

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

TPHCM, ngày 30. tháng 03 năm 2026

## CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán TPHCM  
To: - The State Securities Commission;  
- 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 năm 2025 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./ 2025 *Financial Statements of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company, which were 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 30./03/2026 tại đường dẫn/ *This information was disclosed in the folder Corporate Announcement of section Investor Center on the Company's website on 30...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:*

- BCTCKT 2025/ 2025 Audited Financial Statements.

Đại diện tổ chức

Organization representative  
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Kim Tiên



BCE-012603270002

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

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



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 42
8. Phụ lục	43 - 48

\*\*\*\*\*



300  
CÔN  
M TC  
A  
Y HỒ

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 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 16 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 28 tháng 6 năm 2010, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là BCE.

**Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : +84 (027) 4222 0888
- Fax : +84 (027) 4222 0886

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thành Trung	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025
Ông Huỳnh Vĩnh Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Thiện Thế	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
Ông Phan Hồng Cẩm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
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**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
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
Ông Lý Tấn Trí	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 5 năm 2025
Bà Hồ Minh Diễm Thúy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2025

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm 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 đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**  
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Nguyễn Thành Trung**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0512/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&amp;C

**Trần Thị Thùy Quyên**

Thành viên Ban Giám đốc

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

Người được ủy quyền

**Võ Trí Phương**

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4697-2024-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.477.620.923.304</b>	<b>565.087.795.656</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>307.316.961.442</b>	<b>79.118.830.572</b>
1. Tiền	111		304.793.442.488	78.118.830.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.523.518.954	1.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>5.000.000.000</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	123		-	5.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>552.326.055.632</b>	<b>420.587.870.229</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	197.644.621.351	385.676.893.788
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.642.383.038	2.504.785.821
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	329.534.190.022	34.832.548.173
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(4.495.138.779)	(2.426.357.553)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>1.478.840.006.325</b>	<b>46.874.453.548</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.478.840.006.325	46.874.453.548
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>139.137.899.905</b>	<b>13.506.641.307</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	923.252.506	221.757.579
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		138.214.647.399	12.163.161.164
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	1.121.722.564
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**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**

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

**Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Số cuối năm		Số đầu năm	
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>81.755.167.223</b>	<b>138.953.235.697</b>		
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>16.500.000</b>	<b>48.480.540.970</b>		
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	48.167.700.970		
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 về cho vay dài hạn	215	-	-		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	16.500.000	312.840.000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>23.301.172.458</b>	<b>24.496.207.630</b>		
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	10.816.580.309	11.036.668.129	
- Nguyên giá	222		53.580.121.458	52.489.340.526	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.763.541.149)	(41.452.672.397)	
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.9	12.484.592.149	13.459.539.501	
- Nguyên giá	228		17.227.539.819	17.648.555.385	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.742.947.670)	(4.189.015.884)	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>21.438.137.240</b>	<b>21.679.472.460</b>	
- Nguyên giá	231		22.607.464.026	22.186.448.460	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.169.326.786)	(506.976.000)	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>286.000.000</b>	<b>-</b>	
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	286.000.000	-	
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>33.684.994.185</b>	<b>41.042.795.385</b>	
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	50.000.000.000	50.000.000.000	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(16.315.005.815)	(8.957.204.615)	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.028.363.340</b>	<b>3.254.219.252</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	3.028.363.340	3.254.219.252	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.559.376.090.527</b>	<b>704.041.031.353</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

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

Bảng cân đối kê toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.080.763.387.822</b>	<b>316.395.537.121</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.592.551.329.991</b>	<b>316.395.537.121</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.069.992.852.501	121.213.457.361
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	341.237.273.082	77.057.251.697
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	25.597.216.701	79.388.295
4. Phải trả người lao động	314	V.16	9.955.557.500	1.321.229.557
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	11.727.329.470	18.529.379.355
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.710.888.806	3.543.559.661
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,c	127.267.056.066	81.540.100.468
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	5.036.815.219	11.028.985.334
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	26.340.646	2.082.185.393
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>488.212.057.831</b>	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b,c	488.212.057.831	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

S - C.T.  
TNHH  
TỰ VÃI  
HỒ CH



# 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


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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>478.612.702.705</b>	<b>387.645.494.232</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>478.612.702.705</b>	<b>387.645.494.232</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	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 cổ phần	412	V.22	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 quỹ	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.22	25.199.565.611	23.363.244.922
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	103.256.431.549	14.125.543.765
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		94.157.823	14.125.543.765
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		103.162.273.726	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.559.376.090.527</b>	<b>704.041.031.353</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

  
Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

  
Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc



# 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

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

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	864.111.005.927	282.843.872.702
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	5.086.969.722
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		864.111.005.927	277.756.902.980
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	696.845.537.468	168.614.031.866
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		167.265.468.459	109.142.871.114
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	203.468.764	232.394.625
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.379.938.517	8.790.947.278
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.247.004.293	4.295.108.715
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	33.959.399.379	23.335.838.123
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.129.599.327	77.248.480.338
11. Thu nhập khác	31	VI.6	8.177.881.722	3.342.711.891
12. Chi phí khác	32	VI.7	266.825.351	3.201.615.237
13. Lợi nhuận khác	40		7.911.056.371	141.096.654
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		129.040.655.698	77.389.576.992
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	25.878.381.972	2.500.836.503
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>103.162.273.726</u>	<u>74.888.740.489</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		129.040.655.698	77.389.576.992
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9, 10a	2.527.151.324	2.479.915.358
- Các khoản dự phòng	03	V.5, 12, 20	3.434.412.311	9.475.766.368
- 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.3	(126.754.567)	(200.195.503)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	2.247.004.293	4.295.108.715
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		137.122.469.059	93.440.171.930
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(210.348.348.234)	1.374.342.490
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.431.965.552.777)	294.955.763
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.211.831.663.240	(18.365.940.403)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(475.639.015)	(42.790.285)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.17; VI.4	(1.388.218.209)	(4.629.962.691)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(23.961.452)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(3.750.910.000)	(1.142.470.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(298.998.497.388)</b>	<b>70.928.306.804</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	V.3, 8, 11	(1.419.680.932)	(291.684.974)
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		-	(5.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.108.740.403)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4a; VI.3	245.313.471	81.636.599
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.825.632.539</b>	<b>(6.318.788.778)</b>

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





# 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

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

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

#### 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”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh thương mại.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty 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.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty 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 Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận kế toán trước thuế 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 Công ty 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 301 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 1.419.827.501.000 VND. Chính hoạt động này dẫn đến quy mô tổng tài sản của Công ty tại thời điểm kết thúc năm tài chính tăng đáng kể so với thời điểm đầu năm.

##### 6. Công ty con

Công ty 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 vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100,00%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

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 Công ty có 384 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 97 nhân viên).



CHỖ  
NH  
TƯ V  
HỒ C

# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

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

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do 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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. 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.



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty 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.

#### *Các khoản đầu tư vào công ty con*

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

#### *Ghi nhận ban đầu*

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

#### *Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con*

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu 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.

### 6. 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 Công ty 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 24 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.



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 7. Tài sản thuê hoạt động

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

### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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:

<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

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

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

#### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra để có quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất của Công ty 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).



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### **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.

### **10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty 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 Công ty 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 sử dụng để cho thuê là nhà máy HDPE, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 25 năm.

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.

### **11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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.



# 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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 12. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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 Công ty 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.

## 13. 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 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.

## 14. Phân phối lợi nhuận

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



# 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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

## 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu bán hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại 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 (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

## 16. 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.



# 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

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

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày 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.

#### 17. 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.

#### 18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí 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.



# 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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

## 19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

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.

## 20. 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 21. Bên liên quan

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

### 22. 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 của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	437.796.951	557.316.873
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	304.355.645.537	77.561.513.699
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	2.523.518.954	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>307.316.961.442</u></b>	<b><u>79.118.830.572</u></b>

(i) 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 Công ty và Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương (là công ty con) tại ngân hàng này.

### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b><u>36.549.871.915</u></b>	<b><u>66.025.256.341</u></b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	20.350.348.973	45.431.661.607
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	6.576.178.995	-
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	4.420.364.800	2.259.927.400
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	4.137.562.453
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	-	9.426.846.945
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	1.065.416.694	4.769.257.936

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



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>161.094.749.436</b>	<b>319.651.637.447</b>
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Đình	20.765.873.459	20.765.873.459
Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh <sup>(i)</sup>	-	46.441.799.270
Các khách hàng khác <sup>(i)</sup>	140.328.875.977	252.443.964.718
<b>Cộng</b>	<b>197.644.621.351</b>	<b>385.676.893.788</b>

- <sup>(i)</sup> Trong đó, Công ty đã nghiệm thu, bàn giao 178 căn nhà của dự án Bàu Bàng giai đoạn 2 và 14 căn nhà, chuyển nhượng 154 lô đất của dự án Bàu Bàng giai đoạn 3 cho các khách hàng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thu được tiền của khách hàng là 305.735.629.705 VND, số dư phải thu còn lại là 55.564.867.502 VND sẽ được thu tiền theo thời hạn thanh toán dựa trên điều khoản quy định về tiến độ thanh toán trên các hợp đồng, phụ lục hợp đồng và thỏa thuận thanh toán giữa các bên.

### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Thời đại	7.315.691.607	-
Công ty TNHH Xây dựng Phúc Khang	6.300.133.844	2.240.708.511
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	6.165.210.912	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Thuận Phong	3.952.416.464	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Phát triển Thái Dương	3.648.377.015	-
Các nhà cung cấp khác	2.260.553.196	264.077.310
<b>Cộng</b>	<b>29.642.383.038</b>	<b>2.504.785.821</b>

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

### 4. Phải thu khác

#### 4a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>328.302.581.635</b>	-	<b>4.137.500.000</b>	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu liên quan Dự án Green City <sup>(i)</sup>	328.302.581.635	-	-	-
Ông Lý Tấn Trí – Phải thu tiền đất ứng trước dự án Bàu Bàng	-	-	4.137.500.000	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>1.231.608.387</b>	-	<b>30.695.048.173</b>	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	44.500.000	-	12.000.000	-
Tạm ứng	26.460.000	-	21.910.000	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-	118.558.904	-
Các khoản bảo hiểm bắt buộc	512.420.500	-	130.925.000	-
Phải thu tiền đất đã chi hộ	-	-	27.029.375.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	648.227.887	-	3.382.279.269	-
<b>Cộng</b>	<b>329.534.190.022</b>	-	<b>34.832.548.173</b>	-

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



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

(i) Khoản phải thu tương ứng một số hạng mục thi công đã nghiệm thu liên quan đến 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 như sau:

- Công ty sẽ tự chủ tài chính để thực hiện việc thi công, quản lý chất lượng xây dựng công trình và hoàn thiện các công trình nhà ở, công trình tiện ích và được ghi nhận giá trị vốn góp bằng giá trị xây dựng trên cơ sở khối lượng xây dựng nhân với đơn giá dự toán (giá trị góp vốn được phê duyệt chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là 1.117.212.010.874 VND).
- Công ty được hoàn trả lại vốn góp bằng nguồn thu từ việc bán sản phẩm. Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP được toàn quyền quản lý, kinh doanh sản phẩm, các công trình xây dựng thuộc dự án mà không bị cản trở bởi bất kỳ bên nào và toàn bộ doanh thu bán hàng của dự án sau khi trừ đi các khoản vốn góp mà Công ty được nhận.

### 4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>16.500.000</b>	-	<b>312.840.000</b>	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu lại tiền ký quỹ giai đoạn 01 thi công Thành phố mới Bình Dương	-	-	312.840.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – Phải thu lại tiền ký quỹ	16.500.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>16.500.000</b>	-	<b>312.840.000</b>	-

### 5. 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	2.068.781.226
Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đông Thâm	Trên 03 năm	357.576.326	-	Trên 03 năm	357.576.326	-
<b>Cộng</b>		<b>4.495.138.779</b>	-		<b>4.495.138.779</b>	<b>2.068.781.226</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.426.357.553	-
Trích lập dự phòng trong năm	2.068.781.226	2.426.357.553
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.495.138.779</b>	<b>2.426.357.553</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	250.642.907	-	301.043.248	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang xây dựng	30.464.404.957	-	17.891.818.135	-
Thành phẩm bất động sản	24.012.396.439	-	22.821.632.353	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(i)</sup>	1.419.827.501.000	-	-	-
Hàng hóa khác	4.285.061.022	-	5.859.959.812	-
<b>Cộng</b>	<b>1.478.840.006.325</b>	<b>-</b>	<b>46.874.453.548</b>	<b>-</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 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 và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19b).

### 7. Chi phí trả trước

#### 7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	168.960.999	28.398.056
Chi phí sửa chữa	555.608.938	39.862.573
Phí thuê máy chủ, bảo trì phần mềm eoffice	198.682.569	153.496.950
<b>Cộng</b>	<b>923.252.506</b>	<b>221.757.579</b>

#### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả trước	2.898.726.186	2.998.395.858
Chi phí sửa chữa	129.637.154	255.823.394
<b>Cộng</b>	<b>3.028.363.340</b>	<b>3.254.219.252</b>

### 8. Tài sản cố định hữu hình

Thông tin về biến động của tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Trong đó, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.898.355.096 VND 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 (xem thuyết minh số V.19a).

Ngoài ra, 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 12 năm 2025 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 (xem thuyết minh số V.19a).



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	12.810.421.112	4.838.134.273	17.648.555.385
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(421.015.566)	-	(421.015.566)
<b>Số cuối năm</b>	<b>12.389.405.546</b>	<b>4.838.134.273</b>	<b>17.227.539.819</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	61.632.000	61.632.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	1.917.498.045	2.271.517.839	4.189.015.884
Khấu hao trong năm	112.243.788	597.062.784	709.306.572
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(155.374.786)	-	(155.374.786)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.874.367.047</b>	<b>2.868.580.623</b>	<b>4.742.947.670</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	10.892.923.067	2.566.616.434	13.459.539.501
<b>Số cuối năm</b>	<b>10.515.038.499</b>	<b>1.969.553.650</b>	<b>12.484.592.149</b>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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 12 năm 2025 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 (xem thuyết minh số V.19a).

### 10. Bất động sản đầu tư

#### 10a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	-	12.674.400.139	12.674.400.139
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	421.015.566	-	421.015.566
<b>Số cuối năm</b>	<b>421.015.566</b>	<b>12.674.400.139</b>	<b>13.095.415.705</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	506.976.000	506.976.000
Khấu hao trong năm	-	506.976.000	506.976.000
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	155.374.786	-	155.374.786
<b>Số cuối năm</b>	<b>155.374.786</b>	<b>1.013.952.000</b>	<b>1.169.326.786</b>

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



19815  
TY TN  
IN VÀ TI  
& C  
- TP.H

**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	-	12.167.424.139	12.167.424.139
<b>Số cuối năm</b>	<b>265.640.780</b>	<b>11.660.448.139</b>	<b>11.926.088.919</b>

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 là 265.640.779 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).

**10b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
<b>Số cuối năm</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 năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.032.852.685</b>	<b>4.479.195.636</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 năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính 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
Quyền sử dụng đất (XCK MP2)	421.015.566	(155.374.786)	265.640.780
Nhà máy HDPE	12.674.400.139	(1.013.952.000)	11.660.448.139
<b>Cộng</b>	<b>22.607.464.026</b>	<b>(1.169.326.786)</b>	<b>21.438.137.240</b>

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 (xem thuyết minh số V.19a).



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

Chi phí mua sắm phần mềm quản trị.

### 12. Đầu tư vào công ty con

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703006434 thay đổi lần thứ 04 ngày 10 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ (số đầu năm là 50.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ).

#### Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương đã đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

#### Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.957.204.615	4.461.366.052
Trích lập dự phòng bổ sung	7.357.801.200	4.495.838.563
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.315.005.815</b>	<b>8.957.204.615</b>

#### Giao dịch với các công ty con

Trong năm, Công ty phát sinh các giao dịch với Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương như sau:

	Năm nay	Năm trước
Góp vốn	-	20.000.000.000
Phải thu tiền chi hộ	-	4.639.204.867
Mua hàng hóa	199.180.800	4.153.757.960
Thanh toán tiền mua hàng hóa	189.138.240	5.755.353.977
Cho thuê nhà xưởng	1.964.034.000	1.964.034.000
Cung cấp dịch vụ vận chuyển	-	22.000.000

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>1.042.530.330.038</b>	<b>96.796.590.071</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	752.748.037.270	95.634.299.444
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	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	1.312.491.553	14.874.999
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	128.088.000	104.459.000
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	25.977.024	-



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	6.281.500	1.040.518.500
Công ty Cổ phần Setia Becamex	-	2.438.128
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>27.462.522.463</b>	<b>24.416.867.290</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.069.992.852.501</b>	<b>121.213.457.361</b>

Công ty không có khoản nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan)	311.830.324.784	77.057.251.697
Công ty Cổ phần Setia Becamex (là bên liên quan)	29.406.948.298	-
<b>Cộng</b>	<b>341.237.273.082</b>	<b>77.057.251.697</b>

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

Thông tin về biến động của Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty 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**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	129.040.655.698	77.389.576.992
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	231.446.903	3.226.684.692
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(16.488.534.506)
Thu nhập chịu thuế	129.272.102.601	64.127.727.178
Lỗi các năm trước được chuyển	-	(51.623.544.661)
Thu nhập tính thuế	129.272.102.601	12.504.182.517
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>25.854.420.520</b>	<b>2.500.836.503</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>23.961.452</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>25.878.381.972</b>	<b>2.500.836.503</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho nhân viên.

#### 17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay	1.191.482.893	332.696.809
Trích trước chi phí công trình nhà phố thương mại dịch vụ công nhân Lai Uyên – Bàu Bàng	-	17.515.041.900
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	-
Trích trước chi phí dự án Hệ thống đường, thoát nước mưa, nước thải khu R2A – Ecolakes	-	681.640.646
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	649.362.583	-
<b>Cộng</b>	<b><u>11.727.329.470</u></b>	<b><u>18.529.379.355</u></b>

#### 18. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	<b>2.682.135.000</b>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải trả tiền đất ứng trước cho khách hàng	-	2.682.135.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>1.710.888.806</b>	<b>861.424.661</b>
Kinh phí công đoàn	497.774.916	78.707.316
Nhận ký quỹ sửa chữa, hoàn thiện nhà	500.000.000	360.000.000
Cổ tức phải trả	354.699.635	422.717.345
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	358.414.255	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.710.888.806</u></b>	<b><u>3.543.559.661</u></b>

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

#### 19. Vay

##### 19a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<b>24.816.056.066</b>	<b>81.540.100.468</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(i)</sup>	23.121.149.435	32.550.829.628
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương <sup>(iii)</sup>	1.694.906.631	48.989.270.840



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)</i>	<i>102.451.000.000</i>	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	93.382.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước	9.069.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>127.267.056.066</u></b>	<b><u>81.540.100.468</u></b>

- (i) 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 (xem các thuyết minh số V.1, V.8, V.9 và V.10a).
- (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 55.000.000.000 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 một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư của Công ty (xem các thuyết minh số V.8, V.9 và V.10b).

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

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

	<b>Số tiền vay</b>		<b>Kết chuyển</b>	<b>Số tiền vay</b>	
	<b>Số đầu năm</b>	<b>phát sinh</b>		<b>từ vay dài hạn</b>	<b>đã trả</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	81.540.100.468	24.816.056.066	-	(81.540.100.468)	24.816.056.066
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	102.451.000.000	-	102.451.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>81.540.100.468</u></b>	<b><u>24.816.056.066</u></b>	<b><u>102.451.000.000</u></b>	<b><u>(81.540.100.468)</u></b>	<b><u>127.267.056.066</u></b>

**19b. Vay dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>(i)</sup>	170.794.819.676	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước <sup>(ii)</sup>	317.417.238.155	-
<b>Cộng</b>	<b><u>488.212.057.831</u></b>	<b><u>-</u></b>

- (i) 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 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.6).
- (ii) 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 vay (xem thuyết minh số V.6).



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	102.451.000.000	-
Trên 01 năm đến 5 năm	488.212.057.831	-
<b>Cộng</b>	<b>590.663.057.831</b>	<b>-</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Số tiền vay phát sinh	590.663.057.831	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(102.451.000.000)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>488.212.057.831</b>	<b>-</b>

### 19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

### 20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.028.985.334	8.475.415.082
Tăng do trích lập	1.981.870.083	5.541.381.864
Số hoàn nhập	(7.974.040.198)	(2.987.811.612)
<b>Số cuối năm</b>	<b>5.036.815.219</b>	<b>11.028.985.334</b>

### 21. 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	1.941.374.462	1.271.298.940	(3.195.543.687)	17.129.715
Quỹ phúc lợi	140.810.931	141.255.437	(272.855.437)	9.210.931
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	282.510.876	(282.510.876)	-
<b>Cộng</b>	<b>2.082.185.393</b>	<b>1.695.065.253</b>	<b>(3.750.910.000)</b>	<b>26.340.646</b>

### 22. Vốn chủ sở hữu

#### 22a. 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 03 đính kèm.

#### 22b. 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	155.472.580.000	155.472.580.000
Các cổ đông khác	194.527.420.000	194.527.420.000
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 22c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.000.000	35.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	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	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	35.000.000	35.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 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.

#### 22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 như sau:

	<u>Số tiền (VND)</u>
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	1.836.320.689
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.412.554.377
• Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Thư ký	141.255.438
• Thù lao Ban điều hành	141.255.438
• Chia cổ tức cho các cổ đông	10.500.000.000

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

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

#### 1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	168.259.200	3.810.745.550
Doanh thu bán bất động sản	180.204.703.991	-
Doanh thu hoạt động xây dựng	681.774.008.736	277.069.093.152
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.964.034.000	1.964.034.000
<b>Cộng</b>	<b><u>864.111.005.927</u></b>	<b><u>282.843.872.702</u></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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Ngoài các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho công ty con được trình bày ở thuyết minh số V.12, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP</b>		
Doanh thu xây dựng công trình	53.306.051.784	77.816.983.782
Doanh thu bán hàng hóa	168.259.200	3.810.745.550
Doanh thu từ xây dựng dự án Green City	556.204.269.321	-
<b>Công ty Cổ phần Setia Becamex</b>		
Xây dựng công trình	-	7.281.551.338
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước</b>		
Xây dựng công trình	31.334.630.261	20.901.490.934
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>		
Xây dựng công trình	23.267.020.334	-
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	159.846.240	3.620.208.273
Giá vốn bán bất động sản	34.338.950.000	-
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	658.613.493.529	155.395.225.565
Dự phòng bảo hành công trình	1.981.870.083	5.541.381.864
Giá vốn cho thuê mặt bằng	1.751.377.616	4.057.216.164
<b>Cộng</b>	<b><u>696.845.537.468</u></b>	<b><u>168.614.031.866</u></b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	76.714.197	32.199.122
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	126.754.567	200.195.503
<b>Cộng</b>	<b><u>203.468.764</u></b>	<b><u>232.394.625</u></b>
<b>4. Chi phí hoạt động tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	2.247.004.293	4.295.108.715
Chi phí tư vấn khoản vay	2.775.133.024	-
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	7.357.801.200	4.495.838.563
<b>Cộng</b>	<b><u>12.379.938.517</u></b>	<b><u>8.790.947.278</u></b>

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



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	24.461.163.652	15.338.390.353
Chi phí đồ dùng văn phòng	577.716.475	399.177.006
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.992.072.792	1.355.238.590
Dự phòng phải thu khó đòi	2.068.781.226	2.426.357.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.203.618.017	1.985.752.146
Các chi phí khác	1.656.047.217	1.830.922.475
<b>Cộng</b>	<b><u>33.959.399.379</u></b>	<b><u>23.335.838.123</u></b>

### 6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	7.974.040.198	2.987.811.612
Thu tiền lãi chậm nộp căn hộ	93.399.423	1.587.690
Thu nhập khác	110.442.101	353.312.589
<b>Cộng</b>	<b><u>8.177.881.722</u></b>	<b><u>3.342.711.891</u></b>

### 7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	185.820.177	-
Chi phí bồi thường, lãi phạt	-	3.201.614.522
Chi phí khác	81.005.174	715
<b>Cộng</b>	<b><u>266.825.351</u></b>	<b><u>3.201.615.237</u></b>

### 8. Lãi trên cổ phiếu

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	73.673.048.832	2.513.538.949
Chi phí nhân công	42.283.809.532	22.892.600.581
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.527.151.324	2.479.915.358
Chi phí dịch vụ mua ngoài	565.741.835.953	164.929.332.828
Chi phí khác	4.943.217.330	6.078.951.919
<b>Cộng</b>	<b><u>689.169.062.971</u></b>	<b><u>198.894.339.635</u></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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng cho thuê hoạt động như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	1.964.034.000	1.964.034.000
Trên 01 năm đến 05 năm	-	1.964.034.000
<b>Cộng</b>	<b>1.964.034.000</b>	<b>3.928.068.000</b>

Khoản cho thuê mặt bằng theo Hợp đồng số 01/2023-HĐKT ngày 29 tháng 12 năm 2023 bao gồm 1.980 m<sup>2</sup> nhà xưởng sản xuất và 202,26 m<sup>2</sup> nhà văn phòng tại địa chỉ Lô C- 5B-CN, C-6B-CN đường NA4, Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh với đơn giá cho thuê 75.000 VND/m<sup>2</sup>/tháng. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 03 năm tính từ ngày ký hợp đồng cho thuê.

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

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

##### 2a. *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*

Công ty 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.



**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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Ông Nguyễn Thành Trung – Chủ tịch (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)	-	-
Ông Đỗ Quang Ngôn – Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)	25.000.000	-
Ông Nguyễn Kim Tiên – Thành viên	16.000.000	-
Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên	16.000.000	-
Ông Trần Thiện Thê – Thành viên	16.000.000	-
Ông Phan Hồng Cẩm – Thành viên (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)	16.000.000	-
Bà Bùi Thị Thùy – Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)	-	-
<b>Các thành viên Ban kiểm soát</b>		
Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng ban	16.000.000	-
Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên	12.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên	12.000.000	-
<b>Các thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Nguyễn Kim Tiên – Tổng Giám đốc	875.380.000	708.760.000
Ông Lý Tấn Trí – Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 26 tháng 5 năm 2025)	278.380.000	568.760.000
Bà Hồ Minh Diễm Thúy – Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01 tháng 8 năm 2025)	267.920.000	568.760.000
Ông Trần Nhật Khoa – Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)	728.380.000	-
Ông Cao Đình Tuệ Minh – Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)	316.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hải – Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)	290.000.000	-
Bà Lương Thị Quỳnh Hoa – Kế toán trưởng	639.880.000	498.760.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.524.940.000</u></b>	<b><u>2.345.040.000</u></b>

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



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### 2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con
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 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 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
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn 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
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 phát sinh với công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.12 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP</b>		
Phí quản lý	312.599.058	344.371.183
Thanh toán phí dịch vụ	344.103.907	1.805.734.651
Thanh toán tiền đất dự án Rich Town	60.891.000.000	-
Nhận tiền ký quỹ hoàn trả	312.840.000	50.000.000
Mua hàng hóa bất động sản dự án Green City	1.419.827.501.000	-
Thanh toán tiền mua hàng hóa bất động sản	843.804.368.330	-
Thu tiền từ thi công xây dựng dự án Green City	272.398.029.231	-
Nhận ứng trước, thu tiền từ hoạt động xây dựng	317.606.641.584	41.188.637.038
Chia cổ tức	4.664.177.400	-



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Setia Becamex</b>		
Thu tiền từ xây dựng công trình	33.110.789.540	8.063.775.291
Phí dịch vụ	-	49.797.912
Thanh toán phí dịch vụ	2.438.128	51.576.922
<b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>		
Phí dịch vụ	574.665.741	583.456.378
Thanh toán phí dịch vụ	1.653.749.317	1.179.509.560
<b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b>		
Phí dịch vụ khám chữa bệnh	128.088.000	104.459.000
Thanh toán phí dịch vụ khám chữa bệnh	104.459.000	-
<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	2.699.695.906	415.623.612
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	1.618.055.009	433.998.499
<b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b>		
Chi tiền ký quỹ	16.500.000	-
Mua dịch vụ	17.119.080	-
Thanh toán tiền mua dịch vụ	18.821.808	-
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)</b>		
Chi phí thi công xây dựng	482.074.418.823	-
Thanh toán tiền xây dựng công trình	232.330.917.639	-
Bán phế liệu	36.433.691	-
Thu tiền bán phế liệu	40.077.061	-
<b>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex</b>		
Mua nguyên vật liệu	135.321.380	-
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	146.147.090	-
<b>Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b>		
Mua dịch vụ	43.928.663	-
Thanh toán tiền dịch vụ	47.640.030	-

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



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước</b>		
Thu tiền từ hoạt động xây dựng dự án Nhà ở Chon Thành	43.268.247.625	11.537.054.781
Thu tiền từ hoạt động xây dựng dự án Nhà ở riêng lẻ TDC	-	63.524.135.486
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>		
Thu tiền từ hoạt động xây dựng	18.552.202.966	-
<b>Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</b>		
Mua dịch vụ	33.839.784	-

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.

### *Cam kết bảo lãnh*

Công ty đã sử dụng khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương (là công ty con) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.1).

### *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 nào khác được trích lập cho các bên liên quan khác.

### **3. Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp.

#### **3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Công ty 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.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

#### **3b. Thông tin về khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



# 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

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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

Như đã đề cập tại thuyết minh số V.22c, Công ty 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

**Vương Nguyễn Thanh Hậu**  
Người lập biểu

**Lương Thị Quỳnh Hoa**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Kim Tiên**  
Tổng Giám đốc



49815  
CÔNG TY  
XÂY DỰNG VÀ  
& C  
- TP.

# 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

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

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	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
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	18.089.763.079	16.776.692.946	15.903.323.582	1.451.422.292	268.138.627	52.489.340.526
Mua trong năm	-	55.825.000	239.856.932	795.099.000	-	1.090.780.932
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.089.763.079</b>	<b>16.832.517.946</b>	<b>16.143.180.514</b>	<b>2.246.521.292</b>	<b>268.138.627</b>	<b>53.580.121.458</b>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	973.846.400	15.072.554.763	13.407.797.473	1.539.213.010	268.138.627	31.261.550.273
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	8.534.895.820	15.906.001.298	15.418.082.403	1.325.554.249	268.138.627	41.452.672.397
Khấu hao trong năm	678.355.392	146.146.778	422.583.712	63.782.870	-	1.310.868.752
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.213.251.212</b>	<b>16.052.148.076</b>	<b>15.840.666.115</b>	<b>1.389.337.119</b>	<b>268.138.627</b>	<b>42.763.541.149</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	9.554.867.259	870.691.648	485.241.179	125.868.043	-	11.036.668.129
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.876.511.867</b>	<b>780.369.870</b>	<b>302.514.399</b>	<b>857.184.173</b>	<b>-</b>	<b>10.816.580.309</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 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

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

Phụ lục 02: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	42.719.767	(42.719.767)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.121.722.564	25.878.381.972	(23.961.452)	24.732.697.956	-
Thuế thu nhập cá nhân	79.388.295	-	1.014.705.529	(809.167.624)	284.926.200	-
Thuế nhà đất	-	-	6.170.634	(6.170.634)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Thuế trước bạ nhà đất	-	-	1.132.727.240	(585.294.695)	547.432.545	-
Các loại thuế khác	-	-	243.693.132	(211.533.132)	32.160.000	-
<b>Cộng</b>	<b>79.388.295</b>	<b>1.121.722.564</b>	<b>28.321.398.274</b>	<b>(1.681.847.304)</b>	<b>25.597.216.701</b>	-

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc



# 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

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

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	(60.763.196.724)	312.756.753.743
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	74.888.740.489	74.888.740.489
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>156.705.545</b>	<b>23.363.244.922</b>	<b>14.125.543.765</b>	<b>387.645.494.232</b>
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	14.125.543.765	387.645.494.232
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	103.162.273.726	103.162.273.726
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	1.836.320.689	(3.531.385.942)	(1.695.065.253)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(10.500.000.000)	(10.500.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>156.705.545</b>	<b>25.199.565.611</b>	<b>103.256.431.549</b>	<b>478.612.702.705</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc



## 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

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

#### Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm nay</b>					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	180.204.703.991	681.774.008.736	2.132.293.200	-	864.111.005.927
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>180.204.703.991</b>	<b>681.774.008.736</b>	<b>2.132.293.200</b>	<b>-</b>	<b>864.111.005.927</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	145.705.907.751	21.178.645.124	380.915.584	-	167.265.468.459
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(33.959.399.379)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					133.306.069.080
Doanh thu hoạt động tài chính					203.468.764
Chi phí tài chính					(12.379.938.517)
Thu nhập khác					8.177.881.722
Chi phí khác					(266.825.351)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(25.878.381.972)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>103.162.273.726</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>1.090.780.932</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.090.780.932</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.246.031.236</b>	<b>506.976.000</b>	<b>-</b>	<b>2.753.007.236</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>-</b>	<b>(3.923.388.889)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.923.388.889)</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

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

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	(5.086.969.722)	277.069.093.152	5.774.779.550	-	277.756.902.980
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>(5.086.969.722)</b>	<b>277.069.093.152</b>	<b>5.774.779.550</b>	<b>-</b>	<b>277.756.902.980</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(5.086.969.722)	116.132.485.723	(1.902.644.887)	-	109.142.871.114
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(23.335.838.123)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					85.807.032.991
Doanh thu hoạt động tài chính					232.394.625
Chi phí tài chính					(8.790.947.278)
Thu nhập khác					3.342.711.891
Chi phí khác					(3.201.615.237)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(2.500.836.503)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>74.888.740.489</b>
<b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>319.606.700</b>	<b>88.760.909</b>	<b>-</b>	<b>408.367.609</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.136.392.336</b>	<b>506.976.000</b>	<b>-</b>	<b>2.643.368.336</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>-</b>	<b>4.979.927.805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.979.927.805</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

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

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.722.025.844.489	139.689.280.694	30.680.205.969	-	1.892.395.331.152
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					666.980.759.375
<b>Tổng tài sản</b>					<b>2.559.376.090.527</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	1.344.602.577.994	698.856.814.152	25.977.024	-	2.043.485.369.170
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					37.278.018.652
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>2.080.763.387.822</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	239.875.843.861	275.198.707.706	30.055.183.066	-	545.129.734.633
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					158.911.296.720
<b>Tổng tài sản</b>					<b>704.041.031.353</b>
<b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b>	95.966.996.253	136.344.926.265	77.057.251.697	-	309.369.174.215
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					7.026.362.906
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>316.395.537.121</b>

Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Tiên  
Tổng Giám đốc

