CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274. 2220888
Website: *www.becamexbce.com.vn* Email: *info@becamexbce.com.vn*
Mã số thuế: 3700408992

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274 - 2220888
Website: becamexbce.com.vn *email: info@becamexbce.com.vn*

Mẫu số: B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100) = 110+120+130+140+150	**100**		**3.091.298.319.428**	**2.492.373.657.920**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**17.008.437.679**	**312.101.350.497**
1. Tiền	111		17.008.437.679	309.577.831.543
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	2.523.518.954
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**19.000.000.000**	-
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		19.000.000.000	
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**524.076.641.970**	**551.554.643.587**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		448.877.416.671	196.586.133.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		77.827.985.359	29.645.989.362
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.866.378.719	329.817.659.150
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(4.495.138.779)	(4.495.138.779)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**2.323.253.706.280**	**1.488.541.778.359**
1. Hàng tồn kho	141		2.325.468.872.513	1.490.831.262.619
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(2.215.166.233)	(2.289.484.260)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	**151**			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	**152**			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**207.959.533.499**	**140.175.885.477**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161		3.881.131.927	1.053.073.826
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		204.078.401.572	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			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	**200**		**73.829.067.486**	**75.028.034.642**

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.398.356.000**	**779.024.013**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		1.398.356.000	779.024.013
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216			
II. Tài sản cố định	**220**		**59.248.082.711**	**61.290.515.634**
1. TSCĐ hữu hình	221		**46.550.716.693**	**48.381.418.643**
- Nguyên giá	222		103.112.384.777	101.701.554.777
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.561.668.084)	(53.320.136.134)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		**12.697.366.018**	**12.909.096.991**
- Nguyên giá	228		18.281.055.385	17.909.255.385
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.583.689.367)	(5.000.158.394)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		**9.512.048.321**	**9.512.048.321**
- Nguyên giá	241		9.512.048.321	9.512.048.321
- Giá trị hao mòn luỹ kế	242		0	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**710.767.040**	**286.000.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		710.767.040	286.000.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**0**	**-**
1. Đầu tư vào công ty con	261		0	-
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		0	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266			
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**2.959.813.414**	**3.160.446.674**

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Chi phí chờ phẩn bổ dài hạn	271		2.959.813.414	3.160.446.674
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.165.127.386.914**	**2.567.401.692.562**
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	**300**		**2.696.119.698.238**	**2.092.051.991.020**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.972.946.251.423**	**1.600.576.932.026**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		1.128.378.327.100	1.070.420.747.948
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		350.782.549.005	341.237.273.082
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		265.642.835	354.699.635
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		3.286.858.132	25.605.326.951
5. Phải trả người lao động	315		6.886.327.341	10.319.399.550
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		178.889.376	11.775.638.794
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		2.220.970.844	1.406.130.796
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		468.984.096.129	134.394.559.405
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		2.986.221.614	5.036.815.219
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.976.369.047	26.340.646
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	**330**		**723.173.446.815**	**491.475.058.994**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		714.468.493.285	488.212.057.831
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		3.896.536.123	3.263.001.163
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		4.808.417.407	
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**469.007.688.676**	**475.349.701.542**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		**419.998.460.000**	**350.000.000.000**

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		419.998.460.000	*350.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412		156.705.545	156.705.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
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		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		**13.478.936.892**	**99.993.430.386**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		490.310.564	(1.746.775.894)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		12.988.626.328	101.740.206.280
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**3.165.127.386.914**	**2.567.401.692.562**

Tp HCM, Ngày 19 tháng 10 năm 2026

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vương Nguyễn Thanh Hậu	*Lương Thị Quỳnh Hoa*	*Nguyễn Kim Tiên*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274 - 2220888
Website: becamexbce.com.vn *email: info@becamexbce.com.vn*

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC Ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III Năm 2026

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	T. minh	Quý III năm 2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		**405.616.264.912**	**189.949.118.469**	**771.404.720.421**	**317.302.203.856**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		**405.616.264.912**	**189.949.118.469**	**771.404.720.421**	**317.302.203.856**
4. Giá vốn hàng bán	11		**341.876.850.513**	**180.163.044.672**	**681.666.492.807**	**292.171.694.467**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		**63.739.414.399**	**9.786.073.797**	**89.738.227.614**	**25.130.509.389**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-			
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		656.427.507	25.235.089	1.973.499.937	146.254.132
8. Chi phí tài chính	23		3.830.909.798	254.515.695	40.950.776.407	1.443.089.509
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		*3.830.909.798*	*254.515.695*	*38.055.776.407*	*1.443.089.509*
9. Chi phí bán hàng	25		1.260.469.076	322.872.747	3.087.459.686	-908.746.568
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.769.731.534	8.893.802.085	32.700.525.266	22.867.866.280
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		**48.534.731.498**	**340.118.359**	**14.972.966.192**	**1.874.554.300**
12. Thu nhập khác	31		35.201.998	3.544.243.671	267.258.046	3.674.077.757
13. Chi phí khác	32		77.618	26.180.000	339.346	258.194.349
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		35.124.380	3.518.063.671	266.918.700	3.415.883.408
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		**48.569.855.878**	**3.858.182.030**	**15.239.884.892**	**5.290.437.708**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.617.723.604	771.636.406	1.617.723.604	1.239.715.009
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			0	633.534.960	497.416.506
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		**46.952.132.274**	**3.086.545.624**	**12.988.626.328**	**3.553.306.193**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		**816**	**64**	**226**	**74**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Tp HCM, Ngày 29 tháng 10 năm 2026

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vương Nguyễn Thanh Hậu	*Lương Thị Quỳnh Hoa*	*Nguyễn Kim Tiên*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274 - 2220888
Website: becamexbce.com.vn *email: info@becamexbce.com.vn*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***15.239.884.892***	***5.290.437.708***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7, V.8	1.617.665.883	4.208.521.328
- Các khoản dự phòng	03	V.17	2.683.505.775	(4.999.642.017)
- 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	05	VI.4, VI.6	(649.801.640)	(99.246.573)
- Chi phí đi vay	06		67.486.332.559	1.457.136.822
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***86.377.587.469***	***5.857.207.268***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(45.186.074.711)	(203.549.093.921)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(834.637.609.894)	(600.761.130.350)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		36.440.835.493	799.315.612.008
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.627.424.841)	(73.736.800)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(67.486.332.559)	(1.457.136.822)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12		
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17, V.18, V.19	(10.380.610.793)	(3.750.910.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(837.499.629.836)***	***(4.419.188.617)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.7		
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		(19.000.000.000)	5.000.000.000
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	VI.4	649.801.640	99.246.573
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(18.350.198.360)***	***5.099.246.573***

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG
Lô G Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: 0274 - 2220888

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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 của doanh nghiệp đã phát hành	32			-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.16	845.796.223.674	16.211.405.474
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(284.950.251.496)	(94.217.879.380)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15, V.19	(89.056.800)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***560.756.915.378***	***(78.006.473.906)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(295.092.912.818)**	**(77.326.415.950)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**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 năm	**70**	**V.1**	**17.008.437.679**	**3.505.367.844**

Tp HCM, Ngày 19 tháng 10 năm 2026

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vương Nguyễn Thanh Hậu	*Lương Thị Quỳnh Hoa*	*Nguyễn Kim Tiên*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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.

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 các hoạt động kinh doanh của các dự án kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất năm nay tăng mạnh chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh bất động sản Bàu Bàng 3 và doanh thu từ hoạt động thi công xây dựng giai đoạn 01 một phần Dự án nhà ở riêng lẻ Green City.

Ngoài ra, trong năm Tập đoàn nhận chuyển nhượng hàng hóa bất động sản từ Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan) bao gồm 407 căn nhà ở tại các Lô HL-G1, HL-G2, HL-G3, HL-G11, HL-G17 thuộc Dự án Green City với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 2.034.104.160.000 VND. Chính hoạt động này dẫn đến quy mô tổng tài sản hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm kết thúc năm tài chính 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 con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 lô 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. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại công ty con này là 100,00%.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên
Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 452 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 418 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính 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 phần lớn các nghiệp vụ 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

Áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và 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.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Bảo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN 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).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính 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 các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán 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 của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. 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, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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 của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

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

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 và công cụ, dụng cụ: 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:
  - Xây dựng dự án bất động sản: bao gồm chi phí xây dựng, lãi vay và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
  - Sản xuất sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công 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 tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo trì phần mềm và tiền thuê đất trả trước. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ 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 không quá 36 tháng.

Chi phí bảo trì phần mềm

Chi phí bảo trì phần mềm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian trả trước.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng được phân bổ theo thời hạn thuê qui định trên hợp đồng thuê đất.

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 năm.

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 năm.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25

Loại tài sản cố định	Số năm
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 cố định 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 năm 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 các 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 năm.

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 để có quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất của Tập đoàn được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (49 năm).

Chương trình phần mềm

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

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp 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 thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng 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 ước tính một cách đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây lắp 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. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

15. 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 của Công ty.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

16. 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 Tập đoàn 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.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa 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 hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- 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 bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

18. 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.

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 kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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.

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

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 khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

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 và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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 của Tập đoàn.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	349.760.893	450.913.008
Tiền gửi ngân hàng	16.658.676.786	309.126.918.535
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	2.523.518.954
Cộng	**17.008.437.679**	**312.101.350.497**

2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	19.000.000.000	
Cộng	**19.000.000.000**	

(i) Toàn bộ khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 6 tháng, 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương được dùng để đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại ngân hàng này.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	**204.491.742.925**	**32.845.098.592**
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	166.872.927.511	20.350.348.973
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	5.776.992.236	6.576.178.995
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	4.137.562.453
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	19.229.341.768	1.065.416.694
Công Ty Cổ Phần Becamex Bình Định	8.474.918.957	715.591.477
Phải thu các khách hàng khác	**244.385.673.746**	**163.741.035.262**
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đỉnh	20.765.873.459	20.765.873.459
Các khách hàng khác	223.619.800.287	142.975.161.803
Cộng	**448.877.416.671**	**196.586.133.854**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Trả trước cho các người bán khác	***77.827.985.359***	***29.645.989.362***
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Thời đại	2.516.746.343	7.315.691.607
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang	5.829.357.409	6.300.133.844
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	209.070.968	6.165.210.912
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thuần Phong	19.357.990.198	3.952.416.464
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Thái Dương	-	3.648.377.015
Chi Nhánh Công Ty TNHH Việt Nam Kandenko Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	17.975.013.502	
Công Ty TNHH Kỹ Thuật Cơ Điện Mộc Kiên	5.455.658.202	
Công Ty TNHH Điện Tử An Ninh	4.371.307.872	
Công Ty TNHH Xây Dựng Hằng Đại	3.697.864.125	
Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Trang Trí Nội Thất Quốc Tế Phúc Khang	3.391.125.405	
Các nhà cung cấp khác	15.023.851.335	2.264.159.520
Cộng	**77.827.985.359**	**29.645.989.362**

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.008.099.741***		***328.586.050.763***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu liên quan Dự án Green City (i)	-		328.302.581.635	-
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	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***858.278.978***		***1.231.608.387***	-
Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn	92.100.000	-	44.500.000	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	26.178.091		26.460.000	-
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	100.485.000		512.420.500	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	639.515.887		648.227.887	-
Cộng	**1.866.378.719**	**-**	**329.817.659.150**	**-**

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.398.356.000***	**-**	***779.024.013***	**-**
Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP - Tiền đặt cọc đảm bảo thuê mặt bằng Văn phòng Cty	1.376.856.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định – tiền đảm bảo bảo hành	-	-	762.524.013	-
Công Ty TNHH MTV Liên Hợp Khoa Học - Công Nghệ - Môi Trường Biwase - Tiền đặt cọc thu gom, vận chuyển xử lý chất thải CT R2A - ECOLAKES	5.000.000			
Công Ty Cổ Phần Becamex Bình Định - Cọc tiền thuê nhà cho công nhân	16.500.000	-	16.500.000	-
Cộng	**1.398.356.000**	**-**	**779.024.013**	**-**

6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore (bên liên quan)	Trên 03 năm	4.137.562.453	-	Trên 03 năm	4.137.562.453	-
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đông Thâm	Trên 03 năm	357.576.326	-	Trên 03 năm	357.576.326	-
Cộng		**4.495.138.779**	**-**		**4.495.138.779**	**-**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.495.138.779	2.426.357.553
Trích lập dự phòng trong năm	-	2.068.781.226
Số cuối năm	**4.495.138.779**	**4.495.138.779**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.238.150.007	-	2.102.959.798	-
Công cụ dụng cụ	3.255.000		2.836.786	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	277.136.888.329	-	54.794.607.332	-
Thành phẩm	8.777.421.995	(2.215.166.233)	9.818.296.681	(2.289.484.260)
Hàng hóa (ống HDPE)	4.208.997.182		4.285.061.022	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa (470 căn nhà Green City)	2.034.104.160.000		1.419.827.501.000	-
Cộng	**2.325.468.872.513**	**(2.215.166.233)**	**1.490.831.262.619**	**(2.289.484.260)**

(i) Hàng hóa bất động sản bao gồm 183 căn nhà ở tại các Lô HL-G1, HL-G2, HL-G3, HL-G11, HL-G17 và 118 căn nhà ở tại các Lô HL-G2, HL-G11 thuộc Dự án Green City với giá trị lần lượt là 848.016.203.000 VND và 571.811.298.000 VND theo các hợp đồng mua bán nhà ở với 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 Công ty 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 – CN Sài Gòn.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.289.484.260	1.220.775.231
Trích lập dự phòng trong năm	-	1.068.709.029
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(74.318.027)	
Số cuối năm	**2.215.166.233**	**2.289.484.260**

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Máy vi tính văn phòng	488.040.911	321.814.992
Chi phí sữa xe, vỏ ruột xe	3.311.414.972	555.608.938
Công cụ, dụng cụ	81.676.044	175.649.896
Cộng	**3.881.131.927**	**1.053.073.826**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả trước	2.823.973.932	2.898.726.186
Chi phí sửa chữa văn phòng	44.822.816	129.637.154
Công cụ, dụng cụ	91.016.666	132.083.334
Cộng	**2.959.813.414**	**3.160.446.674**

9. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Thuế GTGT được khấu trừ	204.078.401.572	139.122.811.651
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	-
Cộng	**204.078.401.572**	**139.122.811.651**

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
I. Nguyên giá						
- Số đầu Năm	**30.764.163.218**	**51.201.232.039**	**17.221.499.601**	**2.197.751.292**	**316.908.627**	**101.701.554.777**
- Số mua trong Năm	-	260.500.000	-	1.150.330.000	-	**1.410.830.000**
- Số giảm trong Năm	-	-	-	-	-	-
- Số cuối Năm	**30.764.163.218**	**51.461.732.039**	**17.221.499.601**	**3.348.081.292**	**316.908.627**	**103.112.384.777**
2. Giá trị hao mòn						-
- Số đầu Năm	**10.227.203.212**	**25.184.075.490**	**16.251.381.686**	**1.376.331.791**	**281.143.955**	**53.320.136.134**
- Khấu hao trong Năm	888.998.544	1.958.742.302	194.313.113	192.162.494	7.315.497	**3.241.531.950**
- Số giảm trong Năm						-
- Số cuối Năm	**11.116.201.756**	**27.142.817.792**	**16.445.694.799**	**1.568.494.285**	**288.459.452**	**56.561.668.084**
3. Giá trị còn lại						-
- Số đầu Năm	**20.536.960.006**	**26.017.156.549**	**970.117.915**	**821.419.501**	**35.764.672**	**48.381.418.643**
- Số cuối Năm	**19.647.961.462**	**24.318.914.247**	**775.804.802**	**1.779.587.007**	**28.449.175**	**46.550.716.693**

Trong đó, tòa nhà văn phòng từ ô 29 đến ô 32, 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 theo sổ sách tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 5.440.559.641 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản tín dụng phát sinh trong tương lai của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0047CRC/TRD8/25LD ngày 31 tháng 7 năm 2025.

11. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất:

	Phần mềm máy vi tính	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
*** Nguyên giá**			
- Số đầu Năm	**5.098.834.273**	**12.810.421.112**	**17.909.255.385**
- Số mua trong Năm	371.800.000	0	**371.800.000**
- Số giảm trong Năm	-	0	-
- Số cuối Năm	**5.470.634.273**	**12.810.421.112**	**18.281.055.385**
2. Giá trị hao mòn			
- Số đầu Năm	**2.970.416.561**	**2.029.741.833**	**5.000.158.394**
- Khấu hao trong Năm	499.348.132	84.182.841	583.530.973
- Số giảm trong Năm	-	-	-
- Số cuối Năm	**3.469.764.693**	**2.113.924.674**	**5.583.689.367**
3. Giá trị còn lại			**0**
- Số đầu Năm	**2.128.417.712**	**10.780.679.279**	**12.909.096.991**
- Số cuối Năm	**2.000.869.580**	**10.696.496.438**	**12.697.366.018**

Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.204.563.199 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19a).

Ngoài ra, Quyền sử dụng đất từ ô 29 đến ô 32, block G, lô C4, khu nhà ở C2, C4 Khu đô thị mới thuộc phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh có nguyên giá bằng giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 7.044.834.521 VND đã được thế chấp theo Hợp đồng thế chấp để đảm bảo cho các khoản tín dụng phát sinh trong tương lai của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh

Tân Bình Dương cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0047CRC/TRD8/25LD ngày 31 tháng 7 năm 2025.

12. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Nhà cửa vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
*** Nguyên giá**			
- Số đầu Năm	**4.479.195.636**	**5.032.852.685**	**9.512.048.321**
- Số mua trong Năm			0
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	**4.479.195.636**	**5.032.852.685**	**9.512.048.321**
2. Giá trị hao mòn			
- Số đầu Năm	-		0
- Khấu hao trong Năm			-
- Số giảm trong Năm			-
- Số cuối Năm	0	0	0
3. Giá trị còn lại			0
- Số đầu Năm	**4.479.195.636**	**5.032.852.685**	**9.512.048.321**
- Số cuối Năm	**4.479.195.636**	**5.032.852.685**	**9.512.048.321**

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất (G26-G28)	5.032.852.685	-	5.032.852.685
Nhà văn phòng (G26-G28)	4.479.195.636	-	4.479.195.636
Cộng	**9.512.048.321**	-	**9.512.048.321**

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 31 tháng 12 năm 2025 là 9.512.048.321 VND đã được thế chấp theo cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0047CRC/TRD8/25LD ngày 31 tháng 7 năm 2025.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Năm nay	Năm trước
- Phần mềm Fast	-	286.000.000
- Chi phí hoàn thiện nhà mẫu Green City	710.767.040	-
Cộng:	**710.767.040**	**286.000.000**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***1.070.537.693.598***	***1.042.504.363.724***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	949.350.012.991	752.748.037.270
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	117.301.992.426	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	3.183.913.999	1.312.491.553

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	-	128.088.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	169.324.500	6.281.500
Công Ty Cổ Phần Becamex Bình Định	3.674.510	10.710
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex	528.775.172	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***57.840.633.502***	***27.916.384.224***
Cộng	**1.128.378.327.100**	**1.070.420.747.948**

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	***350.782.549.005***	**341.237.273.082**
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	314.331.092.194	311.830.324.784
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật	10.482.921.097	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	25.968.535.714	29.406.948.298
Trả trước của các khách hàng khác	-	-
Cộng	**350.782.549.005**	**341.237.273.082**

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức còn phải trả	265.642.835	354.699.635
Cộng	**265.642.835**	**354.699.635**

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
1. Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.732.697.956	-	1.617.723.604	23.302.444.582	3.047.976.978	-
2. Thuế thu nhập cá nhân	293.036.450	-	1.022.570.157	1.076.725.453	238.881.154	-
3.Các loại thuế khác (môn bài, trước bạ)	547.432.545	-	11.951.120.018	12.498.552.563	-	-
4. Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	32.160.000	-	100.339.146	132.499.146	-	-
Cộng	**25.605.326.951**	**-**	**14.691.752.925**	**37.010.221.744**	**3.286.858.132**	**-**

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%.

Trong năm 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 số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 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 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và 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%.

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 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.

18. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 09	6.886.327.341	10.319.399.550
Cộng	**6.886.327.341**	**10.319.399.550**

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	-	1.191.482.893
Trích trước chi phí công trình Nhà Ở Xã Hội Chung Cư Cao Tầng Khu 5 - Định Hòa	1.479.360	5.208.362.191
Trích trước chi phí công trình Dự Án BOT Nâng Cấp, Mở Rộng QL13	5.766.976	4.678.121.803
Trích trước chi phí công trình Cải tạo Nhà ở Xã hội Định Hòa	74.387.942	-
Trích trước chi phí công trình Cải Tạo Ký Túc Xá	44.196.610	
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	53.058.488	649.362.583
Cộng	**178.889.376**	**11.727.329.470**

20. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**2.220.970.844**	**1.406.130.796**
Kinh phí công đoàn	383.695.954	544.874.916
Nhận ký quỹ sửa chữa, hoàn thiện nhà	560.000.000	500.000.000
Thuế TNCN tạm thu	110.508.556	107.504.219
Tiền bảo đảm hợp đồng nhân viên lái xe	1.055.374.334	
BHXH, BHYT,BHTN	111.392.000	253.751.661
Cộng	**2.220.970.844**	**1.406.130.796**

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

21. Vay

21a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	262.712.002.125	262.712.002.125	123.630.652.774	123.630.652.774
Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Vietcombank	106.598.909.626	106.598.909.626	1.694.906.631	1.694.906.631
NH TMCP Công Thương VN - VietinBank	-	-	-	-
NH TM CP Quân Đội - MB Bank	63.483.000.000	63.483.000.000	9.069.000.000	9.069.000.000
NH TMCP Á Châu - ACB	36.190.184.378	36.190.184.378		
Cộng	**468.984.096.129**	**468.984.096.129**	**134.394.559.405**	**134.394.559.405**

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

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 tiền gửi có kỳ hạn, một số tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Công ty.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0014CRC/2025/VCB-TBD ngày 31 tháng 7 năm 2025 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung với hạn mức **115**.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 Công ty. Khoản vay này được thế chấp bằng bằng một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư của Công ty.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Số cuối kỳ
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	123.630.652.774	195.185.441.268	56.104.091.917	262.712.002.125
Ngân hàng ngoại thương Việt Nam – Vietcombank	1.694.906.631	106.598.909.626	1.694.906.631	106.598.909.626
NH TMCP Công Thương VN - VietinBank	-	9.783.068.570	9.783.068.570	-
NH TM CP Quân Đội - MB Bank	9.069.000.000	54.414.000.000	-	63.483.000.000
NH TMCP Á Châu - ACB	-	36.190.184.378	-	36.190.184.378
Cộng	**134.394.559.405**	**402.171.603.842**	**67.582.067.118**	**468.984.096.129**

21b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TM CP DT và PT Việt Nam - BIDV	198.133.964.487	198.133.964.487	170.794.819.676	170.794.819.676
Ngân hàng TM CP Quân Đội – MB Bank	263.003.238.155	263.003.238.155	317.417.238.155	317.417.238.155
NH Á Châu - ACB	253.331.290.643	253.331.290.643	-	-
Cộng	**714.468.493.285**	**714.468.493.285**	**488.212.057.831**	**488.212.057.831**

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

Khoản vay 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 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.

Khoản vay 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 Công ty 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.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng số SGN.DN.5729.200.326 ngày 10 tháng 03 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 03 năm 2026 Công ty 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.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Số cuối kỳ
Ngân hàng TM CP ĐT và PT Việt Nam - BIDV	170.794.819.676	154.103.144.811	126.764.000.000	198.133.964.487
Ngân hàng TM CP Quân Đội – MB Bank	317.417.238.155	-	54.414.000.000	263.003.238.155
NH Á Châu - ACB	-	289.521.475.021	36.190.184.378	253.331.290.643
Cộng	**488.212.057.831**	**443.624.619.832**	**217.368.184.378**	**714.468.493.285**

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

22. Dự phòng phải trả ngắn hạn/dài hạn

Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến khoản bảo hành công trình xây lắp. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	**5.036.815.219**	11.028.985.334
Tăng do trích lập	329.586.008	1.981.870.083
Số hoàn nhập	2.380.179.613	(7.974.040.198)
Số cuối năm	**2.986.221.614**	**5.036.815.219**

Dự phòng phải trả dài hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Tăng do trích lập	4.808.417.407	-

	Năm nay	Năm trước
Số hoàn nhập	-	-
Số cuối năm	**4.808.417.407**	**-**

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.340.646	19.337.659.194	10.387.630.793	8.976.369.047
Cộng	**26.340.646**	**19.337.659.194**	**10.387.630.793**	**8.976.369.047**

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 năm	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	186.567.090.000	155.472.580.000
Các cổ đông khác	233.431.370.000	194.527.420.000
Cộng	**419.998.460.000**	**350.000.000.000**

24c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.999.846	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.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 12 năm 2025 đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ lên 700.000.000.000 VND để thanh toán cho nhà cung cấp, nhà thầu phụ và bổ sung vốn lưu động. Thời gian dự kiến thực hiện trong năm 2026.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu xây dựng	226.296.993.802	184.998.257.909
Doanh thu bán hàng	1.739.868.610	4.950.860.560

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu BĐS (Green City)	177.579.402.500	
Cộng	**405.616.264.912**	**189.949.118.469**

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 như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Doanh thu bán hàng hóa (ống nhựa HDPE)	-	34.595.200
Doanh thu xây dựng công trình	182.503.699.539	182.601.571.093
Công ty Cổ phần Setia Becamex		
Xây dựng công trình	26.529.963.174	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
Xây dựng công trình	-	2.396.686.816
Doanh thu bán hàng hóa (ống nhựa HDPE)	-	104.845.000
Công Ty Cổ Phần Becamex Bình Định		
Xây dựng công trình	3.743.982.552	
Công Ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định		
Doanh thu bán hàng hóa (ống nhựa HDPE)	-	4.636.674.360
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Xây dựng công trình	13.519.348.537	

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn xây dựng	165.768.348.714	175.020.296.882
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	2.099.740.983	5.142.747.790
Giá vốn BĐS (nhà Green City)	174.008.760.816	-
Cộng	**341.876.850.513**	**180.163.044.672**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn	8.208.329	20.407.693
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	648.219.178	4.827.396
Cộng	**656.427.507**	**25.235.089**

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi vay	3.830.909.798	254.515.695
Cộng	**3.830.909.798**	**254.515.695**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khấu hao tài sản cố định	29.677.494	28.302.495
Các chi phí khác	31.041.302	294.570.252
Chi phí bảo hành công trình	1.199.750.280	
Cộng	**1.260.469.076**	**322.872.747**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	7.473.928.483	7.249.761.264
Chi phí đồ dùng văn phòng	295.503.959	169.528.252
Chi phí khấu hao tài sản cố định	436.792.947	522.720.261
Các chi phí khác	2.563.506.145	951.792.308
Cộng	**10.769.731.534**	**8.893.802.085**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	3.483.976.431
Thu nhập khác	35.201.998	60.267.240
Cộng	**35.201.998**	**3.544.243.671**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí khác	77.618	26.180.000
Cộng	**77.618**	**26.180.000**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**46.952.132.274**	**3.086.545.624**
Trích quỹ ĐTPT, quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát (27%)	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	-	**3.086.545.624**
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	41.999.846	35.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**816**	**64**

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	91.925.128.368	16.197.534.682
Chi phí nhân công	20.344.409.981	10.451.966.601
Chi phí khấu hao tài sản cố định	616.279.829	498.610.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.321.373.887	8.496.993.022
Chi phí khác	139.587.357.867	361.082.953
Cộng	**417.794.549.932**	**36.006.188.037**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.4a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các 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 và Ban kiểm soát

	Kỳ này	Kỳ trước
Các thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Nguyễn Thành Trung – Chủ tịch	-	-
Ông Nguyễn Kim Tiên – Thành viên	-	-
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên	-	-
Ông Trần Thiện Thể – Thành viên	-	-
Bà Bùi Thị Thùy – Thành viên	-	-
Các thành viên Ban kiểm soát		
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng ban	-	-
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên	-	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên	-	-
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc	282.190.000	172.190.000
Ông Trần Nhật Khoa – Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)*	202.190.000	152.190.000
Ông Cao Đình Tuệ Minh – Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)*	182.190.000	91.460.000
Ông Nguyễn Thanh Hải – Phó Tổng Giám đốc *(từ ngày 01 tháng 8 năm*	182.190.000	94.460.000

	Kỳ này	Kỳ trước
2025)		
Bà Lương Thị Quỳnh Hoa – Kế toán trưởng	182.190.000	127.190.000
Cộng	**1.030.950.000**	**744.220.000**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	Cổ đông sở hữu 44% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)	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 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 – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương	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 SetiaBecamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển và 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
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	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	Công ty cùng Tập đoàn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Phí quản lý, dịch vụ thuê mặt bằng	1.692.929.698	79.042.136
Thanh toán phí dịch vụ	272.333.815	-
Mua hàng hóa bất động sản dự án Green City	-	571.811.298.000
Thanh toán tiền mua hàng hóa bất động sản	154.103.144.811	-
Nhận ứng trước, thu tiền từ hoạt động xây dựng	-	-

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Setia Becamex		
Thi công công trình	26.529.963.174	
Thu tiền từ xây dựng công trình	14.008.921.331	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí dịch vụ	244.515.000	171.377.846
Thanh toán phí dịch vụ	339.718.500	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Mua nguyên vật liệu	11.504.529.742	1.210.222.232
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	15.649.637.113	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)		
Chi phí thi công xây dựng	4.713.188.019	171.493.316.261
Thanh toán tiền xây dựng công trình	40.096.860.102	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Mua nguyên vật liệu	1.233.022.670	70.043.780
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	1.611.468.958	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.4a, V.4b, V.13, V.14 và V.18.

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.5, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh 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.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- 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 04 đính kèm.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Như đã đề cập tại thuyết minh số V.23c, Công ty mẹ tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để hoàn tất kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 350.000.000.000 VND lên thành 700.000.000.000 VND trong năm 2026.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Vương Nguyễn Thanh Hậu	*Lương Thị Quỳnh Hoa*	*Nguyễn Kim Tiên*