

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 20 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP HCM

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
- Người thực hiện công bố thông tin/ Spokesman: Ông/Mr. Nguyễn Kim Tiên

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Consolidated Financial Statements of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company has been audited by A&C Auditing and Consulting Co.,Ltd.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/03/2026 tại đường dẫn/ This information was disclosed in the folder Corporate Announcement of section Investor Center on the Company's website on March 20, 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:

- BCTCKTHN 2025/ 2025 Audited Consolidated Financial Statements.

Đại diện tổ chức

Organization representative

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Kim Tiên



BCE-012603270002

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 - 6
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 44
8. Phụ lục	45 - 50



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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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.

100449
CÔNG T
TOÁN
A8
HÓA



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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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



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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Thay mặt Hội đồng quản trị,



Nguyễn Thành Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0513/26/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

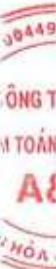


Trần Thị Thùy Quyên
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1
Người được ủy quyền



Võ Trí Phương
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.492.373.657.920	586.003.796.309
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	312.101.350.497	80.831.783.794
1. Tiền	111		309.577.831.543	79.831.783.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.523.518.954	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	5.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		551.554.643.587	423.783.114.011
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	196.586.133.854	388.867.811.578
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	29.645.989.362	2.506.699.576
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	329.817.659.150	34.834.960.410
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.488.541.778.359	57.767.012.418
1. Hàng tồn kho	141	V.6	1.490.831.262.619	58.987.787.649
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.6	(2.289.484.260)	(1.220.775.231)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		140.175.885.477	18.621.886.086
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	1.053.073.826	327.960.862
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		139.122.811.651	17.172.202.660
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 HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.028.034.642	127.160.721.649
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		779.024.013	48.480.540.970
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	779.024.013	312.840.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		61.290.515.634	65.890.737.015
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	48.381.418.643	52.239.745.952
- Nguyên giá	222		101.701.554.777	100.572.273.845
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.320.136.134)	(48.332.527.893)
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	12.909.096.991	13.650.991.063
- Nguyên giá	228		17.909.255.385	17.909.255.385
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.000.158.394)	(4.258.264.322)
III. Bất động sản đầu tư	230		9.512.048.321	9.512.048.321
- Nguyên giá	231	V.10	9.512.048.321	9.512.048.321
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		286.000.000	-
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	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
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		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.160.446.674	3.277.395.343
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	3.160.446.674	3.277.395.343
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.567.401.692.562	713.164.517.958



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.092.051.991.020	327.359.957.443
I. Nợ ngắn hạn	310		1.600.576.932.026	325.580.889.718
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	1.070.420.747.948	121.701.454.458
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	25.605.326.951	84.038.295
4. Phải trả người lao động	314	V.16	10.319.399.550	1.668.382.911
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	11.775.638.794	18.585.872.789
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	1.760.830.431	3.627.709.661
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,c	134.394.559.405	89.745.009.180
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		491.475.058.994	1.779.067.725
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	V.22	3.263.001.163	1.779.067.725
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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


BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT


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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		475.349.701.542	385.804.560.515
I. Vốn chủ sở hữu	410		475.349.701.542	385.804.560.515
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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.23	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.23	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.23	99.993.430.386	12.284.610.048
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.746.775.894)	12.284.610.048
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		101.740.206.280	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.567.401.692.562	713.164.517.958

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 HỢP NHẤT


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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	879.545.373.942	298.034.721.682
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		879.545.373.942	292.947.751.960
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	713.847.037.377	182.622.548.188
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		165.698.336.565	110.325.203.772
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	204.518.270	234.676.289
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	5.657.703.890	4.880.071.757
Trong đó: chi phí lãi vay	23		2.882.570.866	4.880.071.757
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	875.207.201	911.484.685
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	38.178.489.008	26.762.921.860
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.191.454.736	78.005.401.759
12. Thu nhập khác	31	VI.7	8.177.892.305	3.328.169.304
13. Chi phí khác	32	VI.8	266.825.351	3.201.800.659
14. Lợi nhuận khác	40		7.911.066.954	126.368.645
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		129.102.521.690	78.131.770.404
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	25.878.381.972	2.500.836.503
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.22	1.483.933.438	1.047.606.396
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>101.740.206.280</u>	<u>74.583.327.505</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		<u>101.740.206.280</u>	<u>74.583.327.505</u>
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9a,b	<u>2.558</u>	<u>2.083</u>
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9a,b	<u>2.558</u>	<u>2.083</u>


 Vuong Nguyễn Thanh Hieu
 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 HỢP NHẤT

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		129.102.521.690	78.131.770.404
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9	5.729.502.313	5.497.838.746
- Các khoản dự phòng	03	V.5, 6, 20	(2.854.679.860)	5.265.918.700
- 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	2.882.570.866	4.880.071.757
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		134.733.160.442	93.575.404.104
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(204.165.061.740)	6.533.404.245
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.431.843.474.970)	(4.045.312.818)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.212.879.224.725	(14.999.000.528)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(608.164.295)	95.565.911
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.17; VI.4	(2.031.968.892)	(5.239.834.723)
- 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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(294.811.156.182)	74.777.756.191
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.3, 8, 11	(1.458.180.932)	(2.845.908.473)
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		-	-
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.787.132.539	(7.764.271.874)

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19a, b	631.481.763.667	120.834.276.643
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19a	(98.620.155.611)	(142.749.590.303)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18, 23	(10.568.017.710)	(32.597.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		522.293.590.346	(21.947.911.210)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		231.269.566.703	45.065.573.107
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	80.831.783.794	35.766.210.687
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	312.101.350.497	80.831.783.794

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 HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là sản xuất, xây dựng và kinh doanh thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất năm nay tăng mạnh chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh bất động sản Bàu Bàng 3 và doanh thu từ hoạt động thi công xây dựng giai đoạn 01 một phần Dự án nhà ở riêng lẻ Green City.

Ngoài ra, trong năm Tập đoàn nhận chuyển nhượng hàng hóa bất động sản từ Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan) bao gồm 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 hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm kết thúc năm tài chính tăng đáng kể so với thời điểm đầu năm.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty mẹ chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương có trụ sở chính tại lô C-5B và C-6B-CN đường NA4, khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ tại công ty con này là 100,00%.

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 418 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 130 nhân viên).



M.H.H. * MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Các công ty trong Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

Chi phí bảo trì phần mềm

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

Tiền thuê đất trả trước

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (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.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà thuộc sở hữu của Tập đoàn được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Tiền lãi

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

18. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

20. Chi phí đi vay

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

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

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

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	450.913.008	572.892.667
Tiền gửi ngân hàng	309.126.918.535	79.258.891.127
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
Cộng	<u>312.101.350.497</u>	<u>80.831.783.794</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- ⁽¹⁾ Toàn bộ khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương được dùng để đảm bảo khoản vay của Tập đoàn tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.19a).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>32.845.098.592</i>	<i>67.615.725.064</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	20.350.348.973	45.620.079.271
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	6.576.178.995	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định	-	9.426.846.945
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	4.137.562.453	4.137.562.453
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	1.065.416.694	4.769.257.936
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định	715.591.477	3.661.978.459
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>163.741.035.262</i>	<i>321.252.086.514</i>
Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Định	20.765.873.459	20.765.873.459
Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh ⁽¹⁾	-	46.441.799.270
Các khách hàng khác ⁽¹⁾	142.975.161.803	254.044.413.785
Cộng	<u>196.586.133.854</u>	<u>388.867.811.578</u>

- ⁽¹⁾ Trong đó, Tập đoàn đã nghiệm thu, bàn giao 178 căn nhà của dự án Bầu Bàng giai đoạn 2 và 14 căn nhà, chuyển nhượng 154 lô đất của dự án Bầu Bàng giai đoạn 3 cho các khách hàng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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	2.264.159.520	265.991.065
Cộng	<u>29.645.989.362</u>	<u>2.506.699.576</u>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	328.586.050.763	-	4.139.100.000	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu liên quan Dự án Green City ⁽ⁱ⁾	328.302.581.635	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định – tiền đảm bảo bảo hành	281.869.128	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – tiền đặt cọc	1.600.000	-	1.600.000	-
Ông Lý Tấn Trí – Phải thu tiền đất ứng trước dự án Bầu Bàng	-	-	4.137.500.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.231.608.387	-	30.695.860.410	-
Các khoản đặt cọc, 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	-	3.383.091.506	-
Cộng	329.817.659.150	-	34.834.960.410	-

⁽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 mẹ 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 mẹ 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 mẹ được nhận.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	779.024.013	-	312.840.000	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu lại tiền góp vốn xây dựng giai đoạn 1 thi công Dự án Green City	-	-	312.840.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định – tiền đảm bảo bảo hành	762.524.013	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – Phải thu lại tiền ký quỹ	16.500.000	-	-	-
Cộng	779.024.013	-	312.840.000	-

5. Nợ quá hạn

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singaporc (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 Đồng Tâm	Trên 03 năm	357.576.326	-	Trên 03 năm	357.576.326	-
Cộng		4.495.138.779	-		4.495.138.779	2.068.781.226

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
Số cuối năm	4.495.138.779	2.426.357.553

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.102.959.798	-	2.394.861.649	-
Công cụ, dụng cụ	2.836.786	-	2.836.786	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang xây dựng	30.782.210.893	-	17.891.818.135	-
Thành phẩm bất động sản	24.012.396.439	-	22.821.632.353	-
Thành phẩm khác	9.818.296.681 (2.289.484.260)	-	10.016.678.914 (1.220.775.231)	-
Hàng hóa bất động sản ⁽¹⁾	1.419.827.501.000	-	-	-
Hàng hóa khác	4.285.061.022	-	5.859.959.812	-
Cộng	1.490.831.262.619 (2.289.484.260)	-	58.987.787.649 (1.220.775.231)	-



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (i) Hàng hóa bất động sản bao gồm 183 căn nhà ở tại các Lô HL-G1, HL-G2, HL-G3, HL-G11, HL-G17 và 118 căn nhà ở tại các Lô HL-G2, HL-G11 thuộc Dự án Green City với giá trị lần lượt là 848.016.203.000 VND và 571.811.298.000 VND theo các hợp đồng mua bán nhà ở với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan).

Toàn bộ hàng hóa bất động sản này đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19b).

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.220.775.231	934.784.336
Trích lập dự phòng trong năm	1.068.709.029	285.990.895
Số cuối năm	2.289.484.260	1.220.775.231

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	175.649.896	131.880.536
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
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	123.132.423	2.720.803
Cộng	1.053.073.826	327.960.862

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	132.083.334	23.176.091
Tiền thuê đất	2.898.726.186	2.998.395.858
Các chi phí trả trước dài hạn khác	129.637.154	255.823.394
Cộng	3.160.446.674	3.277.395.343

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 23.137.986.519 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 HỢP NHẤT

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

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

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.810.421.112	5.098.834.273	17.909.255.385
Số cuối năm	12.810.421.112	5.098.834.273	17.909.255.385
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	61.632.000	61.632.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.917.498.045	2.340.766.277	4.258.264.322
Khấu hao trong năm	112.243.788	629.650.284	741.894.072
Số cuối năm	2.029.741.833	2.970.416.561	5.000.158.394
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.892.923.067	2.758.067.996	13.650.991.063
Số cuối năm	10.780.679.279	2.128.417.712	12.909.096.991
<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 3.470.203.978 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 7.310.475.301 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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Số đầu năm	-	-	-
Tồn thất do giảm giá trị trong năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321

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

Danh mục bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá 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
Cộng	9.512.048.321	-	9.512.048.321

Quyền sử dụng đất và tòa nhà văn phòng gắn liền với đất từ ô 26 đến ô 28, block G, lô C4, khu nhà ở C2, C4 Khu đô thị mới thuộc phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh có giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.512.048.321 VND đã được thế chấp theo cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0047CRC/TRD8/25LD ngày 31 tháng 7 năm 2025 (xem thuyết minh số V.19a).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí mua sắm phần mềm quản trị.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng và chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang bù trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau. Chi tiết như sau:

	Lỗ tính thuế ⁽ⁱ⁾	Chi phí lãi vay ⁽ⁱⁱ⁾	Cộng
Năm 2022	1.808.645.149	-	1.808.645.149
Năm 2023	2.275.990.625	336.661.716	2.612.652.341
Năm 2024	3.896.037.429	582.681.378	4.478.718.807
Năm 2025	5.634.475.104	634.517.067	6.268.992.171
Cộng	13.615.148.307	1.553.860.161	15.169.008.468

⁽ⁱ⁾ Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (ii) Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp chi phí lãi vay thực tế phát sinh của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn chi phí lãi vay được trừ theo mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	1.042.504.363.724	96.799.394.389
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 Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	6.281.500	1.043.268.500
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	-	2.438.128
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	10.710	54.318
Phải trả các nhà cung cấp khác	27.916.384.224	24.902.060.069
Cộng	1.070.420.747.948	121.701.454.458

Tập đoàn 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
Các khách hàng khác	29.406.948.298	-
Cộng	341.237.273.082	77.057.251.697

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

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	25.878.381.972	2.500.836.503
Công ty TNHH MTV Nhựa Bình Dương	-	-
Cộng	<u>25.878.381.972</u>	<u>2.500.836.503</u>

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

Các loại thuế khác

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

16. Phải trả người lao động

Tiền lương và tiền thưởng còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí lãi vay phải trả	1.239.792.217	389.190.243
Trích trước chi phí công trình nhà phố thương mại dịch vụ công nhân Lai Uyên – Bầu 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	-
Cộng	<u>11.775.638.794</u>	<u>18.585.872.789</u>

18. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	<i>2.682.135.000</i>
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>	<i>1.760.830.431</i>	<i>945.574.661</i>
Kinh phí công đoàn	544.874.916	162.857.316
Nhận ký quỹ ngắn hạn	500.000.000	360.000.000
Cổ tức phải trả	354.699.635	422.717.345
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	361.255.880	-
Cộng	<u>1.760.830.431</u>	<u>3.627.709.661</u>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19. Vay****19a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	31.943.559.405	89.745.009.180
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	30.248.652.774	38.902.296.040
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương ⁽ⁱⁱ⁾	1.694.906.631	50.842.713.140
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	102.451.000.000	-
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	-
Cộng	134.394.559.405	89.745.009.180

(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 các công ty trong Tập đoàn (xem các thuyết minh số V.1, V.8 và V.9).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh 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 thế chấp một số hàng tồn kho, một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và bất động sản đầu tư của các công ty trong Tập đoàn (xem các thuyết minh số V.8, V.9 và V.10).

Tập đoàn 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:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	89.745.009.180	40.018.705.836	-	(97.820.155.611)	31.943.559.405
Vay ngắn hạn cá nhân	-	800.000.000	-	(800.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	102.451.000.000	-	102.451.000.000
Cộng	89.745.009.180	40.818.705.836	102.451.000.000	(98.620.155.611)	134.394.559.405

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 ⁽ⁱ⁾	170.794.819.676	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước ⁽ⁱⁱ⁾	317.417.238.155	-
Cộng	488.212.057.831	-

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- (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).

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

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

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

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

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

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

20. Dự phòng phải trả ngắn hạn

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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)
Số cuối năm	5.036.815.219	11.028.985.334



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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)	-
Cộng	2.082.185.393	1.695.065.253	(3.750.910.000)	26.340.646

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.779.067.725	731.461.329
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	1.483.933.438	1.059.979.594
Bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	(12.373.198)
Số cuối năm	3.263.001.163	1.779.067.725

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

23. Vốn chủ sở hữu**23a. 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.

23b. 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
Cộng	350.000.000.000	350.000.000.000

23c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

23d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Tập đoàn 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:

	Số tiền (VND)
• 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	168.259.200	-
Doanh thu bán thành phẩm	17.398.402.015	20.965.628.530
Doanh thu bán bất động sản	180.204.703.991	-
Doanh thu hoạt động xây dựng	681.774.008.736	277.069.093.152
Cộng	879.545.373.942	298.034.721.682

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

Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Doanh thu xây dựng công trình	53.306.051.784	77.816.983.782
Doanh thu bán thành phẩm	168.259.200	3.985.206.350
Doanh thu từ xây dựng dự án Green City	556.204.269.321	-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex		
Doanh thu xây dựng công trình	-	7.281.551.338
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
Doanh thu xây dựng công trình	31.334.630.261	20.901.490.934
Doanh thu bán thành phẩm	896.995.000	9.604.235.400

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định</i>		
Doanh thu bán thành phẩm	8.736.295.680	5.384.519.380
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</i>		
Doanh thu xây dựng công trình	23.267.020.334	-
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam</i>		
Doanh thu bán thành phẩm	55.752.000	-
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	17.684.168.496	17.849.709.700
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
Giá vốn khác	159.846.240	3.550.240.164
Dự phòng bảo hành công trình	1.981.870.083	5.541.381.864
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.068.709.029	285.990.895
Cộng	<u>713.847.037.377</u>	<u>182.622.548.188</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	126.754.567	200.195.503
Lãi tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn	77.763.703	34.480.786
Cộng	<u>204.518.270</u>	<u>234.676.289</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	2.882.570.866	4.880.071.757
Chi phí tư vấn khoản vay	2.775.133.024	-
Cộng	<u>5.657.703.890</u>	<u>4.880.071.757</u>
5. Chi phí bán hàng		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí khấu hao tài sản cố định	113.668.313	105.014.592
Cước vận chuyển	586.300.000	531.900.000
Các chi phí khác	175.238.888	274.570.093
Cộng	<u>875.207.201</u>	<u>911.484.685</u>

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	27.681.713.854	18.212.531.307
Chi phí đồ dùng văn phòng	582.320.745	403.795.860
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.595.486.720	1.451.676.518
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	2.046.568.446	2.282.808.476
Cộng	38.178.489.008	26.762.921.860

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
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	110.452.684	338.770.002
Cộng	8.177.892.305	3.328.169.304

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
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	186.137
Cộng	266.825.351	3.201.800.659

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

	Năm nay (ii)	Năm trước (i)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	101.740.206.280	74.583.327.505
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(10.174.020.628)	(1.412.554.377)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(2.034.804.126)	(282.510.876)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	89.531.381.526	72.888.262.252
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	35.000.000	35.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.558	2.083

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024, trong đó có thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát. Việc tính toán lại làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 2.131 VND xuống còn 2.083 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

- ⑩ Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận Công ty mẹ trong năm 2025 là trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát lần lượt theo tỷ lệ 10% và 2% từ nguồn lợi nhuận sau thuế của năm 2025.

9b. Thông tin khác

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

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.090.953.712	17.973.381.014
Chi phí nhân công	48.419.238.468	28.868.762.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.729.502.313	5.497.838.746
Chi phí dịch vụ mua ngoài	564.930.471.905	166.181.200.540
Chi phí khác	7.824.691.296	9.485.660.212
Cộng	711.994.857.694	228.006.843.302

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Các thành viên Hội đồng quản trị</i>		
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 Thế – 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)	-	-
<i>Các thành viên Ban kiểm soát</i>		
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	-
<i>Các thành viên Ban Tổng Giám đốc</i>		
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
Cộng	<u>3.524.940.000</u>	<u>2.345.040.000</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
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 HỢP NHẤT

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần SetiaBecamex		
Phí dịch vụ	-	49.797.912
Thu tiền từ xây dựng công trình	33.110.789.540	8.063.775.291
Thanh toán phí dịch vụ	2.438.128	51.576.922
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí dịch vụ	604.665.741	618.164.378
Thanh toán phí dịch vụ	1.653.749.317	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Phí dịch vụ khám chữa bệnh	128.088.000	104.459.000
Thanh toán phí dịch vụ khám chữa bệnh	104.459.000	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Mua nguyên vật liệu	2.699.695.906	415.623.612
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	1.618.055.009	433.998.499
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Đặt cọc thuê nhà	-	1.600.000
Chi phí thuê nhà	-	6.391.965
Chi tiền ký quỹ	16.500.000	-
Mua dịch vụ	25.634.123	-
Thanh toán tiền mua dịch vụ	18.821.808	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)		
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	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Mua nguyên vật liệu	135.321.380	-
Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu	146.147.090	-
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Mua dịch vụ	43.928.663	-
Thanh toán tiền dịch vụ	47.640.030	-



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước		
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
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Thu tiền từ hoạt động xây dựng	18.552.202.966	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Mua dịch vụ	33.839.784	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Phí dịch vụ	9.509.000	8.211.000

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Ngoài khoản nợ phải thu bên liên quan đã được dự phòng tại thuyết minh số V.5, không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

2b. Thông tin về khu vực địa lý

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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

TP. 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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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
Nguyên giá						
Số đầu năm	30.764.163.218	51.106.907.039	16.981.642.669	1.451.422.292	268.138.627	100.572.273.845
Mua trong năm	-	94.325.000	239.856.932	795.099.000	-	1.129.280.932
Số cuối năm	30.764.163.218	51.201.232.039	17.221.499.601	2.246.521.292	268.138.627	101.701.554.777
<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	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	9.041.871.820	21.994.846.343	15.702.116.854	1.325.554.249	268.138.627	48.332.527.893
Khấu hao trong năm	1.185.331.392	3.189.229.147	549.264.832	63.782.870	-	4.987.608.241
Số cuối năm	10.227.203.212	25.184.075.490	16.251.381.686	1.389.337.119	268.138.627	53.320.136.134
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	21.722.291.398	29.112.060.696	1.279.525.815	125.868.043	-	52.239.745.952
Số cuối năm	20.536.960.006	26.017.156.549	970.117.915	857.184.173	-	48.381.418.643
<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



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	42.719.767	(42.719.767)	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
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	84.038.295	-	1.041.391.219	(832.393.064)	293.036.450	-
Thuế nhà đất	-	-	6.170.634	(6.170.634)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
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	-
	84.038.295	1.121.722.564	28.351.083.964	(1.708.072.744)	25.605.326.951	-

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 HỢP NHẤT

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	(62.298.717.457)	311.221.233.010
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	74.583.327.505	74.583.327.505
Số dư cuối năm trước	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	12.284.610.048	385.804.560.515
Số dư đầu năm nay	350.000.000.000	156.705.545	23.363.244.922	12.284.610.048	385.804.560.515
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	101.740.206.280	101.740.206.280
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)
Số dư cuối năm nay	350.000.000.000	156.705.545	25.199.565.611	99.993.430.386	475.349.701.542

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 HỢP NHẤT

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 Tập đoàn như sau

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	180.204.703.991	681.774.008.736	17.566.661.215	-	879.545.373.942
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	180.204.703.991	681.774.008.736	17.566.661.215	-	879.545.373.942
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	145.865.753.991	21.178.645.124	(1.346.062.550)	-	165.698.336.565
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(39.053.696.209)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					126.644.640.356
Doanh thu hoạt động tài chính					204.518.270
Chi phí tài chính					(5.657.703.890)
Thu nhập khác					8.177.892.305
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					(1.483.933.438)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					101.740.206.280
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	1.415.280.932	173.700.000	-	1.588.980.932
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	2.397.109.945	3.623.041.037	-	6.020.150.982
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)	-	(3.923.388.889)	-	-	(3.923.388.889)



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	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	20.965.628.530	-	292.947.751.960
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(5.086.969.722)	277.069.093.152	20.965.628.530	-	292.947.751.960
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(5.086.969.722)	112.582.245.559	2.829.927.935	-	110.325.203.772
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(27.674.406.545)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					82.650.797.227
Doanh thu hoạt động tài chính					234.676.289
Chi phí tài chính					(4.880.071.757)
Thu nhập khác					3.328.169.304
Chi phí khác					(3.201.800.659)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(2.500.836.503)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.047.606.396)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					74.583.327.505
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	319.606.700	2.862.579.168	-	3.182.185.868
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	2.136.392.336	3.524.899.388	-	5.661.291.724
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)	-	4.979.927.805	-	-	4.979.927.805



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực sản xuất	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	1.722.383.420.815	480.339.398.934	59.416.189.257	-	2.262.139.009.006
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					305.262.683.556
Tổng tài sản					2.567.401.692.562
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.343.411.095.101	358.799.038.962	349.288.852.141	-	2.051.498.986.204
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					40.553.004.816
Tổng nợ phải trả					2.092.051.991.020
Số đầu năm					
Tài sản trực tiếp của bộ phận	239.875.843.861	275.198.707.706	80.221.465.056	-	595.296.016.623
Tài sản phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận					117.868.501.335
Tổng tài sản					713.164.517.958
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	95.966.996.253	136.344.926.265	86.242.604.294	-	318.554.526.812
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận					8.805.430.631
Tổng nợ phải trả					327.359.957.443


 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

