HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Minh Trí
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1
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 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**		**2.405.052.103.592**	**2.353.368.910.611**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**37.629.555.197**	**55.064.706.246**
1. Tiền	111	V.1	37.629.555.197	55.064.706.246
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
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**		**1.911.844.691.985**	**2.059.573.616.308**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.190.110.021.407	1.186.358.843.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	738.004.904.281	871.748.155.152
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	39.320.207.666	56.955.249.243
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(55.590.441.369)	(55.488.631.134)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**398.303.649.217**	**214.418.268.293**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	398.303.649.217	214.418.268.293
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
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**		**57.274.207.193**	**24.312.319.764**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	15.753.548.819	24.155.324.025
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		62.500.518	156.995.739
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18	3.804.371.353	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.8	37.653.786.503	-

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.650.572.721.074**	**2.047.457.722.865**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**2.239.275.544**	**191.987.696.772**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	177.448.660.330
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	2.239.275.544	14.539.036.442
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**38.876.122.725**	**29.268.738.065**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	37.763.768.899	27.717.318.177
- *Nguyên giá*	*222*		*225.252.085.603*	*211.851.678.198*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(187.488.316.704)*	*(184.134.360.021)*
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	1.112.353.826	1.551.419.888
- *Nguyên giá*	*228*		*5.441.485.091*	*5.441.485.091*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(4.329.131.265)*	*(3.890.065.203)*
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**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1.442.941.710.669**	**1.659.703.285.835**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.11	1.434.502.476.181	1.645.229.707.412
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	8.439.234.488	14.473.578.423
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.13**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.800.000.000	30.800.000.000
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**		**39.609.702.136**	**39.592.092.193**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	34.959.460.006	34.941.850.063
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.14	4.650.242.130	4.650.242.130
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**4.055.624.824.666**	**4.400.826.633.476**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.488.059.960.025**	**2.716.254.934.837**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.368.792.694.440**	**2.604.484.169.859**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	538.857.526.021	555.695.351.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	202.438.405.577	455.501.221.664
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	101.915.650.192	133.250.192
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	3.696.198.152	60.585.378.336
5. Phải trả người lao động	315	V.19	7.301.142.958	17.529.790.565
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	134.386.534.524	162.109.446.905
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21a	125.881.664.295	216.050.958.817
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22a	1.230.540.260.254	1.121.148.377.318
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	23.775.312.467	15.730.394.330
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**119.267.265.585**	**111.770.764.978**
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. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21b	3.198.327.880	3.165.523.940
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.22b	116.068.937.705	108.605.241.038
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. 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**		**1.567.564.864.641**	**1.684.571.698.639**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.272.280.000.000*	*1.272.280.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.24	51.550.643.840	51.550.643.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	4.640.739.814	4.640.739.814
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	163.783.872.544	115.282.049.910
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	75.309.608.443	240.818.265.075
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*73.073.386.292*	*240.818.265.075*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*2.236.222.151*	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.055.624.824.666**	**4.400.826.633.476**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Doãn Văn Thuận
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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	668.604.492.250	541.328.668.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.741.026.807	11.196.870.385
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		662.863.465.443	530.131.798.401
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	549.792.670.833	461.984.956.268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		113.070.794.610	68.146.842.133
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	9.147.172.255	134.231.808.848
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	56.632.982.107	83.690.048.127
Trong đó: chi phí đi vay	24		56.600.178.167	83.690.048.127
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	14.527.185.438	27.177.621.956
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	34.975.724.831	29.183.156.919
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		16.082.074.489	62.327.823.979
12. Thu nhập khác	31	VI.8	501.942.064	1.073.344.002
13. Chi phí khác	32	VI.9	14.347.794.402	185.534.321
14. Lợi nhuận khác	40		(13.845.852.338)	887.809.681
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.236.222.151	63.215.633.660
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.236.222.151	63.215.633.660
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10		
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10		

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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*		*2.236.222.151*	*63.215.633.660*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		4.242.734.680	3.373.239.497
- Các khoản dự phòng	03	V.5	230.608.192	181.184.749
- 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.4, 8	(9.118.165.707)	(134.208.858.297)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	56.600.178.167	83.690.048.127
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*54.191.577.483*	*16.251.247.736*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		268.575.987.938	(172.473.905.433)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		26.841.850.307	83.945.483.004
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(453.559.569.438)	(394.178.841.146)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		7.934.453.328	(28.027.623.539)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.20, VI.5	(53.683.652.634)	(82.705.506.010)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(4.234.828.647)	(13.420.109.534)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.23	(9.415.738.012)	(82.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(163.349.919.675)*	*(590.691.254.922)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, 12	(7.366.063.470)	(2.117.193.129)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	40.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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.4a, VI.4	36.425.252.493	255.524.931.507
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*29.059.189.023*	*253.447.738.378*

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

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		-	321.989.520.000
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.22	533.501.554.547	549.941.638.730
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.22	(416.645.974.944)	(522.205.806.069)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17, 24a	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***116.855.579.603***	***349.725.352.661***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(17.435.151.049)**	**12.481.836.117**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**37.629.555.197**	**19.283.464.750**

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực kinh doanh gồm: kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất công nghiệp, kinh doanh thương mại và cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm các ngành nghề sau:
- Kinh doanh thương mại: vật liệu xây dựng
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng: sản phẩm chính là bê tông tươi, cấu kiện bê tông đúc sẵn, gạch bê tông;
- Kinh doanh bất động sản: đầu tư phát triển và kinh doanh các dự án bất động sản nhà ở (chung cư cao cấp, khu đô thị, biệt thự, nhà liền kề);
- Xây dựng: xây dựng các công trình trường học bệnh viện, kết cấu hạ tầng;
- Cung cấp dịch vụ: bơm ca bê tông, điện, nước cho các nhà thầu phụ khi thực hiện công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực thương mại và sản xuất bê tông của Công ty không quá 12 tháng. Đối với lĩnh vực bất động sản và xây dựng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh của từng dự án bất động sản cũng như thời gian của từng hợp đồng xây dựng.

5. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Lô G-1A-CN, đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	58,00%	58,00%	58,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Ấp Mương Đào, phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá,thép,...	81,00%	81,00%	81,00%

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Số 2B Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và phân phối nước uống đóng chai	50,00%	50,00%	50,00%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ và đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Đào tạo, giáo dục	24,00%	24,00%	24,00%

Các Đơn vị trực thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Quốc lộ 13, Khu phố 10, phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland	L8-01, tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 318 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 310 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty 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"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 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 Công ty.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "TDC" theo Quyết định số 75/QĐ-SGDHCM ngày 16 tháng 4 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 04 tháng 5 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 127.228.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 /2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland hạch toán báo sổ, Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính giữa niên độ của Trụ sở chính và các đơn vị trực thuộc được phân cấp lập báo cáo tài chính. Các giao dịch nội bộ, số dư nội bộ giữa Trụ sở chính và các đơn vị trực thuộc, giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

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

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại đơn vị được đầu tư tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của đơn vị tại cùng thời điểm.

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. 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 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 tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số 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.

5. 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.
- Bất động sản: bao gồm 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.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.
- 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.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hàng hóa bất động sản 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 tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

6. 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 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 giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty 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.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty 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 Công ty như sau:

Chi phí công cụ dụng cụ
Các 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 sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 03 năm).

Tiền thuê đất
Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được kế toán ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (39 năm – 40 năm).

Chi phí hoa hồng môi giới
Chi phí hoa hồng môi giới đã phát sinh nhưng chưa bàn giao bất động sản và chưa ghi nhận doanh thu bán bất động sản. Chi phí trả trước này được phân bổ vào chi phí trong kỳ khi bàn giao bất động sản cho khách hàng và ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

7. 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.

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. 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	4 - 31
Máy móc và thiết bị	3 - 13
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 8
Tài sản cố định hữu hình khác	3

9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản 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 Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty 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,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 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 chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí đầu tư 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 hằng 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.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Công ty là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác các nội dung sau:

- Khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác được ghi nhận ở khoản mục Phải thu ngắn hạn khác.
- Khoản lợi nhuận nhận được từ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh được ghi nhận vào khoản mục Doanh thu tài chính.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

14. 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 do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh và chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu theo quy định.

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

16. 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 Công ty 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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả 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 Công ty 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty 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.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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 Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính 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 tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

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

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

18. 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, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

19. 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 Công ty 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.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 năm 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, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, Công ty 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 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

21. 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 Công ty bao gồm:

- Công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các công ty con khác trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, 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 Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, 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 Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

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 Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Công ty cũng coi các bên đối tác cùng đồng kiểm soát BCC với Công ty là các bên liên quan.

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.

22. 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, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 Công ty 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 giữa niên độ của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	972.631.047	490.538.357
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	36.656.924.150	54.574.167.889
- *Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh*	*21.920.518.794*	*44.604.882.503*
- *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai*	*6.888.715.017*	*368.261.583*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương*	*5.218.614.740*	*6.925.992.797*
- *Các ngân hàng khác*	*2.629.075.599*	*2.675.031.006*
Cộng	**37.629.555.197**	**55.064.706.246**

2. 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	***137.291.702.474***	-	***304.217.351.805***	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (i)	112.905.381.079	-	289.621.946.244	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (ii)	11.048.020.987	-	7.832.010.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	-	5.595.725.973	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	704.353.000	-	518.360.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	530.178.657	-	636.329.583	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	96.025.032	-	12.980.005	-
Ông Hồ Hoàn Thành	6.412.017.746	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***1.052.818.318.933***	***(55.015.689.515)***	***882.141.491.242***	***(54.913.879.280)***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu	360.132.000.000	-	195.882.400.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	-	164.994.400.000	-
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	372.605.615.849	-	329.008.930.005	
Phải thu các khách hàng khác	155.086.303.084	(55.015.689.515)	192.255.761.237	(54.913.879.280)
Cộng	**1.190.110.021.407**	**(55.015.689.515)**	**1.186.358.843.047**	**(54.913.879.280)**

(i) Khoản phải thu với số tiền là 106.496.421.917 VND (đầu năm là 288.309.454.691 VND) phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ngày 06/12/2024 đã được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.22).

(ii) Khoản phải thu với số tiền là 3.844.913.198 VND (đầu năm là 0 VND) phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 58/08/2025/HĐVT/HĐ ký ngày 15/08/2025 đã được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.22).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***1.701.695.814***	***18.692.747.817***
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	1.487.860.757	17.680.273.135
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	213.835.057	586.310.042
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	426.164.640
Phải trả các nhà cung cấp khác	***736.303.208.467***	***853.055.407.335***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	248.405.929.450	215.684.239.503
Công ty Cổ phần Ceteccons	169.362.436.106	216.727.184.051
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	120.900.929.102	130.143.169.223
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	28.307.019.491	43.745.008.440
Các nhà cung cấp khác	169.326.894.318	246.755.806.118
Cộng	**738.004.904.281**	**871.748.155.152**

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn 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 các bên liên quan	***9.124.553.642***	-	***36.431.640.428***	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*)	4.743.471.770	-	34.626.306.063	-
Công ty Cổ phần Hà Tiên Kiên Giang Becamex – Cổ tức phải thu	1.566.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước – Cổ tức phải thu	1.360.000.000	-	-	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet – Cổ tức phải thu	-	-	350.252.493	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác, ký quỹ	1.455.081.872	-	1.455.081.872	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***30.195.654.024***	***(574.751.854)***	***20.523.608.815***	***(574.751.854)***
Tạm ứng	17.311.668.461	-	13.763.014.216	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	12.873.985.563	(574.751.854)	6.760.594.599	(574.751.854)
Cộng	**39.320.207.666**	**(574.751.854)**	**56.955.249.243**	**(574.751.854)**

(*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, dự án đã được bán xong toàn bộ và đã tạm chia lợi nhuận cũng như hoàn lại phần vốn góp. Hiện tại, các bên đang trong quá trình làm việc, thực hiện quyết toán toàn bộ dự án để xác định số lợi nhuận cuối cùng các bên được hưởng.

4b. 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
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP (là bên liên quan) - Ký quỹ	201.900.000	-	201.900.000	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	1.937.375.544	-	9.963.541.767	-
Các khoản ký quỹ dài hạn khác	100.000.000	-	-	-
Phải thu tiền bồi thường	-	-	4.373.594.675	-
Cộng	**2.239.275.544**	**-**	**14.539.036.442**	**-**

5. Nợ quá hạn, nợ xấu

	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 Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	Trên 3 năm	3.599.519.099	-	Trên 3 năm	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt - Phải thu khách hàng	Trên 3 năm	22.298.426.457	-	Trên 3 năm	22.298.426.457	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	Trên 3 năm	4.675.034.926	-	Trên 3 năm	4.675.034.926	
Phải thu tiền hàng các tổ chức và cá nhân khác		27.523.459.335	3.080.750.302		27.412.248.208	3.071.349.408
	Dưới 1 năm	*1.046.520.769*	*732.564.536*	*Dưới 1 năm*	*1.237.842.502*	*866.489.748*
	Từ 1 năm đến 2 năm	*3.335.753.629*	*1.667.876.815*	*Từ 1 năm đến 2 năm*	*3.258.276.417*	*1.629.138.208*
	Từ 2 năm đến 3 năm	*2.267.696.504*	*680.308.951*	*Từ 2 năm đến 3 năm*	*1.919.071.505*	*575.721.452*
	Trên 3 năm	*20.873.488.433*	-	*Trên 3 năm*	*20.997.057.784*	-
Phải thu khác	Trên 3 năm	574.751.854	-	Trên 3 năm	574.751.854	-
Cộng		**58.671.191.671**	**3.080.750.302**		**58.559.980.542**	**3.071.349.408**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	55.488.631.134	58.015.316.606
Trích lập dự phòng bổ sung	230.608.192	181.184.749
Xử lý xóa sổ	(128.797.957)	-
Cộng	**55.590.441.369**	**58.196.501.355**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.582.369.592	-	3.640.755.973	
Công cụ, dụng cụ	1.150.169.341	-	1.227.211.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	369.068.819.377	-	185.711.013.161	-
Hàng hóa	20.502.290.907	-	23.839.287.332	-
Cộng	**398.303.649.217**	**-**	**214.418.268.293**	**-**

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Westerland và của dự án Hòa lợi E4 có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.22).

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	121.967.562	188.834.145
Chi phí bảo lãnh trả trước	5.000.000.001	10.000.000.000
Chi phí hoa hồng môi giới	10.232.022.675	13.221.291.285
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	399.558.581	745.198.595
Cộng	**15.753.548.819**	**24.155.324.025**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	28.933.328	50.633.330
Tiền thuê đất (i)	34.433.074.433	34.887.374.813
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	497.452.245	3.841.920
Cộng	**34.959.460.006**	**34.941.850.063**

(i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (các công trình thuộc dự án Trạm trộn Bê tông TDC) tại phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tây Sài Gòn (xem thuyết minh số V.22b).

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tây Sài Gòn để đảm bảo cho khoản vay	31.855.851.227	-
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bảo lãnh thực hiện hợp đồng	5.797.935.276	-
Cộng	**37.653.786.503**	**-**

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	37.189.384.571	50.676.697.911	120.337.528.777	3.583.566.939	64.500.000	211.851.678.198
Mua trong kỳ	-	86.500.000	-	-	-	86.500.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	13.313.907.405	-	-	13.313.907.405
Số cuối kỳ	**37.189.384.571**	**50.763.197.911**	**133.651.436.182**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**225.252.085.603**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	13.611.583.546	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	150.832.547.503
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	25.709.843.099	45.989.539.624	108.955.518.323	3.414.958.975	64.500.000	184.134.360.021
Khấu hao trong kỳ	966.326.842	607.480.853	1.748.319.528	31.829.460	-	3.353.956.683
Số cuối kỳ	**26.676.169.941**	**46.597.020.477**	**110.703.837.851**	**3.446.788.435**	**64.500.000**	**187.488.316.704**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	11.479.541.472	4.687.158.287	11.382.010.454	168.607.964	-	27.717.318.177
Số cuối kỳ	**10.513.214.630**	**4.166.177.434**	**22.947.598.331**	**136.778.504**	-	**37.763.768.899**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 16.076.626.105 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.22).

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	5.441.485.091
Số cuối kỳ	**5.441.485.091**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.314.157.818
Giá trị hao mòn	
Số đầu kỳ	3.890.065.203
Khấu hao trong kỳ	439.066.062
Số cuối kỳ	**4.329.131.265**

	Chương trình phần mềm máy tính
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	1.551.419.888
Số cuối kỳ	**1.112.353.826**
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
Dự án TDC Plaza (*)	389.198.951.503	-	389.198.951.503	492.443.696.194	-	492.443.696.194
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	-	-	-	98.716.682.793	-	98.716.682.793
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 (*)	812.533.963.432	-	812.533.963.432	811.429.094.623	-	811.429.094.623
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 (*)	171.086.644.745	-	171.086.644.745	180.957.317.301	-	180.957.317.301
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11 (*)	61.682.916.501	-	61.682.916.501	61.682.916.501	-	61.682.916.501
Cộng	**1.434.502.476.181**	**-**	**1.434.502.476.181**	**1.645.229.707.412**	**-**	**1.645.229.707.412**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên đây bao gồm chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị dự án nhận chuyển nhượng và các chi phí đã đầu tư khác liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản để kinh doanh theo kế hoạch trung và dài hạn của Công ty. Công ty sẽ chọn lọc từng dự án cụ thể để triển khai phù hợp với tình hình thị trường để mang về hiệu quả cao nhất.

(*) Một số quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.420.001.955.358 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.22).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	10.500.457.985	6.878.722.220	(13.313.907.405)	4.065.272.800
Xây dựng cơ bản dở dang	3.973.120.438	400.841.250	-	4.373.961.688
Cộng	**14.473.578.423**	**7.279.563.470**	**(13.313.907.405)**	**8.439.234.488**

13. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***79.470.000.000***	-	***79.470.000.000***	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex (i)	15.660.000.000	-	15.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex (ii)	63.810.000.000	-	63.810.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***16.635.910.000***	-	***16.635.910.000***	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (iii)	2.235.910.000	-	2.235.910.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (iv)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***30.800.000.000***	-	***30.800.000.000***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước (v)	30.800.000.000	-	30.800.000.000	-
Cộng	**126.905.910.000**	-	**126.905.910.000**	-

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700877200 thay đổi lần thứ 07 ngày 08 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex 15.660.000.000 VND, tương đương 58,00% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700945605 thay đổi lần thứ 09 ngày 03 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex 63.810.000.000 VND, tương đương 81,00% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy phép đầu tư số 061/GP-KCN-VS, ngày 17 tháng 6 năm 2002 do Trưởng ban quản lý Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet 140.000,00 USD, tương đương 50% vốn điều lệ.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 14.400.00.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

(v) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 3.400.000 cổ phiếu, tương đương 17% vốn điều lệ.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Giao dịch giữa Công ty với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.1b.

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các chi phí phải trả.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***475.956.491.340***	***496.288.393.064***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	466.418.534.584	485.551.350.433
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	9.106.662.802	9.602.710.162
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	245.464.800
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	112.699.946	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Becamex Bình Phước	24.726.109	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	861.860.305
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	20.479.794	19.636.364
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	4.752.000	7.371.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	***62.901.034.681***	***59.406.958.668***
Cộng	**538.857.526.021**	**555.695.351.732**

Công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nợ quá hạn của các bên liên quan	***9.367.598.907***	***50.599.440.075***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	-	50.599.440.075
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	9.098.962.802	-
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	-
Nợ quá hạn của các nhà cung cấp khác	***11.706.313.639***	-
Cộng	**21.073.912.546**	**50.599.440.075**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***72.850.703.815***	***229.295.199.706***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	72.850.703.815	216.746.949.706
Ông Hồ Hoàn Thành	-	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	***129.587.701.762***	***226.206.021.958***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	55.343.110.889	66.390.777.849
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Thiên Hà Xanh	37.248.167.022	-
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	30.852.556.216	103.576.307.990
Trả trước các khách hàng khác	6.143.867.635	56.238.936.119
Cộng	**202.438.405.577**	**455.501.221.664**

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan)	48.560.400.000	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác	53.355.250.192	133.250.192
Cộng	**101.915.650.192**	**133.250.192**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026 đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông theo tỷ lệ 8%/cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 30 tháng 6 năm 2026. Thời hạn thanh toán cổ tức dự kiến là ngày 30 tháng 7 năm 2026.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	58.712.286.996	-	4.766.981.926	(59.882.716.772)	3.596.552.150	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	477.330.207	-	-	(4.234.828.647)		- 3.757.498.440
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.709.053	-	1.612.663.792	(2.955.844.476)	99.401.282	46.872.913
Các loại thuế, phí khác	52.080	-	341.976.962	(341.784.322)	244.720	-
Cộng	**60.585.378.336**	**-**	**6.721.622.680**	**(67.415.174.217)**	**3.696.198.152**	**3.804.371.353**

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

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất — Không chịu thuế
- Các hoạt động khác — 10% (i)

(i) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.236.222.151	63.215.633.660
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.236.222.151	63.215.633.660
Thu nhập miễn thuế	(9.118.165.707)	(133.643.926.790)
Thu nhập tính thuế	(6.881.943.556)	(70.428.293.130)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**-**	**-**

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

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

19. Phải trả người lao động
Tiền lương còn phải trả người lao động.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan) – lãi phạt trả chậm	-	10.098.518.000
Chi phí lãi vay	12.238.957.529	9.322.431.996
Trích trước chi phí công trình	97.494.199.077	119.612.557.170
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	24.653.377.918	23.075.939.739
Cộng	**134.386.534.524**	**162.109.446.905**

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

21. Phải trả khác

21a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP (là bên liên quan) – lãi phạt trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	67.361.106.830	44.275.867.187
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	20.046.807.908	25.546.725.031
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	11.240.000.000	110.145.331.913
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	27.233.749.557	36.083.034.686
Cộng	**125.881.664.295**	**216.050.958.817**

21b. Phải trả dài hạn khác
Các khoản nhận ký quỹ dài hạn.

21c. Nợ quá hạn chưa thanh toán
Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

22. Vay

22a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***800.844.543.503***	***615.668.255.756***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	493.215.504.969	455.768.946.935
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	157.104.757.161	126.811.023.478
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.22b)	150.524.281.373	33.088.285.343
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.22b)	***429.695.716.751***	***505.480.121.562***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	423.827.950.547	505.480.121.562
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tây Sài Gòn	3.750.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	2.117.766.204	-
Cộng	**1.230.540.260.254**	**1.121.148.377.318**

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

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền mua hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City), Unicomplex và Nhà ở xã hội Khu 6 Việt Sing với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land và 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.6 và V.11).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh, 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi, 01 quyền sử dụng đất Chơn Thành và một số tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9 và V.11).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ 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
Vay ngắn hạn ngân hàng	615.668.255.756	410.108.928.570	-	(224.932.640.823)	800.844.543.503
Vay dài hạn đến hạn trả	505.480.121.562	-	71.624.007.242	(147.408.412.053)	429.695.716.751
Cộng	**1.121.148.377.318**	**410.108.928.570**	**71.624.007.242**	**(372.341.052.876)**	**1.230.540.260.254**

22b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	84.921.561.164	108.605.241.038
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tây Sài Gòn (ii)	25.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (iii)	5.647.376.541	-
Cộng	**116.068.937.705**	**108.605.241.038**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 209/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 400.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.11), toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 58/08/2025/HĐVT/HĐ ký ngày 15/08/2025 giữa Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.11) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (xem thuyết minh số V.2)
- Hợp đồng cấp tín dụng số 139/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng, thời gian ân hạn gốc là 18 tháng, thời gian ân hạn lãi là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án TDC Plaza và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nhà ở TDC Plaza tại phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh không bao gồm Block E (xem thuyết minh số V.11).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tây Sài Gòn, theo Hợp đồng cấp tín dụng số BIC.DN.570.300126 và BIC.DN.508.300126 để hoàn vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà xưởng và trạm trộn bê tông tại phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (các công trình thuộc dự án Trạm trộn Bê tông TDC) tại phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai (xem thuyết minh số V.7b).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, theo Hợp đồng tín dụng số BHD20264165263 để mua xe với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 10 xe ô tô trộn (xem thuyết minh số V.9).

Công ty 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 1 năm trở xuống	429.695.716.751	505.480.121.562
Trên 1 năm đến 5 năm	102.568.937.705	108.605.241.038
Trên 5 năm	13.500.000.000	-
Cộng	**545.764.654.456**	**614.085.362.600**

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	108.605.241.038	152.642.153.587
Số tiền vay phát sinh	123.392.625.977	396.340.304.486
Số tiền vay đã trả	(44.304.922.068)	(5.233.741.534)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(71.624.007.242)	(147.408.412.053)
Số cuối kỳ	**116.068.937.705**	**396.340.304.486**

22c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập	Chi quỹ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.729.619.703	9.700.364.527	(9.415.738.012)	16.014.246.218
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	774.627	7.760.291.622	-	7.761.066.249
Cộng	**15.730.394.330**	**17.460.656.149**	**(9.415.738.012)**	**23.775.312.467**

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 tại 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	607.005.000.000	607.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Richards Holdings	101.500.000.000	101.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư HDTBCONS	97.000.000.000	97.000.000.000
Các cổ đông khác	466.775.000.000	466.775.000.000
Cộng	**1.272.280.000.000**	**1.272.280.000.000**

24c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	127.228.000	127.228.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành công chúng	127.228.000	127.228.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*127.228.000*	*127.228.000*
- *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	127.228.000	127.228.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*127.228.000*	*127.228.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026 như sau:

		VND
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	:	48.501.822.634
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	9.700.364.527
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	:	3.880.145.811
• Trích thù lao Hội đồng quản trị – Ban kiểm soát – Thư ký	:	3.880.145.811
• Chia cổ tức cho các cổ đông (tỷ lệ 8%/cổ phiếu)	:	101.782.400.000

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

Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Phải thu khách hàng (xem thuyết minh số V.2)	***110.341.335.115***	***288.309.454.691***	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Hàng tồn kho (xem thuyết minh số V.6)	***56.180.554.780***	***56.180.554.780***		
Một số quyền sử dụng đất của dự án Westerland và của dự án Hòa lợi E4	56.180.554.780	56.180.554.780	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Chi phí chờ phân bổ (xem thuyết minh số V.7b)	***34.433.074.433***	-		
Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thuộc các công trình thuộc dự án Trạm trộn Bê tông TDC) tại phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai	34.433.074.433	-	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Tây Sài Gòn
Tài sản ngắn hạn khác (xem thuyết minh số V.8)	***37.653.786.503***	***6.535.000.000***		
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tây Sài Gòn để đảm bảo cho khoản vay	31.855.851.227	-	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tây Sài Gòn
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để bảo lãnh thực hiện hợp đồng	5.797.935.276	6.535.000.000	Dưới 12 tháng	Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.9)	***16.076.626.105***	***3.384.655.356***		
Các xe ô tô tải và xe trộn bê tông	3.206.515.600	3.384.655.356	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
10 xe ô tô trộn	12.870.110.505	-	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (xem thuyết minh số V.11)	***1.420.001.955.358***	***1.514.070.470.373***		
Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Hòa Lợi	446.062.365.314	549.456.317.293	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương
Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Hòa Lợi	82.459.672.500	82.459.672.500	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai
Quyền sử dụng đất thuộc Dự án Hòa Lợi	502.280.966.041	502.280.966.041	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc Dự án TDC Plaza (không bao gồm Block E)	389.198.951.503	379.873.514.539	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Cộng	**1.674.687.332.294**	**1.868.480.135.200**		

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	69.122.878.048	73.512.924.289
Doanh thu thành phẩm	124.334.256.341	94.769.837.506
Doanh thu bất động sản	183.335.972.157	206.119.367.104
Doanh thu hợp đồng xây dựng	279.439.580.955	161.879.661.115
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.371.804.749	5.046.878.772
Cộng	**668.604.492.250**	**541.328.668.786**

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bay tại thuyết minh số VII.1b.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu là bất động sản bị trả lại.

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	66.584.610.232	72.335.080.113
Giá vốn thành phẩm	104.286.273.119	77.848.149.258
Giá vốn bất động sản	124.877.014.517	170.240.385.868
Giá vốn thi công xây dựng	256.573.688.664	147.853.376.148
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.790.539.239	2.832.011.367
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(7.319.454.938)	(9.124.046.486)
Cộng	**549.792.670.833**	**461.984.956.268**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	29.006.548	62.950.551
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	524.931.507
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.001.000.000	4.276.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	117.165.707	129.367.926.790
Cộng	**9.147.172.255**	**134.231.808.848**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	56.600.178.167	80.540.048.127
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Chi phí tài chính khác	32.803.940	-
Cộng	**56.632.982.107**	**83.690.048.127**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.306.976.802	5.004.579.501
Chi phí vật liệu, bao bì	-	27.978.046
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32.685.185	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.094.318	17.864.256
Chi phí hoa hồng môi giới	4.566.706.789	13.496.354.837
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.615.260.435	3.104.038.199
Các chi phí khác	967.461.909	5.526.807.117
Cộng	**14.527.185.438**	**27.177.621.956**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	16.262.082.381	13.366.107.699
Chi phí vật liệu quản lý	181.848.494	364.247.987
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	244.925.257	232.142.199
Chi phí khấu hao tài sản cố định	886.597.088	944.867.218
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	230.608.192	181.184.749
Chi phí phát hành thư bảo lãnh	6.099.643.934	4.522.693.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.300.311.320	1.312.943.802
Các chi phí khác	3.769.708.165	8.258.970.145
Cộng	**34.975.724.831**	**29.183.156.919**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	40.000.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	347.944.037	85.455.000
Các khoản thu nhập khác	153.998.027	947.889.002
Cộng	**501.942.064**	**1.073.344.002**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	123.988.710
Phạt do vi phạm hợp đồng	13.222.609.858	61.267.935
Các chi phí khác	1.125.184.544	277.676
Cộng	**14.347.794.402**	**185.534.321**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá mua hàng hóa đã bán	66.584.610.232	72.335.080.113
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	174.356.112.049	181.707.986.324
Chi phí nhân công	43.408.075.927	32.950.453.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.793.022.745	3.373.239.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	299.527.373.150	190.848.336.134
Chi phí khác	11.626.387.000	37.130.639.937
Cộng	**599.295.581.102**	**518.345.735.143**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; 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 Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Công ty chỉ phát sinh giao dịch bán bất động sản với Ông Hồ Hoàn Thành với số tiền là 17.269.955.269 VND (cùng kỳ năm trước không có phát sinh giao dịch).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.2 và V.16.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**110.572.027**	**73.018.466**	-	**183.590.493**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên (miễn nhiệm ngày 22/4/2026)	110.572.027	73.018.466		183.590.493
Bà Lê Thị Thùy Dương - Thành viên (bổ nhiệm ngày 22/4/2026)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**1.525.485.709**	**704.253.778**	-	**2.229.739.487**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	543.250.063	249.496.348	-	792.746.411
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	395.871.522	180.034.314	-	575.905.836
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	401.364.124	178.483.116	-	579.847.240
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	185.000.000	96.240.000	-	281.240.000
Cộng	**1.636.057.736**	**777.272.244**	-	**2.413.329.980**
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**118.911.850**	**45.315.230**	-	**164.227.080**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	118.911.850	45.315.230		164.227.080
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**927.837.000**	**423.477.311**	-	**1.351.314.311**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	328.782.000	142.971.213	-	471.753.213
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	259.381.200	111.199.832	-	370.581.032
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	219.370.800	92.137.004	-	311.507.804
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	120.303.000	77.169.262	-	197.472.262
Cộng	**1.046.748.850**	**468.792.541**	-	**1.515.541.391**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Chi nhánh của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty con của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	344.884.247	63.842.595
Cổ tức được chia	1.566.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ	1.095.643.820	4.215.059.718
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	10.587.659.661	3.655.731.204
Cổ tức được chia	6.075.000.000	2.916.000.000
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Mua hàng hóa, dịch vụ	75.255.000	120.114.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	20.312.500	1.441.884.140
Xây dựng công trình	133.237.264.714	92.663.397.345
Mua hàng hóa, dịch vụ	3.392.469.997	50.756.487.085
Lãi phạt trả chậm	12.986.721.643	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	7.710.185
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Bán hàng hóa, thành phẩm	88.912.066	4.131.923.678
Mua hàng hóa, dịch vụ	134.333.519	109.676.659
Thuê đất	-	32.560.113.254
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.802.127.778	943.268.522
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	21.376.869.203	345.773.150
Xây dựng công trình	132.736.338.719	67.530.261.556
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	36.433.691
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ, xây dựng	1.110.325.062	314.713.953
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	119.340.000	54.800.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.360.000.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ	135.000.000	135.000.000
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	117.165.707	129.367.926.790
Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh	30.000.000.000	-
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh	-	394.840.669.585

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Khách Sạn Becamex		
Mua hàng hóa, dịch vụ	57.935.683	-
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.922.125	-

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.2, V.3, V.4, V.15, V.16, V.17, V.20 và V.21.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào 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 dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Các lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Lĩnh vực thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất bê tông nhựa nóng.
- Lĩnh vực bất động sản: đầu tư, kinh doanh các căn hộ, nhà phố, nền đất,...
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng các công trình ngoài.
- Lĩnh vực khác: cung cấp dịch vụ.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh theo bộ phận của Công ty được trình bày tại Phụ lục 02 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam 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 Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

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

3b. Các sai sót

Kỳ này, Công ty đã điều chỉnh lại số liệu so sánh theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 10 tháng 4 năm 2026 cũng như điều chỉnh giảm thuế thu nhập doanh nghiệp do bù trừ lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Ngoài ra, Công ty cũng ghi nhận tổn thất liên quan đến công trình nhà An Sinh từ năm trước với số tiền là 13.397.944.715 VND.

3c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh 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 tài chính giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ				
Hàng tồn kho	141	226.418.655.814	(12.000.387.521)	214.418.268.293
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10.934.032.740	13.221.291.285	24.155.324.025
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	1.641.023.719.034	4.205.988.378	1.645.229.707.412
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	133.250.192	133.250.192
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	101.969.460.734	(41.384.082.398)	60.585.378.336
Phải trả ngắn hạn khác	320	216.184.209.009	(133.250.192)	216.050.958.817
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	194.007.290.535	46.810.974.540	240.818.265.075
Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ				
Chi phí bán hàng	25	28.802.346.304	(1.624.724.348)	27.177.621.956
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	61.590.909.312	1.624.724.348	63.215.633.660
Báo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ				
Lợi nhuận trước thuế	01	61.590.909.312	1.624.724.348	63.215.633.660
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	85.570.207.352	(1.624.724.348)	83.945.483.004

4. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính 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

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư nợ phải thu khách hàng là 1.190.110.021.407 VND, trong đó Công ty đã trích lập dự phòng 55.015.689.515 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

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

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Yêu cầu tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Công ty ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho dựa trên giá bán dự kiến trừ chi phí bán hàng ước tính. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá thị trường, thay đổi nhu cầu của khách hàng và rủi ro lỗi thời của hàng hóa/vật tư tồn kho.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng giá trị hàng tồn kho và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn theo giá gốc là 1.832.806.125.398 VND, 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:

- Kiểm kê và đánh giá chất lượng hàng tồn kho định kỳ hàng quý.
- Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Triển khai các chương trình khuyến mại để đẩy nhanh tiêu thụ hàng tồn kho chậm luân chuyển.
- Đa dạng hóa kênh phân phối để mở rộng thị trường tiêu thụ.

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

Công ty 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.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính giữa niên độ được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964	1.142.419.451.528
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	(89.762.205.218)	(89.762.205.218)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(69.106.667.254)	1.052.657.246.310
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ trước	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	321.989.520.000
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	63.215.633.660	63.215.633.660
Số dư cuối kỳ trước	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(5.891.033.594)**	**1.437.862.399.970**
Số dư đầu năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	194.007.290.535	1.637.760.724.099
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	46.810.974.540	46.810.974.540
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	240.818.265.075	1.684.571.698.639
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	2.236.222.151	2.236.222.151
Trích quỹ trong kỳ này	-	-	-	48.501.822.634	(65.962.478.783)	(17.460.656.149)
Chia cổ tức trong kỳ này					(101.782.400.000)	(101.782.400.000)
Số dư cuối kỳ này	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**163.783.872.544**	**75.309.608.443**	**1.567.564.864.641**
	-	-	-	-	-	-

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
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 Công ty như sau:

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ này							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	69.122.878.048	124.334.256.341	177.594.945.350	279.439.580.955	12.371.804.749	-	662.863.465.443
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	***69.122.878.048***	***124.334.256.341***	***177.594.945.350***	***279.439.580.955***	***12.371.804.749***	-	***662.863.465.443***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(3.364.587.281)	7.787.769.793	42.271.974.677	9.676.473.483	7.196.253.669	-	63.567.884.341
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							63.567.884.341
Doanh thu hoạt động tài chính							9.147.172.255
Chi phí tài chính							(56.632.982.107)
Thu nhập khác							501.942.064
Chi phí khác							(14.347.794.402)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***2.236.222.151***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	***13.400.407.405***	-	-	-	-	***13.400.407.405***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***2.091.530.628***	***6.969.318***	***1.008.907.547***	-	-	***3.107.407.493***
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)	-	-	-	-	-	-	-

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	73.512.924.289	94.769.837.506	194.922.496.719	161.879.661.115	5.046.878.772	-	530.131.798.401
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	107.827.358.951	59.031.633.051	-	-	1.586.528.681	(168.445.520.683)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***181.340.283.240***	***153.801.470.557***	***194.922.496.719***	***161.879.661.115***	***6.633.407.453***	***(168.445.520.683)***	***530.131.798.401***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(3.446.174.103)	5.274.446.890	1.584.392.026	6.341.077.675	2.032.320.770	-	11.786.063.258
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							11.786.063.258
Doanh thu hoạt động tài chính							134.231.808.848
Chi phí tài chính							(83.690.048.127)
Thu nhập khác							1.073.344.002
Chi phí khác							(185.534.321)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***63.215.633.660***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	***33.496.460.451***	-	***311.500.000***	-	-	***33.807.960.451***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***1.663.250.956***	***6.969.318***	***999.146.431***	-	-	***2.669.366.705***
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)	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	463.356.704.969	87.487.359.580	2.557.256.748.162	691.199.858.234	-	-	3.799.300.670.945
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							256.324.153.721
Tổng tài sản							***4.055.624.824.666***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	367.285.973.281	40.444.910.081	684.916.510.355	1.171.033.340.052	-	-	2.263.680.733.769
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							224.379.226.256
Tổng nợ phải trả							***2.488.059.960.025***
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	482.487.626.499	67.792.838.749	2.762.020.238.500	826.084.795.529	-	-	4.138.385.499.277
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							262.441.134.199
Tổng tài sản							***4.400.826.633.476***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	573.492.305.156	5.788.658.207	871.820.919.835	1.065.015.967.320	-	-	2.516.117.850.518
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							200.137.084.319
Tổng nợ phải trả							***2.716.254.934.837***

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**