

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

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

TP.HCM, ngày 28 tháng 08 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

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

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

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

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

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

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

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

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

Tài liệu đính kèm/ *Attached document:*

- BCTCHN SX bán niên 2026/  
*Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of 2026.*

Đại diện tổ chức

Organization representative

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Kim Tiên



BCE-012608280001

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG  
BÌNH DƯƠNG**



## MỤC LỤC

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

\*\*\*\*\*



## **THÔNG TIN CHUNG**

### **Khái quát về Công ty**

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

Trụ sở hoạt động

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



**Hội đồng quản trị**

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

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

**Ban kiểm soát**

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

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

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

**Người đại diện theo pháp luật**

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

**Kiểm toán viên**

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



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

### **Công bố của Ban Tổng Giám đốc**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Kim Tiên**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 27 tháng 8 năm 2026



Số: 1.1354/26/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### Kết luận của Kiểm toán viên

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

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**



**Trần Thị Thủy Quyên**

**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1

Người được ủy quyền

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

03004  
CÔNG  
TIỆM TO  
A  
V. HỒ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

  
 Vương Nguyễn Thanh Hậu  
 Người lập

  
 Lương Thị Quỳnh Hoa  
 Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026  
  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
 Nguyễn Kim Tiên  
 Người đại diện theo pháp luật



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

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

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

  
**Vương Nguyễn Thanh Hieu**  
 Người lập

  
**Lương Thị Quỳnh Hoa**  
 Kế toán trưởng

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Nguyễn Kim Tiên**  
 Người đại diện theo pháp luật



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lậpLương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởngNguyễn Kim Tiên  
Người đại diện theo pháp luật

# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

#### 6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

#### 7. Số lượng người lao động

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### 9. Thông tin khác

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

### 3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

#### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

#### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 7. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

#### *Chi phí công cụ, dụng cụ*

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

#### *Chi phí sửa chữa*

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

#### *Chi phí bảo trì phần mềm*

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

#### *Tiền thuê đất trả trước*

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

### 8. Tài sản thuê hoạt động

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

### 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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:

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

#### 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

##### ***Quyền sử dụng đất***

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

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

##### ***Chương trình phần mềm máy tính***

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

## 11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

### 13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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

### 15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

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

### 16. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

### 17. Vốn chủ sở hữu

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn*

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

## *Vốn khác của chủ sở hữu*

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

## **18. Phân phối lợi nhuận**

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

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

## **19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

### *Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

## ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

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

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

## ***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

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

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

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Tiền lãi**

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

## **20. Chi phí đi vay**

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

## **21. Các khoản chi phí**

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

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

## **22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***

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

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

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 23. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

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

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

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

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

### 24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                         | Số cuối kỳ             |                        | Số đầu năm             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                         | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng       | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng       |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                       | <b>165.346.339.774</b> | <b>(4.137.562.453)</b> | <b>361.147.680.227</b> | <b>(4.137.562.453)</b> |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP <sup>(1)</sup> | 132.826.760.146        | -                      | 348.652.930.608        | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                             | 16.288.378.496         | -                      | 6.576.178.995          | -                      |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định                                       | 5.220.098.449          | -                      | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Setia Becamex                                           | 4.585.902.871          | -                      | 1.065.416.694          | -                      |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore            | 4.137.562.453          | (4.137.562.453)        | 4.137.562.453          | (4.137.562.453)        |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định        | 2.287.637.359          | -                      | 715.591.477            | -                      |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                                     | <b>126.603.178.873</b> | <b>(357.576.326)</b>   | <b>163.741.035.262</b> | <b>(357.576.326)</b>   |
| Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đình                                       | 20.765.873.459         | -                      | 20.765.873.459         | -                      |
| Các khách hàng khác                                                     | 105.837.305.414        | (357.576.326)          | 142.975.161.803        | (357.576.326)          |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>291.949.518.647</b> | <b>(4.495.138.779)</b> | <b>524.888.715.489</b> | <b>(4.495.138.779)</b> |

- <sup>(1)</sup> Trong đó, khoản phải thu có số tiền là 62.288.556.616 VND (số đầu năm là 328.302.581.635 VND) phát sinh từ việc thi công xây dựng giai đoạn 01 một phần Dự án nhà ở riêng lẻ Green City (sau đây gọi tắt là “Dự án Green City”) thuộc Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở số 60/11/2024/HĐVT/HĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024 và các phụ lục đi kèm với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

**5b. Phải thu dài hạn khác**

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

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

**6. Nợ quá hạn**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

**7. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 8. Chi phí chờ phân bổ

#### 8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

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

#### 8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

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

### 9. Tài sản cố định hữu hình

|                   | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị   | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng                   |
|-------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá        |                        |                       |                                 |                           |                               |                        |
| Số đầu năm        | 30.764.163.218         | 51.201.232.039        | 17.221.499.601                  | 2.246.521.292             | 268.138.627                   | 101.701.554.777        |
| Mua trong kỳ      | -                      | 38.000.000            | -                               | 343.260.000               | -                             | 381.260.000            |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>30.764.163.218</b>  | <b>51.239.232.039</b> | <b>17.221.499.601</b>           | <b>2.589.781.292</b>      | <b>268.138.627</b>            | <b>102.082.814.777</b> |

Trong đó:

Đã khấu hao hết

nhưng vẫn còn

sử dụng

Chờ thanh lý

|             |                |                |               |             |                |
|-------------|----------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
| 973.846.400 | 15.072.554.763 | 15.903.323.582 | 1.308.998.383 | 268.138.627 | 33.526.861.755 |
| -           | -              | -              | -             | -           | -              |

Giá trị hao mòn lũy kế

|                   |                       |                       |                       |                      |                    |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Số đầu năm        | 10.227.203.212        | 25.184.075.490        | 16.251.381.686        | 1.389.337.119        | 268.138.627        | 53.320.136.134        |
| Khấu hao trong kỳ | 592.665.696           | 1.344.637.634         | 152.648.795           | 119.479.843          | -                  | 2.209.431.968         |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>10.819.868.908</b> | <b>26.528.713.124</b> | <b>16.404.030.481</b> | <b>1.508.816.962</b> | <b>268.138.627</b> | <b>55.529.568.102</b> |

Giá trị còn lại

|                   |                       |                       |                    |                      |          |                       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------|-----------------------|
| Số đầu năm        | 20.536.960.006        | 26.017.156.549        | 970.117.915        | 857.184.173          | -        | 48.381.418.643        |
| <b>Số cuối kỳ</b> | <b>19.944.294.310</b> | <b>24.710.518.915</b> | <b>817.469.120</b> | <b>1.080.964.330</b> | <b>-</b> | <b>46.553.246.675</b> |

Trong đó:

Tạm thời chưa sử

dụng

Đang chờ thanh

lý

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

**10. Tài sản cố định vô hình**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

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

**11. Bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá**

|                                     | <b>Quyền sử dụng đất</b> | <b>Nhà</b>           | <b>Cộng</b>          |
|-------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                   |                          |                      |                      |
| Số đầu năm                          | 5.032.852.685            | 4.479.195.636        | 9.512.048.321        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                   | <b>5.032.852.685</b>     | <b>4.479.195.636</b> | <b>9.512.048.321</b> |
| <i>Trong đó:</i>                    |                          |                      |                      |
| Đã khấu hao hết                     | -                        | -                    | -                    |
| <b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b> |                          |                      |                      |
| Số đầu năm                          | -                        | -                    | -                    |
| Tồn thất do giảm giá trị trong kỳ   | -                        | -                    | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>                   | <b>-</b>                 | <b>-</b>             | <b>-</b>             |



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

|                        | <u>Quyền sử dụng đất</u> | <u>Nhà</u>           | <u>Cộng</u>          |
|------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Giá trị còn lại</b> |                          |                      |                      |
| Số đầu năm             | 5.032.852.685            | 4.479.195.636        | 9.512.048.321        |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>5.032.852.685</b>     | <b>4.479.195.636</b> | <b>9.512.048.321</b> |

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

|                             | <u>Nguyên giá</u>    | <u>Tồn thất do suy giảm giá trị</u> | <u>Giá trị còn lại</u> |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>Quyền sử dụng đất</b>    | <b>5.032.852.685</b> | -                                   | <b>5.032.852.685</b>   |
| Quyền sử dụng đất (G26-G28) | 5.032.852.685        | -                                   | 5.032.852.685          |
| <b>Nhà</b>                  | <b>4.479.195.636</b> | -                                   | <b>4.479.195.636</b>   |
| Nhà văn phòng (G26-G28)     | 4.479.195.636        | -                                   | 4.479.195.636          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>9.512.048.321</b> | -                                   | <b>9.512.048.321</b>   |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

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

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

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

|                                | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay <sup>(i)</sup> | 34.324.302.033        | 1.553.860.161         |
| Lỗ tính thuế <sup>(ii)</sup>   | 17.338.744.214        | 13.615.148.307        |
| <b>Cộng</b>                    | <b>51.663.046.247</b> | <b>15.169.008.468</b> |

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

|                      | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>    |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| Năm 2023             | 336.661.716           | 336.661.716          |
| Năm 2024             | 582.681.378           | 582.681.378          |
| Năm 2025             | 634.517.067           | 634.517.067          |
| 6 tháng đầu năm 2026 | 32.770.441.872        | -                    |
| <b>Cộng</b>          | <b>34.324.302.033</b> | <b>1.553.860.161</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

|                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Năm 2022             | 1.808.645.149         | 1.808.645.149         |
| Năm 2023             | 2.275.990.625         | 2.275.990.625         |
| Năm 2024             | 3.896.037.429         | 3.896.037.429         |
| Năm 2025             | 5.634.475.104         | 5.634.475.104         |
| 6 tháng đầu năm 2026 | 3.723.595.907         | -                     |
| <b>Cộng</b>          | <b>17.338.744.214</b> | <b>13.615.148.307</b> |

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

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

#### 15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

#### 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

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

##### *Thuế giá trị gia tăng*

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

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

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

**Các loại thuế khác**

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

**17. Phải trả người lao động**

Tiền lương còn phải trả cho nhân viên.

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

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

**19. Phải trả ngắn hạn khác**

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****20. Vay****20a. Vay ngắn hạn**

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

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

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

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

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****20b. Vay dài hạn**

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

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

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

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

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

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

|                       | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống   | 299.819.184.378        | 102.451.000.000        |
| Trên 01 năm đến 5 năm | 560.365.348.474        | 488.212.057.831        |
| <b>Cộng</b>           | <b>860.184.532.852</b> | <b>590.663.057.831</b> |

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

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

**20c. Vay quá hạn chưa thanh toán**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

#### 21. Dự phòng phải trả

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

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

#### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### 23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

|                                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                 | Năm nay                           | Năm trước            |
| Số đầu năm                      | 3.263.001.163                     | 1.779.067.725        |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | 633.534.960                       | 497.416.506          |
| Số cuối kỳ                      | <u>3.896.536.123</u>              | <u>2.276.484.231</u> |

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

#### 24. Vốn chủ sở hữu

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

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

##### 24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

|                                                          | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP | 155.472.580.000        | 155.472.580.000        |
| Các cổ đông khác                                         | 194.527.420.000        | 194.527.420.000        |
| Cộng                                                     | <u>350.000.000.000</u> | <u>350.000.000.000</u> |

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

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

### 24c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

#### 24d. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

##### 25a. Tài sản thuê ngoài

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

|                        | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Từ 01 năm trở xuống    | 5.587.740.600         | 5.507.424.000         |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 8.670.750.660         | 11.504.779.260        |
| <b>Cộng</b>            | <b>14.258.491.260</b> | <b>17.012.203.260</b> |

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên thể hiện tiền thuê mặt bằng tại tầng 7, số hiệu L7-01 – Tổ hợp văn phòng – Thương mại – Dịch vụ Becamex “WTC Tower”, địa chỉ số 01 Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo điều khoản hợp đồng, phí dịch vụ là 130.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng và giá thuê được điều chỉnh sau mỗi năm như sau:

- Giá thuê 182.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.
- Giá thuê 191.100 VND/m<sup>2</sup>/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 đến ngày 31 tháng 12 năm 2027.
- Giá thuê 200.655 VND/m<sup>2</sup>/tháng tính từ ngày 01 tháng 01 năm 2028 đến ngày 31 tháng 12 năm 2028.

##### 25b. Tài sản cầm cố, thế chấp

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

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



# CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

##### 1a. Tổng doanh thu

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

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

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

#### 2. Giá vốn hàng bán

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

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

#### 4. Chi phí tài chính

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

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

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**7. Thu nhập khác**

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

**8. Chi phí khác**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 9. Lãi trên cổ phiếu

#### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

#### 9b. Thông tin khác

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

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

### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

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

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

#### Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

## 2. Thông tin về bộ phận

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

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Các lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm:

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

### 3. Số liệu so sánh

#### 3a. Áp dụng chế độ kế toán mới

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

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

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

#### 3b. Sai sót

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Các giả định và ước tính quan trọng

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

### ***Dự phòng nợ phải thu khó đòi***

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

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

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

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

### ***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

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

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

### ***Dự phòng bảo hành công trình***

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

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

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

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

### ***Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại***

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

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

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

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

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

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

**Vương Nguyễn Thanh Hậu**  
Người lập

**Lương Thị Quỳnh Hoa**  
Kế toán trưởng



Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Kim Tiên**  
Người đại diện theo pháp luật



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Pháp 4096, ngày 27 tháng 8 năm 2026  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG  
S.Đ.K.Đ.3 \* TX. THỦ ĐAU \* 50000 HƯNG  
Nguyễn Kim Tiên  
Người đại diện theo pháp luật

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026  
Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

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

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





CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh  
BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 Tập đoàn như sau:

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



Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập



Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Tiến  
Người đại diện theo pháp luật

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

