



Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG &  
GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG  
Email: kycu@becamebce.com.vn  
Ký ngày: 17/04/2026 1:05 PM  
Xác thực bởi: VNPT SmartCA RS

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

Signature Not Verified



TTTCTPK2604150096



## MỤC LỤC

01 GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

03 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

06 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07 BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN



ITECTFR200410004

# 01

## GIỚI THIỆU TỔNG QUAN

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

CÁC YẾU TỐ RỦI RO



Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG & GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG**

Tên tiếng anh: Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company

Tên viết tắt: **BECAMEX BCE**

Giấy chứng nhận ĐKKD: số 4603000039 ngày 25/02/2002 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư cấp ngày 25/02/2002 và thay đổi giấy phép lần 15 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700408992 ngày 21/10/2022

Trụ sở chính: Lô G, Đường Đồng khởi, Phường Bình Dương, TP.HCM

Điện thoại: 0274.2220888

FAX: 0274.2220886

WEBSITE: [www.becamexbce.com.vn](http://www.becamexbce.com.vn)

EMAIL: [info@becamexbce.com.vn](mailto:info@becamexbce.com.vn)

Vốn điều lệ: **350.000.000.000 đồng**

Mã cổ phiếu: BCE



## 2

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



2002

Thành lập Công ty Cổ Phần Xây Dựng và Giao Thông Bình Dương. Vốn điều lệ ban đầu là 7 tỷ đồng.



2003

Tăng vốn điều lệ lên 10 tỷ đồng.



2005

Tăng vốn điều lệ lên 20 tỷ đồng.



2006

Tăng vốn điều lệ lên 28 tỷ đồng.

2021

Thành lập Công ty con TNHH MTV Sản xuất thương mại nhựa Bình Dương với vốn điều lệ 30 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu của BCE là 100% theo quyết định số 09/2021/NQ-HĐQT.



Hiện tại Tăng vốn điều lệ lên 350 tỷ đồng.

2011

Tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.



2010

Tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng. Cổ phiếu BCE chính thức được niêm yết tại Sàn giao dịch Chứng khoán TP HCM.



2007

Tăng vốn điều lệ lên 98,72 tỷ đồng.



## 3

## NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung tại tỉnh Bình Dương (loại bao gồm các dự án bất động sản như Trung tâm thương mại Mỹ Phước 4, phố thương mại Đại diện 1, phố thương mại Rich Town, và các dự án thị trường hạ tầng giao thông, khu công nghiệp tại Trung tâm hành chính Tập Trung – Thành Phố Mới Bình Dương, Khu Công nghiệp Mỹ Phước, Khu Công nghiệp & Đô thị Râu Bàng và Dầu Tiếng. Về sau, do nhu cầu phát triển, BECAMEX BCE đã triển khai xây dựng dự án nhà ở thương mại dịch vụ công nhân tại Khu Công nghiệp & Đô thị Râu Bàng, dự án nhà ở thương mại dịch vụ công nhân tại Huyện Chơn Thành – Tỉnh Bình Phước. Bên cạnh thị trường trong tỉnh Bình Dương, Becamex BCE đang mở rộng hoạt động sang các tỉnh thành khác như Bình Phước, Bình Định, Bình Thuận và Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của công ty là trở thành một trong những nhà thầu uy tín hàng đầu tại Việt Nam, góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

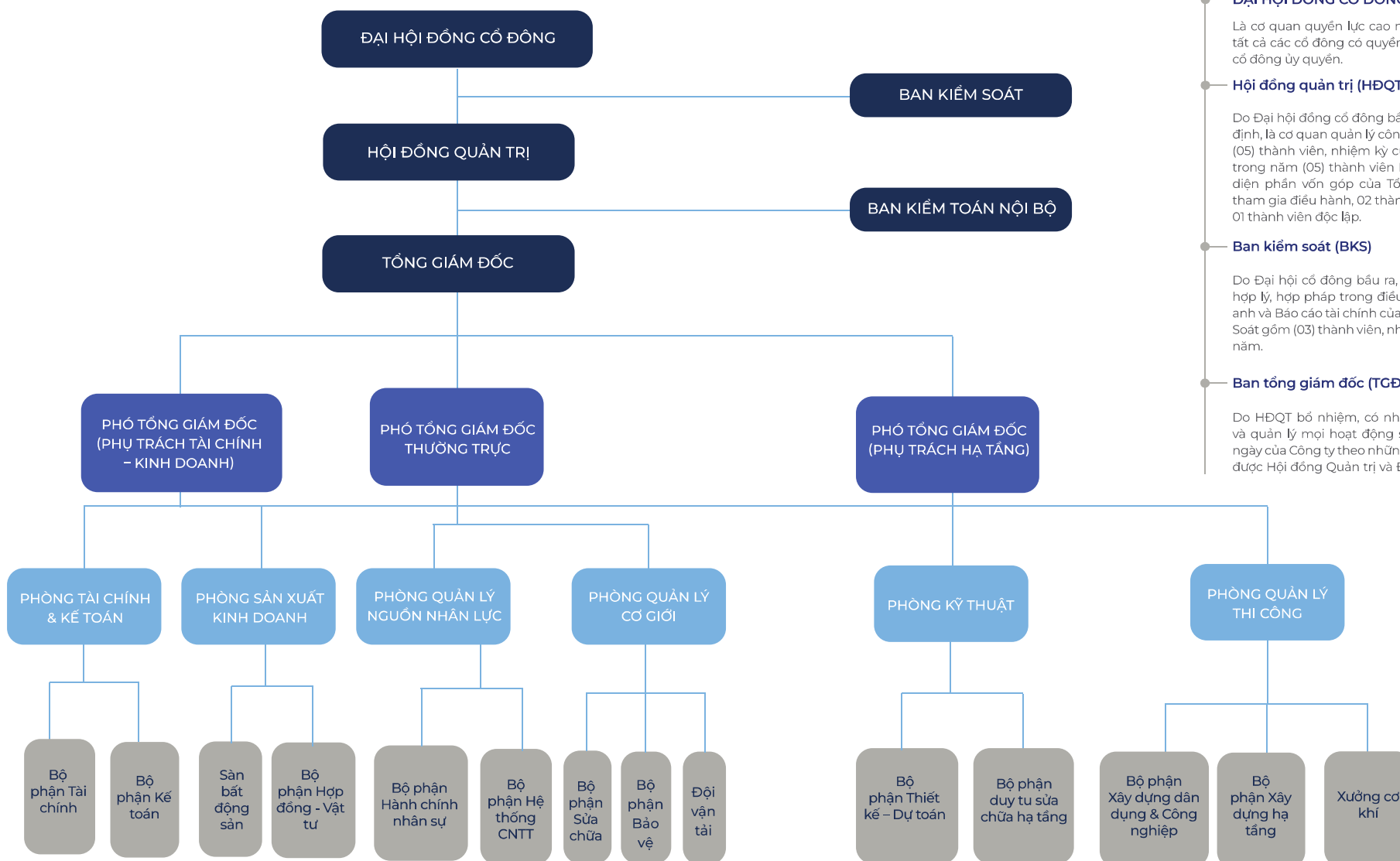
Xây dựng dân dụng và công nghiệp  
 Xây dựng công trình giao thông  
 Sản xuất mặt bằng  
 Thi công điện dân dụng và điện công nghiệp  
 Sản xuất và lắp đặt cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn  
 Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất  
 Đầu tư xây dựng & kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp. Cho thuê nhà xưởng, nhà ở, nhà văn phòng, kinh doanh bất động sản.  
 Dịch vụ trung gian cho hoạt động bất động sản, hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phi hoặc hợp đồng  
 Thiết kế tổng thể 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  
 Lập dự án đầu tư, đầu tư tài chính  
 Sản xuất vật liệu xây dựng  
 Sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa  
 Vận tải hàng hóa bằng ô tô  
 Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải  
 Thi công xây dựng các công trình công cộng, công trình kỹ thuật hạ tầng  
 Cho thuê xe có đồng cơ  
 Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị  
 Trồng và chăm sóc cây xanh  
 Bán buôn hàng hóa và cây



## THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

## BỘ MÁY QUẢN LÝ

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ)**

Là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền.

**Hội đồng quản trị (HDQT)**

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, miễn nhiệm theo quy định, là cơ quan quản lý công ty. Hiện tại HDQT có năm (05) thành viên, nhiệm kỳ của HDQT là năm (05) năm, trong năm (05) thành viên HDQT có 01 thành viên đại diện phần vốn góp của Tổng công ty, 01 thành viên tham gia điều hành, 02 thành viên không điều hành và 01 thành viên độc lập.

**Ban kiểm soát (BKS)**

Do Đại hội cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính của Công ty. Hiện tại Ban Kiểm Soát gồm (03) thành viên, nhiệm kỳ của BKS là năm (05) năm.

**Ban tổng giám đốc (TGD)**

Do HDQT bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược và kế hoạch đã được Hội đồng Quản trị và Đại hội cổ đông thông qua.



TTCT7820415096

4  
CÁC CÔNG TY CỔ LIÊN QUAN

CÔNG TY NẮM GIỮ TRÊN 50% VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔ CHỨC, CÔNG TY KHÁC

| Tên Công ty                                          | Địa chỉ                                                               | Số ĐKKD    | Vốn điều lệ    | Tỷ lệ sở hữu |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------------|
| Công ty TNHH MTV Sản xuất thương mại nhựa Bình Dương | Lô c-5B & C-6B-CN, đường NA4, KCN Mỹ Phước 2, Phường Bến Cát, TP.HCM. | 3703006434 | 50.000.000.000 | 100%         |

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÔNG TY CON

Đvt: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                                          | TH 2024 | TH 2025 | %2025/2024 |
|-----|---------------------------------------------------|---------|---------|------------|
| 1   | Tổng tài sản                                      |         |         |            |
| 2   | Doanh thu thuần                                   | 21.308  | 17.597  | 82,6%      |
| 3   | Giá vốn hàng bán                                  | 20.686  | 19.511  | 94,5%      |
| 4   | Doanh thu hoạt động tài chính                     | 2       | 1       | 50,0%      |
| 5   | Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp, tài chính | 4.542   | 4.769   | 105,0%     |
| 6   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                 | -4.503  | -7.358  | 163,4%     |
| 7   | Lợi nhuận khác                                    | 7       | 10      | 142,9%     |
| 8   | Lợi nhuận trước thuế                              | -4.496  | -7.358  | 162,9%     |
| 9   | Lợi nhuận sau thuế                                | -       | -       | -          |

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

| Tên Công ty                                                             | Địa chỉ                                                                              | Số ĐKKD    | Số cổ phần | Tỷ trọng |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Tập đoàn Đầu Tư & Phát Triển Công Nghiệp Becamex - CTCP (BECAMEX GROUP) | Tầng 10, Tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh | 3700145020 | 15.547.258 | 44,62%   |

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



Năm 2026, Becamex BCE đặt mục tiêu phát triển toàn diện trên nhiều lĩnh vực:

Về tăng trưởng lợi nhuận, công ty sẽ tập trung nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, sử dụng hiệu quả nguồn vốn đầu tư, phân đầu đạt mức tăng trưởng lợi nhuận sau thuế dự kiến là 106,02 tỷ đồng. Becamex BCE cũng cam kết đảm bảo trả cổ tức đều đặn cho cổ đông, bảo tồn và phát triển nguồn vốn cổ đông.

Về mở rộng thị trường, công ty sẽ tăng cường hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước để phát triển thị trường, tăng cao năng lực cạnh tranh và khẳng định vị thế thương hiệu trên thị trường.

Phát triển nguồn nhân lực cũng là một mục tiêu quan trọng của Becamex BCE trong năm 2025. Công ty sẽ tập trung nâng cao chất lượng đội ngũ nhân viên, thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời đầu tư và phát triển năng lực chuyên môn cho cán bộ, công nhân viên. Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thân thiện cũng là một yếu tố quan trọng để Becamex BCE thu hút và giữ chân nhân tài.

Đảm bảo mục tiêu phát triển kinh doanh, Becamex BCE cũng chú trọng đóng góp cho cộng đồng. Công ty sẽ tham gia vào các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu. Có trách nhiệm xã hội phát triển kinh tế - xã hội của địa phương cũng là một trách nhiệm mà Becamex BCE luôn quan tâm.

Ngoài ra, Becamex BCE còn đặt mục tiêu chuyển đổi số toàn diện, ứng dụng công nghệ tiên tiến vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Nâng cao năng lực quản trị nội bộ, đảm bảo hoạt động hiệu quả và bền vững cũng là một mục tiêu quan trọng của công ty. Phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện với môi trường cũng là một định hướng phát triển của Becamex BCE trong tương lai.

Với những nỗ lực và chiến lược phát triển hợp lý, Becamex BCE hứa hẹn sẽ tiếp tục đạt được nhiều thành công hơn nữa trong tương lai.



## 5

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Với mục tiêu lấy uy tín chất lượng làm thước đo bền vững cho sự phát triển ổn định và bền vững, trong chiến lược phát triển sắp tới BECAMEX BCE sẽ tiếp tục tập trung phát triển hai lĩnh vực nòng cốt là bất động sản và thi công xây dựng cụ thể:

- Đầu tư trở thành doanh nghiệp phát triển dự án đầu tư và xây dựng hàng đầu khu vực tại TP.HCM, góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế ở tỉnh thành và quốc gia
- Becamex BCE hướng tới mục tiêu đưa hình ảnh của doanh nghiệp tiếp cận được nhiều hơn với khách hàng, luôn nâng cao chất lượng dịch vụ và xây dựng thương hiệu đã từng bước chuyên nghiệp hóa các lĩnh vực nòng cốt. Công ty đã đang và sẽ liên tục phát triển đội ngũ nhân sự năng động, sáng tạo, có tâm và tâm nhưn để ngày càng đưa doanh nghiệp phát triển bền vững lên tầm cao mới
- Đa dạng hóa sản phẩm bất động sản nhằm thực vụ nhu cầu của thị trường và người tiêu dùng, góp phần tạo sự cạnh tranh trên thị trường. Đồng thời chú trọng phát triển các dịch vụ bất động sản khác nhằm hướng đến sự gia tăng giá trị đạt của dự án
- Tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực thi công xây lắp với nhiệm vụ thiết kế và xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng do Công ty làm chủ đầu tư và nhận thầu
- Bên cạnh đó, theo kế hoạch trong thời gian tới Công ty định hướng sẽ đầu tư và phát triển lĩnh vực kinh doanh mới như: sản xuất các sản phẩm vật liệu xây dựng bằng nhựa, sản xuất hệ ga-bê-rông đặc sản, tấm tường bê tông, gạch lát, Acroac...

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

### CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY

Trong bối cảnh thế giới đang đối mặt với rất nhiều thách thức về môi trường và xã hội, đặt ra mối quan tâm đối với hầu hết các doanh nghiệp về định hướng kinh doanh trong và dài hạn, theo đó phát triển bền vững là một hướng đi được quan tâm trong những năm trở lại đây. Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương luôn xác định việc đảm bảo trách nhiệm với các vấn đề môi trường, con người và xã hội là cốt lõi của sự phát triển bền vững mà bất kỳ doanh nghiệp nào cũng phải thực hiện. Vì vậy, ngoài mục tiêu chính của Công ty là tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận, BECAMEX BCE luôn đặt ra mục tiêu phát triển kinh tế song song với việc thực hiện trách nhiệm đối với cộng đồng, môi trường và xã hội.

Để đề cao trách nhiệm với môi trường, hàng năm, công ty cùng với tổ quan chức năng tiến hành thường xuyên thực hiện công tác vệ sinh nơi làm việc, môi trường làm việc xanh, đẹp không chỉ tạo ảnh hưởng đến môi trường sống, làm việc của cộng đồng dân cư.

Cam kết thực hiện bảo vệ môi trường, đầu tư xây dựng các công trình bảo vệ môi trường như Nhà máy xử lý nước thải, hệ thống thu gom chất thải rắn, trồng cây xanh trong các dự án xây dựng.

Trong quá trình thi công xây dựng, Becamex BCE cũng luôn tuân theo các quy định hiện hành nhằm giảm thiểu tối đa các tác hại do môi trường. Công ty cũng thường xuyên tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục và nâng cao nhận thức và bảo vệ môi trường cho toàn thể CBCNV trong công ty.

Công ty luôn đảm bảo công an việc làm cho người lao động, ổn định và phát triển thu nhập, an sinh xã hội, tham gia các phong trào xã hội, các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, ủng hộ các phong trào thể dục thể thao.

Ngoài ra, Becamex BCE cam kết mang lại cho toàn thể CBCNV một môi trường làm việc chuyên nghiệp và năng động để phát huy sức sáng tạo, có thể mang vinh quang của mình để phục vụ cho mục tiêu của công ty.



## RỦI RO KINH TẾ



Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng nhưng vẫn đối mặt với nhiều yếu tố bất định. Theo các tổ chức quốc tế, tăng trưởng kinh tế toàn cầu diễn ra trong bối cảnh lạm phát có xu hướng hạ nhiệt so với giai đoạn trước, tuy nhiên các rủi ro tiềm ẩn vẫn hiện hữu do căng thẳng địa chính trị, xung đột thương mại, biến động giá nguyên vật liệu, cùng với xu hướng gia tăng các biện pháp bảo hộ thương mại tại một số quốc gia.

Tại Việt Nam, theo số liệu của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2025 ước tăng 8,02% so với năm trước, là mức tăng cao trong giai đoạn 2011-2025 và chỉ thấp hơn tốc độ tăng trưởng của năm 2022. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%. Riêng ngành xây dựng ghi nhận mức tăng 9,62%, đóng góp 8,47% vào tăng trưởng chung. Những kết quả này cho thấy nền kinh tế trong nước tiếp tục phục hồi tích cực; tuy nhiên, các yếu tố rủi ro từ môi trường kinh tế quốc tế, áp lực chi phí đầu vào và sự thay đổi trong chính sách điều hành vĩ mô vẫn có thể tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, Becamex BCE chịu ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp từ các biến động của nền kinh tế vĩ mô. Những thay đổi về tốc độ tăng trưởng kinh tế, mặt bằng lãi suất, chi phí nguyên vật liệu xây dựng cũng như diễn biến thị trường bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, hiệu quả kinh doanh và khả năng sinh lời của Công ty.

Trước những rủi ro kinh tế tiềm ẩn, Công ty thường xuyên theo dõi, phân tích và đánh giá diễn biến của thị trường trong nước và quốc tế để kịp thời điều chỉnh kế hoạch và chiến lược kinh doanh phù hợp. Đồng thời, Công ty chú trọng áp dụng các biện pháp quản trị rủi ro, kiểm soát chi phí và tối ưu hóa nguồn lực nhằm duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động.

Bên cạnh đó, việc từng bước mở rộng và đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động được xem là một trong những định hướng quan trọng, góp phần giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào một ngành nghề nhất định, đồng thời tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty trong dài hạn.

## RỦI RO TÀI CHÍNH

Hoạt động kinh doanh của công ty Becamex BCE phát sinh các rủi ro tài chính như sau: rủi ro chậm thanh toán, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá hàng hóa - nguyên vật liệu. RRTC được hiểu là những rủi ro phát sinh từ sự biến động của môi trường kinh tế bên ngoài cũng như từ quá trình lựa chọn và thực hiện các quyết định tài chính của doanh nghiệp, qua đó có thể ảnh hưởng đến khả năng sinh lời và khả năng thanh toán của Công ty.

### RỦI RO CHẬM THANH TOÁN

Becamex BCE là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng, do đó phải đối mặt với rủi ro chậm thanh toán xuất phát từ đặc thù ngành nghề. Các dự án xây dựng thường có thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu và thanh toán được thực hiện theo từng giai đoạn. Khả năng giải ngân vốn chậm có thể dẫn đến các khoản nợ khó đòi, tạo lệch cán cân thu chi và ảnh hưởng đến thanh khoản của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty thực hiện các biện pháp chặt chẽ như quy định kỹ thuật và thưởng phạt nghiêm ngặt các điều khoản thanh toán từ giai đoạn đầu, đồng thời ưu tiên hợp tác với các đối tác có năng lực tài chính tốt và uy tín cao.

### RỦI RO LÃI SUẤT

Hoạt động đầu tư và thi công xây dựng đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, do đó Công ty có thể chịu tác động từ sự biến động của lãi suất trên thị trường. Việc lãi suất tăng có thể làm gia tăng chi phí tài chính, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh. Becamex BCE đã đa dạng hóa nguồn vốn và thường xuyên tái cấu trúc tài chính, giúp giảm thiểu tác động của biến động lãi suất, đồng thời tận dụng các kênh huy động vốn khác như phát hành cổ phiếu, hợp tác đầu tư để đảm bảo nguồn vốn ổn định và linh hoạt.

### RỦI RO VỀ HÀNG HÓA, NGUYÊN VẬT LIỆU

Biến động giá các loại nguyên vật liệu xây dựng như thép, xi măng và các vật tư đầu vào khác có thể ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư và lợi nhuận của các dự án. Công ty đã thực hiện các biện pháp như theo dõi thị trường, đàm phán giữ giá và tạo kế hoạch dự trữ về nguyên vật liệu để giảm thiểu tác động của biến động giá. Hơn nữa, việc đối phó với rủi ro này còn bao gồm dự báo tình hình nguồn cung và tìm kiếm nguồn cung cấp có chất lượng và giá cả hợp lý. Điều này giúp Công ty duy trì ổn định trong nguồn nguyên vật liệu, tránh được tác động tiêu cực từ biến động thị trường.

Thông qua việc nhận diện và chủ động quản lý các rủi ro tài chính, Becamex BCE từng bước nâng cao hiệu quả quản trị tài chính, đảm bảo duy trì hoạt động ổn định và hướng đến sự phát triển bền vững của mình.



## RỦI RO PHÁP LUẬT

Becamex BCE là Công ty hoạt động dưới mô hình là một Công ty cổ phần đang hoạt động kinh doanh ở Việt Nam và niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Do đó, Công ty bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Lao Động... Ngoài ra, Công ty còn hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản và xây dựng nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, Luật quy hoạch, Luật Đất đai, Luật nhà ở... Trong bối cảnh hệ thống pháp luật tiếp tục được hoàn thiện và điều chỉnh nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội, những thay đổi trong chính sách và quy định pháp lý có thể tác động đến tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư cũng như hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, trong quá trình thực hiện các hợp đồng xây dựng, các áp lực về tiến độ thi công, yêu cầu kỹ thuật và nghĩa vụ thanh toán từ phía đối tác có thể làm phát sinh các rủi ro liên quan đến tranh chấp hợp đồng nếu các điều khoản không được kiểm soát chặt chẽ.

Để hạn chế các rủi ro pháp lý, Công ty chú trọng xây dựng và áp dụng hệ thống hợp đồng mẫu phù hợp với quy định pháp luật hiện hành; đồng thời thường xuyên rà soát, đánh giá các điều khoản hợp đồng nhằm kịp thời nhận diện và kiểm soát rủi ro. Bên cạnh đó, Công ty duy trì đội ngũ nhân sự pháp chế có chuyên môn, chủ động cập nhật các thay đổi về chính sách pháp luật, phổ biến kịp thời đến các bộ phận liên quan nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ đúng quy định và giảm thiểu các rủi ro pháp lý có thể phát sinh.

## RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

An toàn lao động là một trong những yếu tố đặc biệt được quan tâm trong lĩnh vực xây dựng do đặc thù ngành nghề đòi hỏi người lao động thường xuyên làm việc trong môi trường tiềm ẩn nhiều nguy cơ rủi ro như thi công trên cao, sử dụng máy móc, thiết bị nặng, chịu tác động của điều kiện thời tiết và các yếu tố kỹ thuật phức tạp khác. Để hạn chế rủi ro này, công ty đã đáp ứng đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cũng như các phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động khi làm việc; thắt chặt các quy định về an toàn. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng đầu tư mới các thiết bị xây dựng và kiểm soát đảm bảo công tác bảo trì, bảo dưỡng thường xuyên. Trước mỗi dự án bắt đầu thi công, Công ty sẽ thực hiện lập đầy đủ các phương án, biện pháp kỹ thuật an toàn bằng cách kiểm soát hàng thành, hàng quý nhằm hạn chế đến mức tối thiểu sự cố hoặc tai nạn lao động xảy ra. Cuối cùng, Becamex BCE thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện, đào tạo, họp đánh giá về an toàn lao động cho cán bộ, công nhân viên nhằm nâng cao nhận thức và kỹ năng phòng ngừa rủi ro trong quá trình thi công, qua đó hạn chế đến mức thấp nhất các sự cố và tai nạn lao động có thể xảy ra.

## RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, yêu cầu về bảo vệ môi trường ngày càng được chú trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Đối với Becamex BCE, rủi ro về môi trường có thể phát sinh từ các sự cố hoặc nguy cơ gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh trong quá trình triển khai các dự án xây dựng và hoạt động sản xuất kinh doanh, như rủi ro cháy nổ, rủi ro trong công tác xử lý nước thải, chất thải, cũng như các sự cố liên quan đến hệ thống cấp, thoát nước tại công trường.

Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên tuyên truyền, nâng cao nhận thức của cán bộ, công nhân viên về công tác bảo vệ môi trường, khuyến khích việc sử dụng tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, góp phần giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường và hướng tới hoạt động sản xuất kinh doanh bền vững.



## RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro đã nêu trên, trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh, Becamex BCE còn có thể chịu ảnh hưởng từ các yếu tố rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, lũ lụt, biến đổi khí hậu và các sự kiện khách quan khác. Mặc dù những rủi ro này ít xảy ra, nhưng khi phát sinh có thể gây ra những thiệt hại đáng kể về con người, tài sản, đồng thời ảnh hưởng đến tiến độ thi công và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây dựng, Công ty không chịu tác động trực tiếp từ biến đổi khí hậu, tuy nhiên các hiện tượng thời tiết cực đoan như mưa bão, nắng nóng kéo dài, lốc xoáy có thể ảnh hưởng gián tiếp đến điều kiện thi công, tiến độ thực hiện dự án cũng như chất lượng công trình.

Nhận thức được các rủi ro bất khả kháng này, trong quá trình hoạt động, Becamex BCE luôn chú trọng công tác phòng ngừa và chủ động xây dựng các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm giảm thiểu tối đa các thiệt hại có thể xảy ra. Công ty thường xuyên thực hiện kiểm tra, bảo trì máy móc, thiết bị thi công; trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho người lao động; đồng thời tổ chức các chương trình huấn luyện về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và các biện pháp ứng phó sự cố nhằm đảm bảo an toàn và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh định.

# 02

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



1

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH CHUNG

2025



GDP tăng  
**8,02%**

Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng tích cực trong bối cảnh kinh tế thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2025 ước tăng 8,02% so với năm trước, là mức tăng cao trong giai đoạn 2011–2025 và chỉ thấp hơn tốc độ tăng trưởng của năm 2022.

Kết quả này phản ánh sự phục hồi rõ nét của các hoạt động sản xuất kinh doanh, sự cải thiện của môi trường đầu tư cũng như vai trò ngày càng rõ nét của đầu tư công và tiêu dùng nội địa trong thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Việc duy trì mức tăng trưởng cao tiếp tục là điểm sáng của Việt Nam trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều khó khăn và biến động.

Đóng góp  
**43,62%**

Trong cơ cấu tăng trưởng chung, khu vực công nghiệp và xây dựng năm 2025 tăng 8,95%, đóng góp 43,62% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Riêng ngành xây dựng ghi nhận mức tăng 9,62%, đóng góp 8,47% vào tăng trưởng chung.

Kết quả này cho thấy vai trò quan trọng của lĩnh vực xây dựng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đặc biệt trong bối cảnh Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng và triển khai các dự án trọng điểm.

Lạm phát  
**>4,5%**

Về ổn định kinh tế vĩ mô, Việt Nam tiếp tục chú trọng công tác kiểm soát lạm phát và điều hành chính sách tiền tệ theo hướng linh hoạt. Theo định hướng điều hành, mục tiêu kiểm soát lạm phát năm 2025 được đặt ở mức dưới 4,5%.

Cụ thể mặt bằng giá cả được kiểm soát hiệu quả với CPI bình quân tăng 3,31% so với năm 2024, lạm phát cơ bản tăng 3,21% so với năm trước, thấp hơn mức tăng 3,31% của CPI bình quân chung.

FDI  
**27,62  
TỶ USD**

Trong năm 2025, hoạt động thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tiếp tục là điểm sáng nổi bật của nền kinh tế Việt Nam. Theo số liệu thống kê của Tổng cục Thống kê, FDI thực hiện tại Việt Nam ước đạt khoảng 27,62 tỷ USD trong năm 2025, tăng 9,0% so với năm trước và là mức cao nhất trong vòng 5 năm qua.

Đồng thời, tính đến ngày 31/12/2025, tổng vốn đầu tư nước ngoài bao gồm vốn đăng ký mới, vốn điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần đạt khoảng 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với cùng kỳ năm trước, phản ánh sức hút bền vững của Việt Nam đối với nguồn vốn đầu tư nước ngoài trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều khó khăn.

Đầu tư công  
**19,67%**

Bên cạnh đó, đầu tư công và vốn giải ngân trong nước cũng ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể, thể hiện vai trò của chính sách đầu tư công trong việc thúc đẩy tăng trưởng tổng cầu. Tổng vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong năm 2025 ước đạt khoảng 4.390,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm trước.

Trong đó, đầu tư từ ngân sách Nhà nước đạt khoảng 1.233,6 nghìn tỷ đồng, tăng 10,7% so với năm 2024, chiếm gần 30% tổng vốn đầu tư. Sự gia tăng giải ngân vốn đầu tư công là một yếu tố hỗ trợ tích cực cho hoạt động xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng và các dự án trọng điểm, qua đó góp phần củng cố nền tảng cho tăng trưởng kinh tế bền vững.

“

Đứng trước những cơ hội và thách thức đan xen của nền kinh tế, Becamex BCE đã chủ động xây dựng và triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp nhằm đảm bảo hoạt động ổn định và hoàn thành các mục tiêu đề ra. Đồng thời, các chính sách hỗ trợ của Chính phủ và các Bộ, ngành tiếp tục được triển khai đã góp phần tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp duy trì đà phục hồi, đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong năm 2025.

”



ETECTPN2004120006

1

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Đứng trước bối cảnh nền kinh tế thế giới tiếp tục tiềm ẩn nhiều biến động, trong khi kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực nhờ các chính sách điều hành linh hoạt của Chính phủ, cùng với định hướng điều hành phù hợp của Hội đồng quản trị, sự chỉ đạo sát sao của Ban Tổng Giám đốc và nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Becamex BCE đã ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025, với các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng so với năm trước.

Đvt: Tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu                               | THỰC HIỆN NĂM 2024 | NĂM 2025 |           | TỶ LỆ          |                |
|-----|----------------------------------------|--------------------|----------|-----------|----------------|----------------|
|     |                                        |                    | KẾ HOẠCH | THỰC HIỆN | TH2025 /TH2024 | TH2025 /KH2025 |
| 1   | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 298,03             | 1.554,50 | 879,55    | 195,12%        | 56,58%         |
| 2   | Tổng chi phí                           | 218,38             |          | 761,62    | 348,76%        |                |
| 3   | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế      | 78,13              | 73,58    | 129,12    | 165,24%        | 175,46%        |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế TNDN                | 74,58              | 60,6     | 101,74    | 136,41%        | 167,89%        |
| 5   | Lãi cơ bản trên cổ phiếu               | 2.131              |          | 2.587     | 121,40%        |                |

Doanh thu

879,55

tỷ đồng

Trong năm 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 879,55 tỷ đồng, tương đương gấp gần 3 lần so với cùng kỳ. Kết quả này chịu tác động tích cực từ bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước khi hoạt động đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh, nhiều dự án hạ tầng, xây dựng được triển khai và đẩy nhanh tiến độ thực hiện. Bên cạnh đó, các chính sách tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và xây dựng đã từng bước phát huy hiệu quả, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong ngành.

Ở góc độ vĩ mô, kết quả tăng trưởng doanh thu của Becamex BCE trong năm 2025 đến từ việc chủ động bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, tập trung nguồn lực vào các dự án, công trình có khả năng triển khai thực tế, đồng thời tăng cường công tác quản lý tiến độ và phối hợp với các chủ đầu tư nhằm đẩy nhanh nghiệm thu, thanh toán. So với kế hoạch doanh thu năm 2025 là 1.554,50 tỷ đồng, doanh thu thực hiện đạt 56,58% kế hoạch, phản ánh nỗ lực của Công ty trong bối cảnh thị trường vẫn còn những yếu tố thận trọng.

Chi phí

761,62

tỷ đồng

Cùng với sự mở rộng quy mô hoạt động, tổng chi phí năm 2025 ghi nhận ở mức 761,62 tỷ đồng, tương đương gấp hơn 3 lần so với năm 2024. Mức tăng chi phí chủ yếu xuất phát từ việc gia tăng khối lượng công việc thực hiện trong năm.

Điều này phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu, đồng thời chịu tác động từ mặt bằng giá cả đầu vào và chi phí triển khai dự án trong điều kiện thị trường còn nhiều biến động.

Lợi nhuận trước thuế

165,24%

Nhờ các yếu tố vĩ mô thuận lợi diễn được cải thiện và những giải pháp điều hành linh hoạt trong mỗi bộ, lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 đạt 129,12 tỷ đồng, tăng 165,24% so với năm 2024 và vượt 75,46% so với kế hoạch năm. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 101,74 tỷ đồng, tăng 36,41% so với năm 2024 và vượt 67,89% so với kế hoạch, cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty được cải thiện rõ rệt.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) năm 2025 đạt 2.587 đồng/cổ phiếu, tương đương 121,40% so với năm 2024, phản ánh kết quả kinh doanh được duy trì ổn định trong bối cảnh Công ty tập trung mở rộng quy mô hoạt động và đầu tư cho giai đoạn phát triển tiếp theo.



1

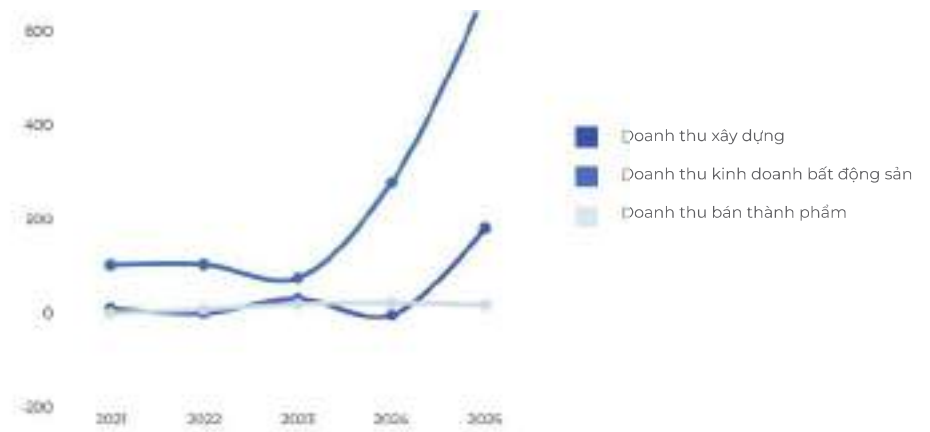
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU

Trong năm 2025, cơ cấu doanh thu của Becamex BCE ghi nhận sự thay đổi theo hướng đa dạng hơn so với năm 2024, phản ánh sự mở rộng phạm vi hoạt động và sự phục hồi của các mảng kinh doanh ngoài lĩnh vực xây dựng truyền thống. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 879,55 tỷ đồng, tăng 586,60 tỷ đồng, tương đương 295,12% so với năm 2024. Sự tăng trưởng này đến từ cả việc gia tăng quy mô hoạt động xây dựng và sự đóng góp trở lại của mảng kinh doanh bất động sản.

Đvt: Tỷ đồng

| Khoản mục                         | Năm 2024 |          | Năm 2025 |          | Tăng/giảm |          |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
|                                   | Giá trị  | Tỷ trọng | Giá trị  | Tỷ trọng | Giá trị   | Tỷ trọng |
| Doanh thu xây dựng                | 277,07   | 95%      | 681,00   | 77%      | 403,93    | 146%     |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | (5,09)   | (2%)     | 180,00   | 20%      | 185,09    | -3.640%  |
| Doanh thu bán thành phẩm          | 20,97    | 7%       | 17,00    | 2%       | (3,97)    | -15%     |
| Tổng doanh thu                    | 292,95   | 100%     | 879,55   | 100%     | 586,60    | 195,12%  |
| Giá vốn hàng bán                  | 182,62   | -        | 713,85   | -        | 531,22    | 290,89%  |
| Biên lợi nhuận gộp                | 110,33   | -        | 165,70   | -        | 55,37     | 50,19%   |



THI CÔNG XÂY DỰNG

Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng và giao thông tiếp tục là mảng hoạt động cốt lõi trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Becamex BCE. Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động xây dựng đạt 681 tỷ đồng, chiếm 77% tổng doanh thu, tăng 146% so với năm 2024 (277,07 tỷ đồng). Mức tăng trưởng này phản ánh sự mở rộng quy mô hoạt động thi công và việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công trình trong năm.

Hoạt động xây dựng của Công ty tiếp tục tập trung chủ yếu vào thi công các công trình cho Công ty mẹ, các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các đơn vị thành viên trong Tập đoàn Becamex, qua đó phát huy lợi thế về kinh nghiệm, năng lực thi công và sự am hiểu hệ sinh thái nội bộ. Mặc dù tỷ trọng doanh thu xây dựng trong cơ cấu tổng doanh thu giảm so với năm trước, mảng hoạt động này vẫn giữ vai trò chủ đạo và là nền tảng ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty.



KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ BÁN THÀNH PHẨM

Bên cạnh hoạt động xây dựng, Becamex BCE tiếp tục đa dạng hóa hoạt động kinh doanh thông qua mảng kinh doanh bất động sản và bán thành phẩm. Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 180 tỷ đồng, chiếm 20% tổng doanh thu, trong khi năm 2024 ghi nhận doanh thu âm. Kết quả này cho thấy mảng kinh doanh bất động sản đã có sự cải thiện rõ rệt và bắt đầu đóng góp tích cực trở lại vào cơ cấu doanh thu của Công ty.

Doanh thu bán thành phẩm trong năm 2025 ghi nhận 17 tỷ đồng, giảm so với mức gần 21 tỷ đồng của năm 2024 và chiếm 2% tổng doanh thu. Mặc dù quy mô chưa lớn, mảng hoạt động này vẫn góp phần bổ sung nguồn thu và hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh chung của Công ty.



Tổng quan kết quả kinh doanh năm 2025 cho thấy Becamex BCE tiếp tục duy trì thế mạnh trong lĩnh vực xây dựng, đồng thời từng bước mở rộng và gia tăng đóng góp của các mảng kinh doanh khác, đặc biệt là bất động sản. Sự chuyển dịch này giúp cơ cấu doanh thu của Công ty trở nên cân bằng hơn, giảm dần sự phụ thuộc vào một mảng hoạt động duy nhất và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định trong các giai đoạn tiếp theo.



TTCT7820415006

1

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

CƠ CẤU CHI PHÍ

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận sự phục hồi và mở rộng hoạt động của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng. Với đặc thù hoạt động chính thuộc lĩnh vực thi công xây dựng, giá vốn hàng bán tiếp tục là khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng chi phí của Công ty. Trong năm, giá vốn hàng bán ghi nhận mức tăng 531,22 tỷ đồng so với năm 2024, tương đương mức tăng 290,89%, phản ánh sự gia tăng mạnh mẽ về khối lượng công việc thi công và quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh của Becamex BCE. Mặc dù giá vốn tăng mạnh, mức tăng này phù hợp với xu hướng tăng trưởng của doanh thu trong năm, cho thấy chi phí phát sinh gắn liền với hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Đvt: Tỷ đồng

| Khoản mục                    | Năm 2024 |          | Năm 2025 |          | Tăng/giảm |          |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|
|                              | Giá trị  | Tỷ trọng | Giá trị  | Tỷ trọng | Giá trị   | Tỷ trọng |
| Giá vốn hàng bán             | 182,62   | 83,63%   | 718,35   | 94,07%   | 531,22    | 290,89%  |
| Chi phí tài chính            | 4,88     | 2,23%    | 5,66     | 0,75%    | 0,78      | 15,93%   |
| Chi phí bán hàng             | 0,91     | 0,42%    | 0,88     | 0,12%    | -0,04     | -3,98%   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26,76    | 12,26%   | 38,18    | 5,03%    | 11,42     | 42,65%   |
| Chi phí khác                 | 3,20     | 1,47%    | 0,27     | 0,04%    | -2,93     | -91,67%  |
| Tổng chi phí                 | 218,38   | 100,00%  | 758,83   | 100,00%  | 540,45    | 247,48%  |

CHI PHÍ

Bên cạnh đó, chi phí tài chính trong năm 2025 ghi nhận ở mức 5,66 tỷ đồng, tăng nhẹ 15,93% so với năm 2024 do Công ty tăng vay nợ để phục vụ cho khối lượng công việc tăng trong năm. Mặc dù chi phí tài chính có tăng nhẹ trong năm nhưng Công ty luôn đảm bảo kiểm soát tốt các chi phí liên quan đến hoạt động tài chính này.

Các khoản chi phí bán hàng và chi phí khác tiếp tục được Công ty duy trì ở mức thấp và có xu hướng giảm so với năm trước, thể hiện sự thận trọng trong công tác quản lý chi phí và việc tập trung nguồn lực cho các hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Chi phí quản lý doanh nghiệp mặc dù tăng về giá trị tuyệt đối theo quy mô hoạt động, nhưng tỷ trọng trong tổng chi phí lại giảm so với năm 2024, cho thấy hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí quản lý khi Công ty mở rộng hoạt động.

Tổng quan, tổng chi phí năm 2025 của Becamex BCE tăng đáng kể so với năm 2024, song đây là sự gia tăng tích cực, phù hợp với đà tăng trưởng mạnh của doanh thu và phản ánh việc Công ty mở rộng quy mô hoạt động một cách có kiểm soát. Kết quả này thể hiện định hướng điều hành phù hợp của Ban lãnh đạo cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2025



TTCT7820415006

2

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

| STT | Chỉ tiêu                                                 | ĐVT | 2024   | 2025    |
|-----|----------------------------------------------------------|-----|--------|---------|
| I   | Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                          |     |        |         |
| -   | Khả năng thanh toán ngắn hạn                             | lần | 1,80   | 1,56    |
| -   | Khả năng thanh toán nhanh                                | lần | 1,62   | 0,63    |
| II  | Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                                   |     |        |         |
| -   | Hệ số nợ/ Tổng tài sản                                   | %   | 45,90% | 81,49%  |
| -   | Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu                                 | %   | 84,85% | 440,11% |
| III | Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                           |     |        |         |
| -   | Vòng quay hàng tồn kho                                   | %   | 3,27   | 0,92    |
| -   | Vòng quay tổng tài sản                                   | %   | 0,42   | 0,54    |
| IV  | Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                            |     |        |         |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần                | %   | 25,46% | 11,57%  |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân       | %   | 21,40% | 23,63%  |
| -   | Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân         | %   | 10,75% | 6,20%   |
| -   | Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần | %   | 26,63% | 13,78%  |

VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

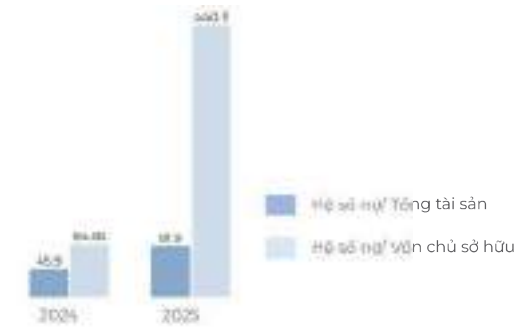
Với đặc điểm là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng – lĩnh vực đòi hỏi nhu cầu vốn lớn để đảm bảo duy trì liên tục các hoạt động thi công như chi phí nguyên vật liệu, nhân công và chi phí triển khai dự án – Becamex BCE luôn chú trọng theo dõi và duy trì các chỉ tiêu thanh toán ở mức phù hợp, nhằm tạo sự an tâm cho các tổ chức tín dụng, đối tác cung ứng cũng như các nhà đầu tư.



Tại thời điểm cuối năm 2025, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán có xu hướng giảm so với năm 2024. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn đạt 1,56 lần, giảm so với mức 1,80 lần của năm trước; trong khi hệ số thanh toán nhanh giảm từ 1,62 lần xuống còn 0,63 lần. Diễn biến này phản ánh việc Công ty gia tăng sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để phục vụ mở rộng quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm, khiến nợ ngắn hạn tăng nhanh hơn so với các tài sản có tính thanh khoản cao. Tuy nhiên, các chỉ tiêu này vẫn phản ánh khả năng đáp ứng nghĩa vụ tài chính ngắn hạn của Công ty trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh được mở rộng mạnh mẽ.

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Việc sử dụng nợ vay để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh giúp Becamex BCE tận dụng cơ hội mở rộng quy mô, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và đáp ứng nhu cầu vốn trong giai đoạn thị trường dần phục hồi. Tuy nhiên, việc gia tăng sử dụng đòn bẩy tài chính cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác quản trị rủi ro tài chính.



Trong năm 2025, cơ cấu vốn của Công ty có sự thay đổi đáng kể, thể hiện qua hệ số nợ trên tổng tài sản tăng từ 45,90% lên 81,49%, và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng từ 84,85% lên 440,11%. Sự gia tăng này phản ánh việc Công ty sử dụng nhiều hơn nguồn vốn vay để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh quy mô hoạt động được mở rộng mạnh so với năm trước. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục cân nhắc các giải pháp nhằm tối ưu cơ cấu vốn, phù hợp với đặc thù ngành nghề và định hướng phát triển dài hạn.



1

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

## CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

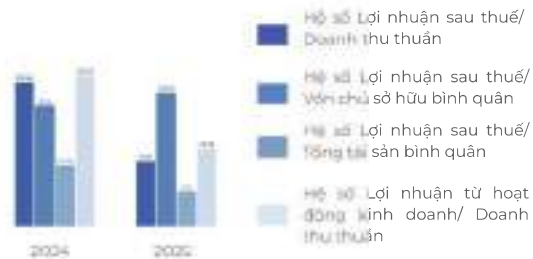
Trong năm 2025, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty ghi nhận sự biến động trái chiều. Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 3,27 vòng xuống còn 0,92 vòng, phản ánh sự gia tăng khối lượng hàng tồn kho và các khoản chi phí sản xuất, thi công dở dang trong bối cảnh Công ty triển khai nhiều công trình, dự án với quy mô lớn hơn.



Ngược lại, vòng quay tổng tài sản tăng từ 0,42 vòng lên 0,54 vòng, cho thấy hiệu quả sử dụng tổng tài sản của Công ty có sự cải thiện khi doanh thu tăng nhanh hơn so với mức tăng của tổng tài sản. Điều này phản ánh nỗ lực của Công ty trong việc khai thác hiệu quả các nguồn lực hiện có phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

## CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Trong thời gian tới, khu vực Bình Dương sau khi được sắp xếp, điều chỉnh theo mô hình đơn vị hành chính mới gắn với không gian phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh mở rộng, tiếp tục được định hướng trở thành khu vực động lực về công nghiệp, hạ tầng và phát triển đô thị trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Việc tiếp tục ưu tiên phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng đô thị và các khu chức năng được kỳ vọng sẽ tạo môi trường thuận lợi cho việc thu hút dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước.



Song song với đó, các chính sách thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đầu tư công của Chính phủ tiếp tục được triển khai, tập trung vào các dự án hạ tầng giao thông, đô thị và công nghiệp, qua đó hỗ trợ hoạt động đầu tư, xây dựng và góp phần cải thiện triển vọng của thị trường bất động sản. Trong bối cảnh này, những định hướng phát triển và chính sách hỗ trợ nêu trên được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Becamex BCE, đồng thời mở ra các cơ hội phát triển trong các giai đoạn tiếp theo.



2  
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN  
LÃNH ĐẠO CÔNG TY

| STT                | Họ và tên              | Chức danh                                                  |
|--------------------|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Hội đồng quản trị  |                        |                                                            |
| 1                  | Ông Đỗ Quang Ngón      | Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ 17/04/2025)                   |
| 2                  | Ông Nguyễn Thành Trung | Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ 17/04/2025)                     |
| 3                  | Ông Nguyễn Kim Tiên    | Thành viên HĐQT                                            |
| 4                  | Ông Huỳnh Vĩnh Thành   | Thành viên HĐQT không điều hành                            |
| 5                  | Ông Trần Thiện Thế     | Thành viên HĐQT độc lập                                    |
| 6                  | Ông Phan Hồng Cẩm      | Thành viên HĐQT không điều hành (miễn nhiệm từ 17/04/2025) |
| 7                  | Bà Bùi Thị Thủy        | Thành viên HĐQT không điều hành (bổ nhiệm từ 17/04/2025)   |
| Ban Giám đốc       |                        |                                                            |
| 1                  | Ông Nguyễn Kim Tiên    | Tổng Giám đốc                                              |
| 2                  | Ông Lý Tấn Trí         | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 26/05/2025)               |
| 3                  | Ông Trần Nhật Khoa     | Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm từ 25/02/2025)     |
| 4                  | Bà Hồ Minh Diễm Thủy   | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 01/08/2025)               |
| 5                  | Ông Nguyễn Thanh Hải   | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01/08/2025)                 |
| 6                  | Ông Cao Đình Tuệ Minh  | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01/08/2025)                 |
| Ban Kiểm soát      |                        |                                                            |
| 1                  | Ông Nguyễn Hải Hoàng   | Trưởng BKS                                                 |
| 2                  | Bà Lê Thị Thủy Dương   | Thành viên BKS                                             |
| 3                  | Bà Huỳnh Thị Quế Anh   | Thành viên BKS                                             |
| Người quản lý khác |                        |                                                            |
| 1                  | Bà Lương Thị Quỳnh Hoa | Kế toán trưởng                                             |
| 2                  | Phan Viết Yên          | Trưởng ban Kiểm soát nội bộ                                |

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG NGUYỄN THÀNH TRUNG - CHỦ TỊCH HĐQT**  
Năm sinh: 1972  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân QTKD, Cử nhân Luật

**QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC**

|                |                                                                                                |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1990 - 1996    | làm việc cho Cty Becamex IDC                                                                   |
| 1997 - 2000    | làm việc cho Cty Becamex IDC, học tập và tốt nghiệp đại học QTKD của Trường Đại học mở TPHCM   |
| 2000 - 2006    | làm việc cho Cty Becamex IDC.                                                                  |
| 2006 - 2008    | làm việc cho Cty Becamex IDC, học tập và tốt nghiệp đại học Luật của Trường Đại học Luật TPHCM |
| 2008 - 2012    | Quản lý tại bệnh viện Mỹ Phước, CTHĐQT.                                                        |
| 2012 - 2016    | Quản lý tại bệnh viện Mỹ Phước, CTHĐQT. Bệnh viện quốc tế Becamex, PCTHĐQT.                    |
| 2016 - 2018    | Quản lý tại bệnh viện Mỹ Phước, Phó CTHĐQT. Cty Dược Becamex. CTHĐQT kiêm CEO.                 |
| 2018 - 11/2024 | Phó giám đốc P.SXKD; Tổ Quản lý chất lượng CMT.                                                |
| 1/4/2024 - Nay | Phó Tổng giám đốc tại TDC                                                                      |
| 12/2024 - 2025 | Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng tại Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP           |
| 04/2025 - nay  | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương                                 |

CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

» Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

15.547.258 cổ phiếu, chiếm 44,42% vốn điều lệ, trong đó:  
» Đại diện (Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP) sở hữu: 15.547.258  
» Cá nhân sở hữu: không



TTCT7810415096

## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



#### ÔNG ĐỖ QUANG NGÔN - CHỦ TỊCH HĐQT

Năm sinh: 1967  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

##### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                 |                                                                |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|
| 1989-1991       | Nhân viên Công ty Thương mại Tổng hợp                          |
| 1992-1994       | Phó Giám đốc Chi nhánh Lạng Sơn                                |
| 1995-1998       | Kế toán trưởng Chi nhánh Lạng Sơn                              |
| 1999-2001       | Trưởng bộ phận Bộ phận quản lý thu phí QL13                    |
| 2002-2004       | Tổng giám đốc CTCP Bông đá Bình Dương                          |
| 2005-2007       | Giám đốc Nhà máy sản xuất Bê tông thép                         |
| 2007-04/2022    | Tổng giám đốc CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                 |
| 04/2022-04/2025 | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương |

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



#### ÔNG NGUYỄN KIM TIỀN - THÀNH VIÊN HĐQT - TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1967  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

##### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                   |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1992-1997         | Cán bộ kỹ thuật Công ty xây dựng Miền Đông - Tổng công ty xây dựng số 1             |
| 1997- 2002        | Cán bộ kỹ thuật Công ty TMĐT& PT Becamex                                            |
| 2003-2020         | Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương                      |
| 2020- 04/2022     | Phó Tổng Giám Đốc Thường trực Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương      |
| 04/2022 - 10/2022 | Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương                      |
| 10/2022 - Nay     | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương |

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

66.345 cổ phiếu tương đương 0,19% Vốn điều lệ



## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



#### ÔNG HUỖNH VĨNH THÀNH - THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh : 1975

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính doanh nghiệp

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|              |                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1998-2000    | Nhân viên Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP           |
| 2000-2010    | Trưởng phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất                  |
| 2010-2017    | Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất                    |
| 2018-03/2022 | Phó Phòng QLCTCP Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP    |
| 03/2022-nay  | Trưởng Phòng QLCTCP Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ)
- » Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẪM GIỮ

0 cổ phiếu



#### ÔNG TRẦN THIÊN THẾ - THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh : 1963

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính kế toán

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| 10/1985-12/1988 | Nhân viên Kế Toán Liên Hiệp các Xí Nghiệp Sông Bé                |
| 1988-1995       | Kế Toán Trưởng Xí nghiệp Gốm Sứ Xuất Khẩu Sông Bé                |
| 1996-1997       | Kế Toán Trưởng Xí nghiệp Xây Dựng Becamex                        |
| 1998-1999       | Phó Phòng kế toán Công ty Becamex                                |
| 2000-2017       | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất                |
| 2018-nay        | Tổng Giám đốc Cổ phần Tư vấn Dịch vụ và Đầu tư Đệ Nhất           |
| 04/2022-nay     | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển hạ tầng kỹ thuật (IJC)

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẪM GIỮ

0 cổ phiếu



## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



#### BÀ BUI THỊ THUỶ - THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh: 1982  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

##### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                   |                                                                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11/2004 - 6/2007  | Nhân viên - Công ty Đầu tư Xây dựng 3/2                                                       |
| 7/2007 - 6/2009   | Nhân viên Phòng Quản lý tài chính - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                    |
| 7/2009 - 3/2021   | Phó Phòng Quản lý tài chính - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                          |
| 04/2021 - 04/2022 | Kế Toán Trưởng - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                                       |
| 04/2022 - nay     | Kế Toán Trưởng kiêm Giám đốc Phòng Quản lý tài chính - Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật |
| 04/2025 - nay     | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương                              |

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên Ban kiểm soát - Công ty CP Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành.

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



#### ÔNG PHAN HỒNG CẨM - THÀNH VIÊN HĐQT

Năm sinh: 1967  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

##### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|            |                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1994 -1997 | Công ty Tư vấn Xây dựng Tổng hợp Bình Dương                                    |
| 1997-2002  | Ban Quản lý Xây dựng hạ tầng Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bình Phước |
| 2002-2004  | Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bình Dương                              |
| 2005-nay   | Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp CTCP                             |
| 2023-2025  | Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất                              |
| 2018-nay   | Thành viên HĐQT Công ty cổ phần xây dựng & Giao Thông Bình Dương               |

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



#### BÀ HỒ MINH DIỄM THUY - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1976

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán, Cử nhân Kinh tế, thạc sĩ Quản trị kinh doanh

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                 |                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| 03/2002-10/2005 | Kế toán viên - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương      |
| 11/2005-12/2010 | Kế toán tổng hợp - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương  |
| 01/2011-07/2014 | Phó phòng Kế toán - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương |
| 08/2014-10/2022 | Kế toán trưởng - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương    |
| 10/2022-08/2025 | Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

59.500 cổ phiếu, tương đương 0,17% Vốn điều lệ



#### ÔNG LÝ TẤN TRÍ - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1966

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                 |                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1992-2004       | Kỹ thuật xây dựng - Kỹ thuật xây dựng tại TPHCM.                             |
| 2004-05/2020    | Phó Tổng Giám Đốc - CTCP xây dựng & Giao Thông Bình Dương                    |
| 05/2020-04/2022 | Giám Đốc Xây dựng - CTCP xây dựng & Giao Thông Bình Dương                    |
| 04/2022-11/2022 | Tổng Giám Đốc - CTCP xây dựng & Giao Thông Bình Dương                        |
| 11/2022-05/2025 | Phó Tổng Giám Đốc phụ trách kỹ thuật - CTCP xây dựng & Giao Thông Bình Dương |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

887 cổ phiếu tương đương 0,002% Vốn điều lệ



## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



#### ÔNG TRẦN NHẬT KHOA - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1985

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kỹ thuật trường Đại học Bách Khoa; Thạc sĩ Khoa học trường Đại học Khoa học & Kỹ thuật quốc gia (Đà Nẵng).

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|               |                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 02/2025 - nay | Phó Tổng Giám Đốc thường trực – CTCP xây dựng & Giao Thông Bình Dương |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------|

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



#### ÔNG CAO ĐÌNH TUỆ MINH - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1986

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính ngân hàng

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| 2010 – 2013 | Chuyên viên – CN Công ty Cổ Phần Phần Mềm Quản Lý Doanh Nghiệp (FAST). |
| 2014 – Nay  | Tổng Công ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP                   |
| 2025 - Nay  | Phó Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng & Giao thông Bình Dương          |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Kế toán trưởng Công ty CP Câu lạc bộ Bóng đá Becamex Bình Dương
- » Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Bóng đá chuyên nghiệp Việt Nam

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



#### ÔNG NGUYỄN THANH HẢI - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh : 1976  
Trình độ chuyên môn : Thạc Sĩ Quản Lý

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9/1999 - 4/2004    | Kỹ sư - thi công và giám sát công trình nâng cấp và mở rộng QL13 do Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp ( Becamex IDC ) làm chủ đầu tư                                                                                                                                                                |
| 4/2004 - 4/2016    | Phó Giám Đốc Xí Nghiệp Phát Triển Công Nghiệp Mỹ Phước, trực thuộc Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp ( Becamex IDC )                                                                                                                                                                                |
| 4/2016 - 7/2017    | Phó Giám Đốc Xí Nghiệp Phát Triển Công Nghiệp và Đô Thị Thới Hòa- Bàu Bàng, trực thuộc Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp ( Becamex IDC )                                                                                                                                                            |
| 7/2017 - 3/2019    | Tổ phó Tổ Quản Lý Dự Án, trực thuộc phòng Sản Xuất Kinh Doanh Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp ( Becamex IDC )                                                                                                                                                                                     |
| 4/2019 - 6/2022    | Phó Giám đốc Ban QLPT Khu Liên hợp , trực thuộc Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp- CTCP ( Becamex IDC )                                                                                                                                                                                             |
| 6/2022 - 01/2025   | Giám đốc Ban quản lý dự án BOT nâng cấp, mở rộng QL13, trực thuộc phòng Sản xuất kinh doanh Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp- CTCP ( Becamex IDC )                                                                                                                                                 |
| 1/2025 - 31/7/2025 | - Giám đốc Ban quản lý dự án BOT nâng cấp, mở rộng QL13, trực thuộc phòng Sản xuất kinh doanh Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp- CTCP ( Becamex IDC )<br>- Tổng Giám đốc Cty CP Đường Cao Tốc TP. Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một – Chơn Thành.<br>- Tổng Giám Đốc Cty CP Đường Vành Đai 4 TP. Hồ Chí Minh |
| 01/8/2025 đến nay  | Phó Tổng giám đốc Công ty CP Xây dựng & Giao thông Bình Dương                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu

### LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



#### ÔNG NGUYỄN HẢI HOÀNG - TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh : 1981  
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kế toán

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|           |                                                                                                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2014–2018 | Chuyên viên phân tích đầu tư - Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt                            |
| 2018–2019 | Chuyên viên phân tích đầu tư - Quỹ đầu tư Korea Investment (VP TPHCM)                           |
| 2019–2020 | Nhân viên hỗ trợ lý - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP                        |
| 2020–nay  | Phó Giám đốc Phòng quản lý công ty cổ phần - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP |

#### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Trưởng ban BKS Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC)
- » Trưởng ban BKS Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ)
- » Thành viên BKS Công ty CP Công nghệ & Truyền thông VN
- » Trưởng ban BKS Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)

#### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



TTCT78/0415896

## 2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



#### BÀ HUỖNH THỊ QUẾ ANH - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 1984  
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kế toán

##### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

|                 |                                                                                              |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2008-01/2018    | Nhân viên - Phòng Quản lý tài chính Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP       |
| 04/2014-nay     | Ban kiểm soát - Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương                             |
| 04/2017-nay     | Ban kiểm soát - Công ty Cổ Phần Phát triển Đô Thị                                            |
| 01/2018-nay     | Ban kiểm soát - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP                           |
| 2019 đến 3/2020 | Nhân viên - Phòng Đầu Tư Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP                  |
| 3/2020 đến nay  | Nhân viên - Phòng quản lý công ty cổ phần Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp-CTCP |

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên BKS Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC)
- » Thành viên BKS Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ) Thành viên BKS Công ty CP Công nghệ & Truyền thông VN
- » Thành viên BKS Tổng công ty Đầu tư & Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu

### LÝ LỊCH BAN KIỂM SOÁT



#### BÀ LÊ THỊ THUY DƯƠNG - THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Năm sinh: 1989  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên BKS tại Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
- » Thành viên BKS tại Công ty CP Phát triển Đô thị

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



#### BÀ PHẠM VIỆT YÊN - TRƯỞNG BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Năm sinh: 1988  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh, thạc sĩ Quản lý MMBA

##### CHỨC VỤ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- » Thành viên HĐQT tại Công ty CP Phát triển Đô thị

##### SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU NẤM GIỮ

0 cổ phiếu



## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025

| STT | Họ và tên             | Chức danh                     | Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm |
|-----|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1   | Ông Lý Tấn Trí        | Phó Tổng Giám đốc             | Miễn nhiệm từ 26/05/2025  |
| 2   | Ông Trần Nhật Khoa    | Phó Tổng Giám đốc thường trực | Bổ nhiệm từ 25/02/2025    |
| 3   | Bà Hồ Minh Diễm Thúy  | Phó Tổng Giám đốc             | Miễn nhiệm từ 01/08/2025  |
| 4   | Ông Nguyễn Thanh Hải  | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm từ 01/08/2025    |
| 5   | Ông Cao Đình Tuệ Minh | Phó Tổng Giám đốc             | Bổ nhiệm từ 01/08/2025    |



2

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ NHÂN VIÊN

Tính đến hết ngày 31/12/2025, tổng số người lao động của công ty là: 387 người ( Lao động nữ: 36 người, lao động nam: 351 người ). Trong đó, trình độ đại học và trên đại học chiếm 31,01%, cao đẳng + trung cấp chiếm 8,79%, trình độ khác chiếm 60,21%.

| STT       | Chỉ tiêu                                   | Năm 2025         |              |
|-----------|--------------------------------------------|------------------|--------------|
|           |                                            | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
| I         | Theo trình độ lao động                     |                  |              |
| 1         | Trình độ Đại học và trên Đại học           | 120              | 31,01%       |
| 2         | Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp | 34               | 8,79%        |
| 3         | Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật               | -                | -            |
| 4         | Lao động phổ thông                         | 233              | 60,21%       |
| II        | Theo đối tượng lao động                    |                  |              |
| 1         | Lao động trực tiếp                         |                  |              |
| 2         | Lao động gián tiếp                         |                  |              |
| III       | Theo giới tính                             |                  |              |
| 1         | Nam                                        | 351              | 90,70%       |
| 2         | Nữ                                         | 36               | 9,30%        |
| IV        | Theo thời hạn HĐLĐ                         |                  |              |
| 1         | Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm               | 90               | 23,26%       |
| 2         | Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm           | 52               | 13,44%       |
| 3         | Hợp đồng không xác định thời hạn           | 245              | 63,31%       |
| V         | Theo cấp quản lý                           |                  |              |
| 1         | Quản lý cấp cao                            | 4                | 1,03%        |
| 2         | Quản lý cấp trung                          | 15               | 3,88%        |
| 3         | Quản lý cấp chi nhánh                      |                  |              |
| 4         | Chuyên viên, nhân viên                     |                  |              |
| VI        | Theo độ tuổi                               |                  |              |
| 1         | Từ 18 đến 25 tuổi                          | 7                | 1,81%        |
| 2         | Từ 26 đến 35 tuổi                          | 50               | 12,92%       |
| 3         | Từ 36 đến 45 tuổi                          | 164              | 42,38%       |
| 4         | Trên 45                                    | 166              | 42,89%       |
| Tổng cộng |                                            | 387              | 100%         |

CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỜNG



Vì tính chất xây dựng là ngành thâm dụng về lao động, vì thế trong các năm vừa qua, Công ty luôn đảm bảo các lợi ích phúc lợi của nhân viên khi làm việc và cống hiến tại Công ty. Cụ thể:

- Becamex BCE luôn đảm bảo các chế độ lương, thưởng, trợ cấp của người lao động được Công ty tuân thủ đúng quy định của Luật Lao động và hợp đồng lao động đã ký kết. Công ty luôn đảm bảo chi trả lương đầy đủ, kịp thời cho người lao động tại Công ty, không để xảy ra tình trạng nợ lương, nợ tiền BHXH.
- Công ty đảm bảo việc chi trả lương đầy đủ, đúng thời gian quy định cho người lao động, chi trả bổ sung tiền lương tháng 13 và lương thưởng Tết.
- Các chính sách thi đua khen thưởng các tập thể, cá nhân xuất sắc để động viên người lao động có thành tích tốt sáng tạo, năng suất cao.
- Đảm bảo đời sống chi cần bộ, công nhân viên trong Tổng Công ty yên tâm công tác, đáp ứng được mức sống cơ bản của người lao động.
- Công ty luôn đảm bảo các quyền lợi cho người lao động như đã ký kết trong hợp đồng lao động. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên khảo sát về môi trường làm việc, để kịp thời xem xét thay đổi phù hợp.



## 3

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2025 Công ty tiếp tục thi công các công trình dở dang, đồng thời bàn giao các hạng mục công trình đã đủ điều kiện.



|                                      |                                                                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                            | : Nhà ở riêng lẻ - Green City                                                                |
| Tên nhà đầu tư                       | : Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP                                       |
| Hình thức đầu tư                     | :                                                                                            |
| Mục tiêu đầu tư                      | :                                                                                            |
| Quy mô dự án                         | : DT đất: 199,294m <sup>2</sup> ; SL nhà ở: 1.355 căn; tổng DT sàn xd: 341,033m <sup>2</sup> |
| Địa điểm thực hiện dự án             | : Khu tái định cư Hòa Lợi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh                          |
| Tổng mức đầu tư dự án                | : 1.470.213.229.069 đồng (chưa VAT)                                                          |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | : Khởi công xd: quý 4, 2024 - hoàn thành đưa vào sử dụng không quá 5 tháng                   |



|                                      |                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                            | : Thi công xây dựng và hoàn thành 89 căn nhà phố thương mại, biệt thự song lập và nhà liền kề tại khu R2A - ECOLAKES |
| Tên nhà đầu tư                       | : Công ty Cổ Phần SETIABECAMEX                                                                                       |
| Hình thức đầu tư                     | :                                                                                                                    |
| Mục tiêu đầu tư                      | :                                                                                                                    |
| Quy mô dự án                         | :                                                                                                                    |
| Địa điểm thực hiện dự án             | : Khu đô thị sinh thái Ecolakes, Mỹ Phước, phường Thới Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.                                   |
| Tổng mức đầu tư dự án                | : 156.547.546.016 đồng (chưa VAT)                                                                                    |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | : 16 tháng                                                                                                           |



## 3

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



|                                      |                                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                            | : Thi công xây dựng và hoàn thành 100 biệt thự song lập và nhà liền kề tại khu R2A - ECOLAKES |
| Tên nhà đầu tư                       | : Công ty Cổ Phần SETIABECAMEX                                                                |
| Hình thức đầu tư                     | :                                                                                             |
| Mục tiêu đầu tư                      | :                                                                                             |
| Quy mô dự án                         | : DT đất: 199,294m <sup>2</sup> ; SL nhà ở: 1.355 căn; tổng DT sàn xd: 341,033m <sup>2</sup>  |
| Địa điểm thực hiện dự án             | : Khu đô thị sinh thái Ecolakes, Mỹ Phước, phường Thới Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.            |
| Tổng mức đầu tư dự án                | : 137.521.936.958 đồng (chưa VAT)                                                             |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | : 16 tháng                                                                                    |



|                                      |                                                        |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Tên dự án                            | : Chung cư cao tầng - Khu 5 Định Hòa                   |
| Tên nhà đầu tư                       | : Tổng Công Ty Đầu Tư và Phát Triển Công Nghiệp - CTCP |
| Hình thức đầu tư                     | :                                                      |
| Mục tiêu đầu tư                      | :                                                      |
| Quy mô dự án                         | :                                                      |
| Địa điểm thực hiện dự án             | : Phường Chánh Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh             |
| Tổng mức đầu tư dự án                | : 1.385.687.919.207                                    |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | : 780 ngày                                             |



## 3

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



|                                      |                                                                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên dự án                            | : Điều chỉnh dự án BOT nâng cấp, mở rộng quốc lộ 13                                        |
| Tên nhà đầu tư                       | : Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng Kỹ Thuật (và Công ty CP Đầu Tư và Xây Dựng Bình Dương ACC) |
| Hình thức đầu tư                     | :                                                                                          |
| Mục tiêu đầu tư                      | :                                                                                          |
| Quy mô dự án                         | :                                                                                          |
| Địa điểm thực hiện dự án             | : Quốc lộ 13 (đoạn từ Km1+315 - Km15+018.2)                                                |
| Tổng mức đầu tư dự án                | : 353.125.407.521 đồng                                                                     |
| Thời gian và tiến độ thực hiện dự án | : Ngày hoàn thành: 29/04/2027                                                              |



## 4 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



**35.000.000**

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành



**35.000.000**

Tổng số cổ phiếu đã phát hành



**0 cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu quỹ



**Cổ phần phổ thông**

Loại cổ phần



**10.000 đồng**

Mệnh giá 1 cổ phần

## TỶ LỆ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU

(Nguồn: Căn cứ theo Danh sách chốt cổ đông gần nhất tại ngày 12/03/2026)

| STT | Đối tượng                                      | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%) | Số lượng cổ đông | Cơ cấu cổ đông |              |
|-----|------------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------|--------------|
|     |                                                |                   |                      |                  | Tổ chức        | Cá nhân      |
| 1   | Cổ đông Nhà nước                               |                   |                      |                  |                |              |
| 2   | Cổ đông sáng lập/ Cổ đông FDI                  |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Trong nước                                   |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Nước ngoài                                   |                   |                      |                  |                |              |
| 3   | Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên) |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Trong nước                                   | 15.547.258        | 44,42%               | 1                | 1              |              |
|     | - Nước ngoài                                   |                   |                      |                  |                |              |
| 4   | Công đoàn công ty                              |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Trong nước                                   |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Nước ngoài                                   |                   |                      |                  |                |              |
| 5   | Cổ phiếu quỹ                                   |                   |                      |                  |                |              |
| 6   | Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)        |                   |                      |                  |                |              |
| 7   | Cổ đông khác                                   |                   |                      |                  |                |              |
|     | - Trong nước                                   | 18.421.862        | 52,63%               | 2.278            | 6              | 2.272        |
|     | - Nước ngoài                                   | 1.030.880         | 2,95%                | 39               | 15             | 24           |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>35.000.000</b> |                      | <b>2.318</b>     | <b>22</b>      | <b>2.296</b> |
|     | Trong đó: - Trong nước                         | 33.969.120        |                      |                  |                |              |
|     | - Nước ngoài                                   | 1.030.880         |                      |                  |                |              |



TTCT7826419896

# 03

## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2025



## 1 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



" Năm 2025, nền kinh tế Việt Nam ghi nhận nhịp tăng trưởng mạnh và tăng tốc dần qua từng quý. GDP cả năm 2025 ước tăng khoảng 8,02%, trong đó quý IV/2025 đạt mức tăng 8,46%, phản ánh đà phục hồi lan tỏa rõ nét trong nửa cuối năm. Động lực tăng trưởng đến từ sự công hưởng của khu vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ với ba trụ cột chính là tiêu dùng – đầu tư – xuất khẩu, trong đó đầu tư công tiếp tục đóng vai trò "đầu kéo" quan trọng đối với lĩnh vực xây dựng và hạ tầng."

Trong bối cảnh đó, ngành xây dựng và bất động sản cũng bước vào thời kỳ hoạt động, đặc biệt tại các địa phương có tốc độ đô thị hóa cao và hạ tầng phát triển mạnh. Với sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Becamex BCE đã tận dụng tốt sự phục hồi của thị trường để mở rộng quy mô hoạt động, kết quả, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 873,55 tỷ đồng, tăng 196,12% so với năm 2024; lợi nhuận sau thuế đạt 101,74 tỷ đồng, tăng 36,41% so với năm trước và vượt 67,89% kế hoạch năm 2025, phản ánh hiệu quả cải thiện rõ nét trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

### THUẬN LỢI

Becamex BCE hoạt động chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bình Dương – khu vực tiếp tục giữ vai trò đầu tàu về phát triển công nghiệp, đô thị và thu hút đầu tư. Việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công giai đoạn 2025–2030, tập trung vào các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm như cao tốc, vành đai và hạ tầng liên vùng, đã tạo hiệu ứng lan tỏa tích cực tới nhu cầu xây dựng, phát triển đô thị và bất động sản tại khu vực phía Nam.

Bên cạnh đó, dòng vốn FDI giải ngân trong năm 2025 duy trì ở mức tích cực, góp phần mở rộng năng lực sản xuất, phát triển khu công nghiệp và kéo theo nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật, nhà ở và công trình dân dụng. Đây là yếu tố thuận lợi giúp Becamex BCE tiếp cận và triển khai các dự án xây dựng mới, đặc biệt là các dự án trong hệ sinh thái Becamex.

Về môi trường vĩ mô, lạm phát năm 2025 được kiểm soát ở mức 3,31%, thấp hơn ngưỡng mục tiêu của Chính phủ, góp phần duy trì mặt bằng lãi suất tương đối ổn định và hỗ trợ doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.

### KHÓ KHĂN

Bên cạnh những thuận lợi, hoạt động của Becamex BCE vẫn đối mặt với không ít thách thức. Đáng chú ý, chỉ số giá nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6,08% trong năm 2025, trong đó giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở tăng 6,45% và giá điện sinh hoạt tăng 7,20% do điều chỉnh giá bán lẻ điện. Đây là yếu tố tạo áp lực trực tiếp lên chi phí đầu vào của doanh nghiệp xây dựng, trong bối cảnh chi phí nguyên vật liệu thường chiếm khoảng 70% giá thành xây dựng.

Ngoài ra, mặc dù đầu tư công được đẩy mạnh, nhưng tiến độ giải ngân thực tế tại một số dự án vẫn chịu ảnh hưởng bởi thủ tục pháp lý và công tác triển khai, khiến dòng việc trong ngành xây dựng chưa phân bổ đồng đều theo thời gian. Thị trường bất động sản dù có dấu hiệu phục hồi, song vẫn cần thêm thời gian để cải thiện bền vững về thanh khoản và nguồn cung mới, từ đó tác động rõ nét hơn đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trong ngành.

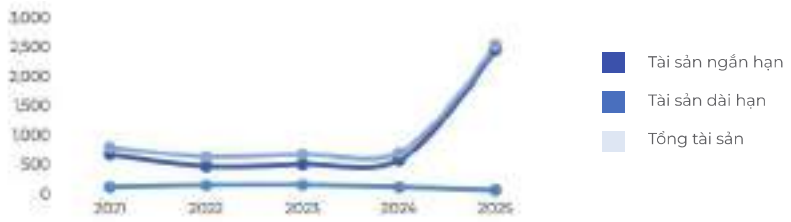


2TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÀI SẢN

Đvt: Tỷ đồng

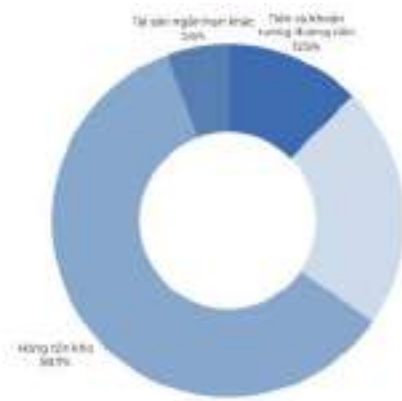
| Khoản mục                           | 31/12/2024 |          | 31/12/2025 |          | Tăng giảm |           |
|-------------------------------------|------------|----------|------------|----------|-----------|-----------|
|                                     | Giá trị    | Tỷ trọng | Giá trị    | Tỷ trọng | Giá trị   | Tỷ trọng  |
| TÀI SẢN NGẮN HẠN                    | 586,004    | 82,17%   | 2.492,374  | 97,08%   | 1.906,370 | 325,32%   |
| Tiền và khoản tương đương tiền      | 80,832     | 11,33%   | 312,101    | 12,16%   | 231,270   | 286,11%   |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 5,000      | 0,70%    | -          | 0,00%    | (5,000)   | -100,00%  |
| Các khoản phải thu                  | 423,783    | 59,42%   | 551,555    | 21,48%   | 127,772   | 30,15%    |
| Hàng tồn kho                        | 57,767     | 8,10%    | 1.488,542  | 57,98%   | 1.430,775 | 2.476,80% |
| Tài sản ngắn hạn khác               | 18,622     | 2,61%    | 140,176    | 5,46%    | 121,554   | 652,75%   |
| TÀI SẢN DÀI HẠN                     | 127,161    | 17,83%   | 75,028     | 2,92%    | (52,133)  | -41,00%   |
| Các khoản phải thu dài hạn          | 48,481     | 6,80%    | 0,779      | 0,03%    | (47,702)  | -98,39%   |
| Tài sản cố định                     | -          | 0,00%    | 0,286      | 0,01%    |           |           |
| Tài sản dở dang dài hạn             | 65,891     | 9,24%    | 61,291     | 2,39%    | (4,600)   | -6,98%    |
| Bất động sản đầu tư                 | 9,512      | 1,33%    | 9,512      | 0,37%    | -         | 0,00%     |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn  | -          | 0,00%    | -          | 0,00%    | -         | -         |
| Tài sản dài hạn khác                | 3,277      | 0,46%    | 3,160      | 0,12%    | (0,117)   | -3,57%    |
| TỔNG TÀI SẢN                        | 713,165    | 100,00%  | 2.567,402  | 100,00%  | 1.854,237 | 260,00%   |



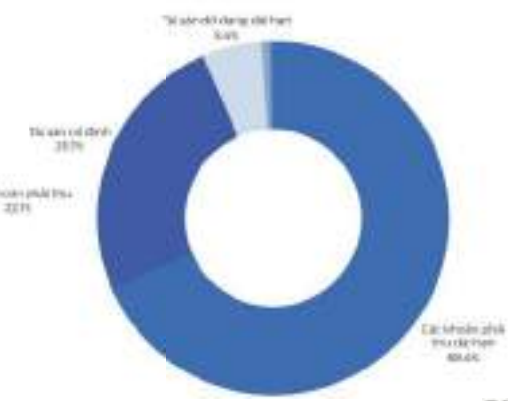
Tại thời điểm 31/12/2025, quy mô tài sản của Becamex BCE ghi nhận mức tăng trưởng rất mạnh, phản ánh rõ nét sự mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm. Tổng tài sản đạt 2.567,4 tỷ đồng, tăng 1.854,24 tỷ đồng, tương đương 260% so với cuối năm 2024, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng áp đảo 97,08%. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ hàng tồn kho, đạt 1.488,542 tỷ đồng, tăng 2.476,80%, phản ánh việc Công ty tập trung nguồn lực cho các dự án xây dựng và bắt động sản đang triển khai.

Bên cạnh đó, tiền và các khoản tương đương tiền đạt 312,1 tỷ đồng, tăng 286,11%, cho thấy dòng tiền được cải thiện đáng kể nhằm đáp ứng nhu cầu thanh toán và vốn lưu động. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 30,15%, đạt 551,55 tỷ đồng, phù hợp với quy mô doanh thu mở rộng trong năm. Ngược lại, tài sản dài hạn giảm 41%, còn 75,03 tỷ đồng, do do các khoản phải thu dài hạn được thu hồi trong năm và cơ cấu lại tài sản, qua đó cải thiện dòng tiền và nâng cao hiệu quả quản lý công nợ.

Cơ cấu tài sản ngắn hạn



Cơ cấu tài sản dài hạn



TTCT7826419896

2TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

NGUỒN VỐN

Đvt: Tỷ đồng

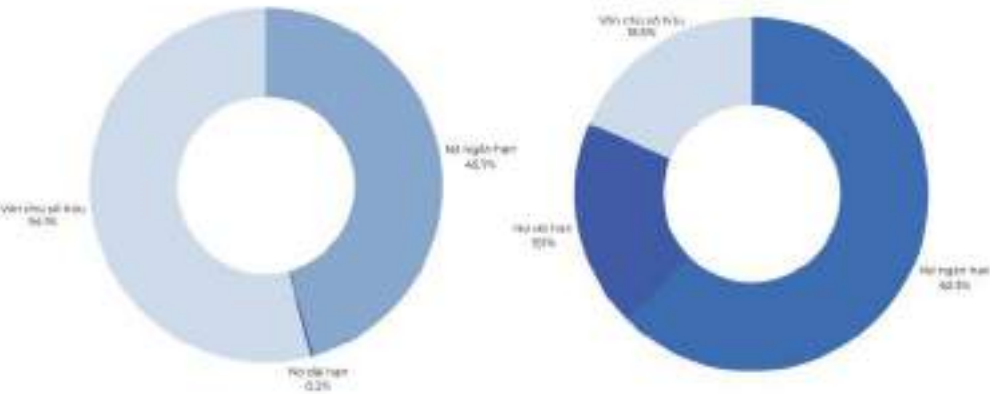
| Khoản mục               | 31/12/2024 |          | 31/12/2025 |          | Tăng giảm |           |
|-------------------------|------------|----------|------------|----------|-----------|-----------|
|                         | Giá trị    | Tỷ trọng | Giá trị    | Tỷ trọng | Giá trị   | Tỷ trọng  |
| A. NỢ PHẢI TRẢ          | 327,360    | 45,90%   | 2.092,052  | 81,49%   | 1.764,692 | 539,07%   |
| I. Nợ ngắn hạn          | 325,581    | 45,65%   | 1.600,577  | 62,34%   | 1.274,996 | 391,61%   |
| II. Nợ dài hạn          | 1,779      | 0,25%    | 491,475    | 19,14%   | 489,696   | 2.752,43% |
| B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 385,805    | 54,10%   | 475,350    | 18,51%   | 89,545    | 23,21%    |
| C. TỔNG NGUỒN VỐN       | 713,165    | 100,00%  | 2.567,402  | 100,00%  | 1.854,237 | 260,00%   |

Cơ cấu nợ ngắn hạn và nợ dài hạn của Công ty trong năm 2025 ghi nhận sự biến động đáng kể so với năm trước, phản ánh việc mở rộng mạnh mẽ quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh của Becamex BCE trong kỳ. Tại thời điểm 31/12/2025, tổng nợ phải trả của Công ty đạt 2.092,052 tỷ đồng, tăng 1.764,692 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 539,07% so với cuối năm 2024 và chiếm 81,49% tổng nguồn vốn.

- » Trong đó, nợ ngắn hạn đạt 1.600,577 tỷ đồng, chiếm 62,34% tổng nguồn vốn, phù hợp với đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng khi nhu cầu vốn lưu động phục vụ thi công, mua sắm nguyên vật liệu và triển khai các dự án phát sinh lớn. Thành viên BKS Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị (UDJ)Thành viên BKS Công ty CP Công nghệ & Truyền thông VN
- » Bên cạnh đó, nợ dài hạn tăng mạnh lên mức 491,475 tỷ đồng, chiếm 19,14% tổng nguồn vốn, Công ty đã chủ động huy động thêm nguồn vốn trung và dài hạn nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư cho các dự án quy mô lớn, có thời gian thực hiện kéo dài. Mặc dù hệ số nợ tăng cao trong năm, sự gia tăng này diễn ra đồng thời với mức tăng mạnh của tổng tài sản và doanh thu, qua đó phản ánh chiến lược sử dụng đòn bẩy tài chính của Công ty để tận dụng cơ hội phục hồi của thị trường xây dựng và bất động sản trong giai đoạn 2025.

Cơ cấu nguồn vốn 2024

Cơ cấu nguồn vốn 2025



TTCCTP2506150006

## 3

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2026



## NHẬN ĐỊNH NHỮNG KHÓ KHĂN VÀ CƠ HỘI TRONG NĂM 2026

Bước sang năm 2026, kinh tế toàn cầu được dự báo tiếp tục xu hướng phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và bất định, bao gồm áp lực lạm phát kéo dài tại một số nền kinh tế lớn, xu hướng bảo hộ thương mại, biến động địa chính trị và các căng thẳng thương mại quốc tế. Trong bối cảnh đó, Việt Nam tiếp tục kiên định mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn. Các định hướng điều hành kinh tế của Chính phủ tiếp tục tập trung vào thúc đẩy tăng trưởng gắn với ổn định vĩ mô, nâng cao hiệu quả đầu tư và hỗ trợ khu vực doanh nghiệp.

Đối với ngành xây dựng, năm 2026 được kỳ vọng tiếp tục ghi nhận những chuyển biến tích cực, kể thừa đà phục hồi của giai đoạn trước, nhờ việc đẩy mạnh đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý và duy trì thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Việt Nam tiếp tục được đánh giá là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn FDI nhờ môi trường chính trị ổn định và định hướng phát triển công nghiệp – đô thị rõ ràng. Trong bối cảnh đó, Becamex BCE có nhiều lợi thế khi địa bàn hoạt động chính tập trung tại tỉnh Bình Dương – khu vực tiếp tục được định hướng phát triển theo mô hình đô thị – công nghiệp – dịch vụ hiện đại, gắn với hạ tầng đồng bộ và thu hút đầu tư trong và ngoài nước.

Tuy nhiên, bên cạnh các cơ hội, hoạt động của ngành xây dựng trong năm 2026 vẫn đối mặt với không ít thách thức. Tiến độ giải ngân vốn đầu tư công có thể tiếp tục chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố thủ tục và khả năng hấp thụ vốn của tổng dự án cụ thể. Mặc dù cạnh tranh trong ngành xây dựng ngày càng gia tăng, đòi hỏi các doanh nghiệp phải không ngừng nâng cao năng lực thi công, quản trị chi phí và hiệu quả vận hành. Ngoài ra, rủi ro biến động chi phí đầu vào, đặc biệt là giá nguyên vật liệu xây dựng, cũng sẽ áp lực về tài chính và nguồn vốn tài trợ vẫn là những yếu tố cần được theo dõi chặt chẽ trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trước bối cảnh đó, Becamex BCE xác định năm 2026 là giai đoạn tiếp tục củng cố nền tảng và khai thác hiệu quả các cơ hội từ thị trường. Công ty tập trung triển khai đúng tiến độ các dự án đang thực hiện, đồng thời nghiên cứu mở rộng hoạt động sang các phân khúc phù hợp với năng lực và định hướng phát triển, bao gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà xưởng, văn phòng, cao ốc và các sản phẩm xây dựng gắn với phát triển đô thị. Thông qua việc nâng cao hiệu quả quản trị, kiểm soát rủi ro và phát triển bền vững, Becamex BCE hướng tới mục tiêu tiếp tục là giá trị gia tăng ổn định cho doanh nghiệp và các bên liên quan trong giai đoạn tiếp theo.



Trên cơ sở những khó khăn và thuận lợi của năm 2026, tiếp nối những kết quả đã đạt được của năm 2025, với sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, Công ty sẽ tiếp tục xây phát triển bền vững và thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 như sau:

### KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2026

Đvt: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                               | Thực hiện năm 2025 | Kế hoạch năm 2026 | % KH 2026/TH 2025 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 879,54             | 2.356,43          | 267,92%           |
| Lợi nhuận trước thuế                   | 129,1              | 134,87            | 104,47%           |
| Lợi nhuận sau thuế                     | 101,74             | 106,02            | 104,21%           |

### KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY MẸ NĂM 2026

Đvt: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                               | Thực hiện năm 2025 | Kế hoạch năm 2026 | % KH 2026/TH 2025 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 864,11             | 2.314,89          | 267,89%           |
| Lợi nhuận trước thuế                   | 129,03             | 132,53            | 102,70%           |
| Lợi nhuận sau thuế                     | 103,15             | 106,02            | 102,77%           |

### KẾ HOẠCH KINH DOANH CÔNG TY CON NĂM 2026

CT TNHH MTV Sản xuất thương mại nhựa Bình Dương)

Đvt: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu                               | Thực hiện năm 2025 | Kế hoạch năm 2026 | % KH 2026/TH 2025 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 17,59              | 41,54             | 236%              |
| Lợi nhuận trước thuế                   | -7,35              | 0,68              | -9,3%             |
| Lợi nhuận sau thuế                     | -7,35              | -                 |                   |



## 4

## NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2026

Trong năm 2026, Becamex BCE tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án trọng điểm được ký kết. Bước sang năm 2026, HĐQT Công ty sẽ tích cực đầu tư tìm hiểu các mô hình phát triển trên thế giới, từ đó đúc kết và tìm ra được những giải pháp nhằm giải quyết những thách thức trong tình hình mới, tiếp tục duy trì và tăng lợi thế cạnh tranh của Công ty Becamex BCE trong việc thu hút đầu tư. Đặc biệt, với sự phát triển của khoa học công nghệ, việc ứng dụng công nghệ mới vào xây dựng là nhu cầu cấp thiết.



Công ty lựa chọn những người lao động có chất lượng cao, năng lực tăng lực sản xuất kinh doanh, nhân tạo động lực cho người lao động tích cực hoạt động sản xuất, cống hiến ngày càng nhiều cho công ty. Becamex BCE tạo môi trường làm việc an toàn, xanh, sạch đảm bảo việc làm ổn định, chính sách lương thưởng hợp lý để thu hút nguồn nhân lực chất lượng, lộ trình thăng tiến rõ ràng, công bằng, minh bạch.



Tập trung công tác đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, công nhân viên, khuyến khích nhân viên tham gia các khóa học đào tạo nhằm nâng cao nghiệp vụ nhằm đáp ứng các yêu cầu của công việc.



Công ty sẽ tập trung quản lý tốt số lượng và chất lượng thi công các công trình xây dựng. Đẩy nhanh việc khảo sát, xây dựng các phương án thiết kế để chuẩn bị cho các dự án đầu tư tiếp theo: tăng cường công tác quản trị tài sản, nguồn vốn, tăng hiệu quả SXKD.



Tính toán, cân đối hợp lý các nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Theo dõi sự thay đổi của các quy định pháp luật để có phương án thực hiện phù hợp với quy định và hoạt động của BCE.



TTCCTP810415006

# 04

## **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ  
CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ  
HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

MỤC TIÊU NĂM 2025



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- » Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2025 của Công ty đạt 879,55 tỷ đồng, tương đương 295,12% so với năm 2024, đạt 56,58% kế hoạch đã đề ra.
- » Về công tác quản lý nhân sự, trong năm 2025, Công ty đã thực hiện phương án tái cấu trúc bộ máy quản lý và các đơn vị phòng ban của công ty nhằm nâng cao hiệu quả quản lý.
- » Công tác tài chính, kế toán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu bảo toàn và phát triển nguồn vốn.
- » Việc công bố thông tin luôn tuân thủ theo quy định của pháp luật và Luật chứng khoán, đảm bảo tính minh bạch, khách quan, phản ánh trung thực tình hình hoạt động của BECAMEX BCE.
- » Về công tác đoàn thể, HĐQT luôn quan tâm và tạo điều kiện để các đoàn viên thanh niên, công đoàn viên, cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động đoàn thể như: chương trình hoạt động kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Hội thao kỷ niệm ngày liên hiệp Phụ nữ Việt Nam do công đoàn Công ty tổ chức.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện công tác giám sát Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực trọng yếu như sau:

- » Tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) năm 2025 phê duyệt.
- » Tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- » Việc tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của BCE:

- » Công tác tài chính, kế toán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu bảo toàn và phát triển nguồn vốn.
- » Các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT đều được Tổng Giám đốc báo cáo HĐQT xem xét và quyết định dưới sự giám sát của Ban kiểm soát (BKS). Các thành viên HĐQT, BKS đều được thông tin kịp thời về tình hình hoạt động của Công ty BCE
- » Việc công bố thông tin luôn tuân thủ theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch, khách quan, phản ánh trung thực tình hình hoạt động của BCE.

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty BCE:

- » Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện công tác điều hành đúng theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định.
- » Chủ động đề xuất các giải pháp để đáp ứng các ảnh hưởng của yếu tố bên ngoài đến hoạt động kinh doanh của công ty.



MỤC TIÊU

Bước sang năm 2026, nhận thức được những khó khăn và cơ hội sắp tới, với mục tiêu phát triển bền vững, Hội đồng quản trị xác định Công ty sẽ tiếp tục lấy lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản và thi công xây dựng làm trọng tâm. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bên cạnh các dịch vụ kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ tiếp tục mở rộng và phát triển các dự án bất động sản, làm đa dạng hóa các danh mục sản phẩm, kiểm soát tình hình thu hồi công nợ khách hàng. Tiếp tục triển khai đầu tư mô hình nhà ở thương mại dịch vụ dành cho người lao động có thu nhập thấp. Đồng thời, Công ty cũng tập trung nghiên cứu, đánh giá tính khả thi phục vụ cho việc chuẩn bị đầu tư và phát triển lĩnh vực sản xuất kinh doanh, các hoạt động mới trong tương lai, kịp thời bổ sung hoàn thiện các quy trình, quy chế nhằm đảm bảo hoạt động của Becamex BCE tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

KẾ HOẠCH KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2026

| Chỉ tiêu                               | Thực hiện năm 2025 | Kế hoạch năm 2026 | % KH 2026/TH 2025 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 879,54             | 2.356,43          | 267,92%           |
| Lợi nhuận trước thuế                   | 129,1              | 134,87            | 104,47%           |
| Lợi nhuận sau thuế                     | 101,74             | 106,02            | 104,21%           |

CÁC BIỆN PHÁP HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH NĂM 2026

Trên cơ sở định hướng các kế hoạch chi tiêu đề ra, HĐQT Công ty Cổ phần Xây Dựng & Giao Thông Bình Dương đã thống nhất một số nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện trong năm 2026, cụ thể như sau:

- » Xác định xây dựng là nguồn thu chính, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Công ty Becamex BCE. Tiếp tục phát triển và đẩy mạnh hoạt động thi công xây dựng trong năm 2026.
- » Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tiếp tục mở rộng và phát triển các dự án bất động sản, đa dạng hóa danh mục sản phẩm để tiếp cận với nhiều đối tượng khác ở các phân khúc khác nhau, song song với việc phát triển dịch vụ bất động sản, kiểm soát tình hình thu hồi công nợ khách hàng. Tiếp tục đầu tư mô hình nhà ở thương mại dịch vụ dành cho người lao động có thu nhập thấp.
- » Thực hiện các giải pháp thanh toán thu hồi công nợ. Tăng cường công tác kiểm soát chi phí.
- » Tập trung nghiên cứu, đánh giá tính khả thi phục vụ cho việc đầu tư và phát triển lĩnh vực sản xuất kinh doanh mới của Công ty trong thời gian tới.
- » Bổ sung, hoàn thiện các quy trình, quy chế nhằm nâng cao tính hiệu quả trong công việc.
- » Xây dựng chiến lược chuyển đổi số toàn diện. Chuyển đổi số trong ngắn hạn sẽ giúp tối ưu hóa mô hình kinh doanh hiện tại, tăng năng suất, giảm thâm dụng lao động.
- Ứng dụng công nghệ, đồng bộ số hóa các phần mềm văn phòng điện tử nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả trong công tác quản lý, giảm tối đa việc sử dụng văn bản bằng giấy, đảm bảo thông tin nhanh chóng, chính xác đồng thời cắt giảm chi phí.
- Nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển lâu dài. Tập trung công tác tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao, có kinh nghiệm, tiếp tục thực thi các chiến lược dài hạn.



# 05

## **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

NỖ LỰC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

TIÊU THỤ NƯỚC

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI  
LAO ĐỘNG

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN CỘNG ĐỒNG



## BẢO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### NỖ LỰC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Becamex BCE cam kết đồng góp tích cực vào sự phát triển bền vững thông qua việc duy trì và thực hiện các tiêu chuẩn môi trường trong mọi hoạt động kinh doanh. Với lĩnh vực xây dựng, khả năng tác động đến môi trường tại địa phương và việc tuân thủ tiêu chuẩn phát triển bền vững trở thành trách nhiệm hàng đầu. Điều này không chỉ là một yêu cầu mà còn là cam kết để bảo vệ môi trường và cộng đồng.



Becamex BCE luôn hướng đến việc thực hiện các chương trình hành động quốc gia về phát triển bền vững, với mục tiêu chính là bảo vệ môi trường bền vững và sử dụng nguồn tài nguyên thiên nhiên một cách hiệu quả. Công ty không chỉ giảm tác động tiêu cực đến môi trường qua các biện pháp tiết kiệm năng lượng và tài nguyên, mà còn tích cực thúc đẩy việc tái sử dụng giấy và các sản phẩm khác, giảm lượng rác thải và quản lý chất thải nguy hại.



Trong một dự án xây dựng, chúng tôi không chỉ đặt ra các tiêu chuẩn về môi trường mà còn tận dụng việc trồng cây xanh để cải thiện chất lượng không khí và môi trường xung quanh. Đồng thời, chúng tôi tập trung vào việc xử lý rác thải và chất thải trong quá trình hoạt động để không chỉ giảm thiểu tác động tiêu cực mà còn chuyển đổi nhận thức của cộng đồng và từng cá nhân về bảo vệ môi trường.



Để đảm bảo tuân thủ nghiêm túc theo Luật bảo vệ môi trường, chúng tôi đã xây dựng các công trình và sản phẩm xanh, sạch và thân thiện với môi trường. Ban chỉ huy công trình luôn giữ vai trò quan trọng trong việc giám sát việc thi công để đảm bảo rằng mọi yêu cầu về bảo vệ môi trường đều được đáp ứng từ việc kiểm soát tiếng ồn, bụi đến việc quản lý chất thải và giữ cho quá trình vận chuyển vật tư xây dựng không gây tác động tiêu cực đến môi trường. Do vậy, công ty BCE chưa từng bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

Chúng tôi không chỉ xây dựng, mà còn xây dựng môi trường tại bền vững cho cả xã hội và môi trường, không ngừng nỗ lực và đổi mới để chúng ta có một hành trình phát triển xanh và an toàn.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Nhằm hạn chế, tiết kiệm nguồn nguyên vật liệu, các khâu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về sử dụng nguyên vật liệu, quy định về xả thải hợp lý. Công ty cũng định kỳ kiểm tra, sửa chữa máy móc, thiết bị của Công ty nhằm đảm bảo không có sự cố rò rỉ, gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Tổng lượng nguyên vật liệu đã sử dụng để sản xuất:

| STT | Tên nguyên vật liệu | ĐVT   | Số lượng sử dụng trong năm 2025 |
|-----|---------------------|-------|---------------------------------|
| 1   | Gạch ống, gạch đĩnh | viên  | 505,200.00                      |
| 2   | Cát                 | m3    | 985.00                          |
|     | Đá 1x2, đá 0x4      | tấn   | 1,101.50                        |
|     | Xi măng             | tấn   | 2.75                            |
| 3   | Bê tông thương phẩm | m3    | 9,812.00                        |
|     | Sơn nước            | thùng | 99.00                           |
|     | Xăng                | m2    | 13,931.51                       |
| 4   | Dầu                 | lít   | 32,487.00                       |
|     | Nhớt                | thùng | 4.00                            |



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Do đặc thù của ngành xây dựng là năng lượng được sử dụng chủ yếu đến từ hoạt động của các thiết bị xây dựng, vận chuyển và vận hành hệ thống. Trong những năm qua, Công ty luôn chú trọng việc đến việc sử dụng nguồn năng lượng hiệu quả, tiết kiệm. Tại các công trường, BCE đã lên kế hoạch kỹ lưỡng, phối hợp nhịp nhàng để kiểm soát thời gian vận hành các máy móc thiết bị hạng nặng như cầu tháp... để sử dụng năng lượng hợp lý nhất. Công ty cũng không ngừng tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho từng nhân viên, quyết tâm đồng lòng giảm thiểu những tác động tiêu cực đến môi trường. Tại văn phòng, công ty áp dụng các giải pháp thông minh như sử dụng đèn LED, tận dụng ánh sáng tự nhiên, và quản lý thời gian bật tắt đèn một cách hợp lý để tiết kiệm năng lượng điện. Đồng thời, chúng tôi không ngừng cải tiến và tích hợp các nguồn năng lượng sạch và bền vững vào các dự án xây dựng của mình. Việc tiêu thụ điện luôn được sử dụng tiết kiệm tối đa với việc ưu tiên sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện theo đúng tiêu chuẩn. Trong năm, lượng điện năng tiêu thụ của toàn Công ty là 191.640 KWh.



TIÊU THỤ NƯỚC

Trong công tác thi công xây dựng, Becamex BCE luôn chú trọng đến công tác tiết kiệm nước sinh hoạt, kiểm soát các điểm cung cấp nước, tận dụng các nguồn nước từ thiên nhiên như nước mưa, quan tâm đến tiêu thụ nước ở các dự án mà Công ty xây dựng. Tại các công trường xây dựng, nước được sử dụng chủ yếu từ các giếng khoan. Công ty luôn lên các kế hoạch, chính sách nhằm đảm bảo sử dụng nguồn nước hợp lý, tránh xả thải gây lãng phí. Song song đó, đối với khu vực văn phòng, Công ty luôn khuyến khích phát động nhân viên tham gia thực hiện tiết kiệm nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng tránh gây xả thải ra các nguồn nước lân cận, gây ảnh hưởng đến hoạt động của chính Công ty và người dân sinh sống tại các khu vực xung quanh. Trong năm, lượng nước mà Công ty tiêu thụ là 744 m3 nước.



## BẢO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

BCE luôn đề cao tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty luôn chủ động xây dựng các chính sách quản trị nguồn nhân lực hợp lý, đảm bảo được các quyền lợi cơ bản đối với công nhân viên cùng những phúc lợi dài ngắn để nhằm giữ chân nhân tài có chất lượng cao, sẵn sàng tạo động lực tương xứng cho người lao động.

#### TỔNG SỐ LAO ĐỘNG

**387** người

#### MỨC THU NHẬP TRUNG BÌNH

**224** triệu đồng

#### TĂNG TRƯỞNG

**29,85%** so với năm 2024



### CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÀO TẠO VÀ ĐẢM BẢO AN TOÀN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Các chính sách về lương thưởng, điều kiện làm việc luôn được BCE xem xét và theo dõi định kỳ nhằm tăng sinh năng suất, thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao cho Công ty, đồng thời tạo động lực làm việc cho đội ngũ lao động, qua đó nâng cao hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chính sách lương, thưởng được Công ty xây dựng dựa trên luật, lao động địa phương, mức lương và quy định về các định mức lương và thưởng cho các bộ phận nhân viên (CBNV) được thực hiện thông qua việc đánh giá chất lượng công việc, vị trí công việc, và tương xứng với trình độ, năng lực của từng cá nhân.

Bên cạnh đó, quy lương của Công ty được phân bổ dựa trên hiệu suất làm việc của từng thành viên, đảm bảo tính công bằng đối với mọi nhân viên Công ty. Ngoài ra, CBNV của Công ty còn được hưởng chính sách thưởng theo dự án, theo quý hoặc theo năm, tùy thuộc vào hiệu suất công việc so với kế hoạch công ty đã đề ra. Công ty cũng tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho đội ngũ nhân viên của mình, đảm bảo sức khỏe lao động của toàn thể Công ty.

#### VỀ MÔI TRƯỜNG LAO ĐỘNG

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng đảm bảo điều kiện làm việc an toàn cho người lao động thông qua việc trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và triển khai huấn luyện an toàn vệ sinh lao động theo quy định tại Nghị định 44/2016 và Nghị định 140/2018.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì hoạt động kiểm tra môi trường lao động định kỳ nhằm kịp thời phát hiện và khắc phục các yếu tố tiềm ẩn rủi ro, góp phần bảo vệ sức khỏe và tính mạng cho người lao động trong quá trình sản xuất kinh doanh.

#### VỀ ĐÀO TẠO TẬP HUẤN

Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực thông qua việc tổ chức các chương trình đào tạo nội bộ như học Teamwork, đồng thời cử nhân viên tham gia các khóa học chuyên môn như đầu thầu qua mạng.

Các hoạt động này nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng nghiệp vụ cho đội ngũ cán bộ nhân viên, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong công việc và định hướng phát triển lâu dài của Công ty.

#### BẢO HIỂM, SỨC KHOẺ

Trong quá trình làm việc, tất cả nhân viên đều được trang bị bảo hộ lao động, thường xuyên tổ chức các lớp huấn luyện về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động và tránh các bệnh nghề nghiệp. Song song đó, Công ty cũng hợp tác với các đơn vị y tế để hỗ trợ khám sức khỏe định kỳ giúp CBNV có thêm những thông tin hữu ích để chăm sóc sức khỏe cho bản thân.

Người lao động được tham gia đầy đủ các chế độ BHXH, BHYT, BHTN, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp ốm đau, thai sản... Tất cả các phúc lợi này đều được Công ty thực hiện đầy đủ, đảm bảo thời gian chi trả đúng quy định.

#### VỀ ĐÀO TẠO TẬP HUẤN

Trong năm 2025, Công ty đã tổ chức Hội thảo BCE kết hợp tham quan, giao lưu và trao đổi kinh nghiệm cho cán bộ công nhân viên, góp phần nâng cao đời sống tinh thần, tăng cường sự gắn kết nội bộ.

Ngoài ra, Công ty còn quan tâm hỗ trợ những gia đình nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, trao các phần quà hỗ trợ đến tận tay người nhận.



TTCT7820415096

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Để doanh nghiệp có thể phát triển bền vững, thì sự ủng hộ tin tưởng của công đồng và xã hội là yếu tố không thể thiếu. Do đó, Công ty đã thực hiện nhiều công tác hỗ trợ cộng đồng thông qua nhiều hoạt động ý nghĩa, chung tay trong việc thực thi và triển khai hàng loạt các hoạt động gắn liền với trách nhiệm của doanh nghiệp trong sự phát triển của chung của xã hội. Công ty thực hiện triển khai nhiều chính sách hỗ trợ cho cộng đồng địa phương và xã hội với nhiều hoạt động thiện nguyện ý nghĩa như đóng góp vào quỹ phòng chống thiên tai, ủng hộ quỹ đến ơn đáp nghĩa, tặng quà cho các hộ nghèo và gia đình có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn phường.



# 06

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN KIỂM SOÁT

CÁC GIAO DỊCH VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HĐQT

#### THÀNH VIÊN HĐQT NHIỆM KỲ 2022 - 2027

Cơ cấu HĐQT có 05 thành viên:  
(01 Chủ tịch + 04 thành viên), trong đó:  
+ Thành viên HĐQT độc lập: 01 người  
+ Thành viên HĐQT không điều hành: 02 người

| STT | Họ và Tên              | Chức vụ hiện nay                                        | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| 1   | Ông Nguyễn Thành Trung | Chủ tịch HĐQT (nhiệm kỳ 2022-2027)                      | 15.547.258       | 44,42%    |
| 2   | Ông Nguyễn Kim Tiên    | Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2022-2027) kiêm Tổng Giám đốc | 66.345           | 0,19%     |
| 3   | Ông Huỳnh Vĩnh Thành   | Thành viên HĐQT không điều hành (nhiệm kỳ 2022-2027)    | 0                | 0%        |
| 4   | Ông Trần Thiện Thế     | Thành viên HĐQT độc lập (nhiệm kỳ 2022-2027)            | 0                | 0%        |
| 5   | Bà Bùi Thị Thủy        | Thành viên HĐQT không điều hành (nhiệm kỳ 2022-2027)    | 0                | 0%        |

### CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện công tác giám sát Ban Tổng giám đốc trong các lĩnh vực trọng yếu như sau:

- » Tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) năm 2025 phê duyệt.
- » Tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT
- » Việc tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty.

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của BCE:

- » Công tác tài chính, kế toán được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo mục tiêu bảo toàn và phát triển nguồn vốn.
- » Các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT đều được Tổng Giám đốc báo cáo HĐQT xem xét và quyết định dưới sự giám sát của Ban kiểm soát (BKS). Các thành viên HĐQT, BKS đều được thông tin kịp thời về tình hình hoạt động của Công ty BCE.
- » Việc công bố thông tin luôn tuân thủ theo quy định của pháp luật, đảm bảo tính minh bạch, khách quan, phản ánh trung thực tình hình hoạt động của BCE.

### ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện công tác điều hành đúng theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Becamex BCE và những quy chế, quy định đã ban hành. Đồng thời có sự phối hợp chặt chẽ nhằm hoàn thành chỉ tiêu do Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đề ra. Chủ động xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh trong công tác quản lý, điều hành, đề ra những giải pháp để đáp ứng các ảnh hưởng của yếu tố bên ngoài đến hoạt động kinh doanh của công ty.



1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, HĐQT đã họp 21 lần với thành phần tham gia như sau:

| STT | Thành viên HĐQT        | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lí do không tham dự họp                                 |
|-----|------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 1   | Ông Đỗ Quang Ngón      | 4/21                | 19%               | Từ nhiệm                                                |
| 2   | Ông Phan Hồng Cẩm      | 4/21                | 19%               | Từ nhiệm                                                |
| 3   | Ông Nguyễn Thành Trung | 17/21               | 81%               | Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2022-2027) từ ngày 17/04/2025 |
| 4   | Ông Nguyễn Kim Tiên    | 21/21               | 100%              |                                                         |
| 5   | Ông Huỳnh Vĩnh Thành   | 21/21               | 100%              |                                                         |
| 6   | Ông Trần Thiện Thế     | 21/21               | 100%              |                                                         |
| 7   | Bà Bùi Thị Thủy        | 17/21               | 81%               | Thành viên HĐQT (nhiệm kỳ 2022-2027) từ ngày 17/04/2025 |

Cũng trong năm, HĐQT đã tiến hành 19 phiên họp chính thức để thông qua các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, sắp xếp tổ chức bộ máy quản lý. Cụ thể như sau:

| STT | Số Nghị quyết   | Ngày       | Nội dung                                                                                                                 |
|-----|-----------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 01/2025/NQ-HĐQT | 17/02/2025 | - Thông qua các giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và các bên có liên quan phát sinh trong năm 2025                        |
| 2   | 02/2025NQ-HĐQT  | 17/02/2025 | - Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025                                                        |
| 3   | 03/2025NQ-HĐQT  | 26/02/2025 | - Thông qua chấp thuận cho Công ty con vay vốn tại Ngân hàng BIDV- CN Bình Dương                                         |
| 4   | 04/2025/NQ-HĐQT | 11/04/2025 | - Thông qua nội dung các tài liệu trình Đại hội cổ đông năm 2025                                                         |
| 5   | 05/2025/NQ-HĐQT | 06/05/2025 | - Thông qua vay vốn và các hình thức cấp tín dụng khác tại Ngân hàng VCB- CN Tân Bình Dương                              |
| 6   | 06/2025/NQ-HĐQT | 26/05/2025 | - Thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty, và bổ nhiệm chức vụ thành viên Hội đồng thành viên Công ty Con |
| 7   | 07/2025/NQ-HĐQT | 05/06/2025 | - Thông qua việc dùng tài sản của Công ty để thế chấp cho Công ty con vay tại Ngân hàng BIDV.                            |

| STT | Số Nghị quyết   | Ngày       | Nội dung                                                                                                                                             |
|-----|-----------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | 08/2025/NQ-HĐQT | 21/07/2025 | Thông qua vay vốn và các hình thức cấp tín dụng khác tại Ngân hàng VCB- CN Tân Bình Dương.                                                           |
| 9   | 09/2025/NQ-HĐQT | 08/08/2025 | Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2025                                                                                                              |
| 10  | 10/2025/NQ-HĐQT | 08/09/2025 | Lập danh sách cổ đông để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.                                                                            |
| 11  | 11/2025/NQ-HĐQT | 17/10/2025 | Thông qua việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (118 căn thuộc dự án Khu nhà ở Green city) với Tập đoàn Đầu tư & Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP. |
| 12  | 12/2025/NQ-HĐQT | 03/11/2025 | Thông qua vay vốn và các hình thức cấp tín dụng khác tại Ngân hàng BIDV- CN Bình Dương.                                                              |
| 13  | 13/2025/NQ-HĐQT | 11/11/2025 | Thông qua chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền mặt.                                                                                                     |
| 14  | 14/2025/NQ-HĐQT | 17/11/2025 | Thông qua phê duyệt chủ trương kinh doanh bất động sản của Dự án nhà ở thương mại dịch vụ công nhân Bàu Bàng.                                        |
| 15  | 15/2025/NQ-HĐQT | 18/11/2025 | Thông qua vay vốn và các hình thức cấp tín dụng khác tại Ngân hàng VCB- CN Tân Bình Dương.                                                           |
| 16  | 16/2025/NQ-HĐQT | 24/11/2025 | Thông qua tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.                                                                                                  |
| 17  | 17/2025/NQ-HĐQT | 03/11/2025 | Thông qua vay vốn tại Ngân hàng BIDV- CN Bình Dương để thanh toán tiền mua 118 căn nhà tại dự án Khu nhà ở Green city.                               |
| 18  | 18/2025/NQ-HĐQT | 22/12/2025 | Thông qua việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (183 căn thuộc dự án Khu nhà ở Green city) với Tập đoàn Đầu tư & Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP. |
| 19  | 19/2025/NQ-HĐQT | 23/12/2025 | Thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.                                                                                     |
| 20  | 20/2025/NQ-HĐQT | 30/12/2025 | Thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.                                                                          |
| 21  | 21/2025/NQ-HĐQT | 30/12/2025 | Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu                                                                                                            |



2  
BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT



Cơ cấu Ban kiểm soát có 3 thành viên:  
+ 01 Trưởng ban và 02 thành viên  
+ Thành viên Ban Kiểm soát độc lập không điều hành: 3 người.

| STT | Họ và Tên            | Chức vụ hiện nay                    | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------|-------------------------------------|------------------|-----------|
| 1   | Ông Nguyễn Hải Hoàng | Trưởng BKS (nhiệm kỳ 2022-2027)     | 0                | 0%        |
| 2   | Bà Huỳnh Thị Quế Anh | Thành viên BKS (nhiệm kỳ 2022-2027) | 0                | 0%        |
| 3   | Bà Lê Thị Thùy Dương | Thành viên BKS (nhiệm kỳ 2022-2027) | 3.600            | 0,01%     |

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT



Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện các hoạt động sau:

- » Giám sát việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua;
- » Theo dõi, đánh giá tình hình tổ chức thực hiện chiến lược phát triển kinh doanh nhằm thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và của Hội đồng quản trị;
- » Giám sát, đánh giá việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc;
- » Thẩm định báo cáo tài chính định kỳ quý, năm, đánh giá phân tích tình hình tài chính cũng như việc bảo toàn và phát triển nguồn vốn chủ sở hữu.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp với số thành viên tham gia như sau:

| STT | Thành viên HĐQT      | Số buổi họp tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Tỷ lệ biểu quyết |
|-----|----------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Hải Hoàng | 2/2                 | 100%              | 100%             |
| 2   | Bà Huỳnh Thị Quế Anh | 2/2                 | 100%              | 100%             |
| 3   | Bà Lê Thị Thùy Dương | 2/2                 | 100%              | 100%             |

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG



Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện hoạt động giám sát như sau:

- » Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy định pháp luật, chấp hành điều lệ công ty và thực hiện Nghị quyết HĐQT, HĐQT và Ban TGD;
- » Giám sát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin;
- » Thẩm tra báo cáo tài chính hằng và hợp nhất trong kỳ báo cáo của Công ty;

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



Các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác và Thủ ký công ty thường xuyên tham gia các khóa học phổ biến về luật chuyên ngành, hướng dẫn Công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành.



3

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

LƯƠNG, THƯỜNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Việc chi trả thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên thông qua hàng năm và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan.

| STT | Thành viên             | Chức vụ          | Lương       | Thưởng      | Thù lao    |
|-----|------------------------|------------------|-------------|-------------|------------|
| 1   | Ông Nguyễn Kim Tiên    | Tổng Giám đốc    | 658.760.000 | 226.000.000 | 16.000.000 |
| 2   | Ông Lý Tấn Trí         | P. Tổng Giám đốc | 203.650.000 | 94.000.000  |            |
| 3   | Bà Hồ Minh Diễm Thúy   | P. Tổng Giám đốc | 244.380.000 | 194.000.000 |            |
| 4   | Ông Trần Nhật Khoa     | P. Tổng Giám đốc | 507.300.000 | 125.000.000 |            |
| 5   | Ông Nguyễn Thanh Hải   | P. Tổng Giám đốc | 228.650.000 | 45.000.000  |            |
| 6   | Ông Cao Đình Tuệ Minh  | P. Tổng Giám đốc | 228.650.000 | 45.000.000  |            |
| 7   | Bà Lương Thị Quỳnh Hoa | Kế toán trưởng   | 478.760.000 | 163.000.000 |            |

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| STT | Tên tổ chức/cá nhân                                     | Mối quan hệ liên quan với công ty | Thời điểm giao dịch với công ty | Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VNĐ) | Chi chú                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty CP Công nghệ & Truyền thông VN                  | Công ty cùng tập đoàn             | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 574.665.741                                      | Phí dịch vụ (internet, điện thoại, thuê máy chủ, bảo trì phần mềm BCW)                             |
|     |                                                         |                                   |                                 |                         | 312.599.058                                      | Phí quản lý                                                                                        |
| 2   | Tập đoàn Đầu tư & Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP | Công ty liên kết                  | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 556.204.269.321                                  | Giá trị đợt 1 đến đợt 6 của Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở (Nhà ở Green City Bình Dương) |

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| STT | Tên tổ chức/cá nhân                                              | Mối quan hệ liên quan với công ty     | Thời điểm giao dịch với công ty | Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VNĐ) | Chi chú                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 2   | Tập đoàn Đầu tư & Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP          | Công ty liên kết                      | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ        | 1.419.827.501.000                                | Thanh toán cho hợp đồng mua bán nhà ở của dự án Greencity |
|     |                                                                  |                                       |                                 |                         | 168.259.200                                      | Bán ống HDPE                                              |
| 3   | Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước      | Công ty cùng tập đoàn                 | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 31.334.630.261                                   | Thi công công trình                                       |
|     |                                                                  |                                       |                                 |                         | 896.995.000                                      | Bán ống HDPE                                              |
| 4   | Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định | Công ty cùng tập đoàn                 | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 8.736.295.680                                    | Bán ống HDPE                                              |
| 5   | Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)             | Công ty cùng tập đoàn                 | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ        | 482.074.418.823                                  | Giá trị đợt 1 -6 Công trình GreenCity                     |
| 6   | CN Cty CP KD và PT Bình Dương - XN Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước     | Công ty con của Công ty cùng tập đoàn | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 2.699.695.906                                    | Mua bê tông                                               |
| 7   | Công ty TNHH MTV SX TM Nhựa Bình Dương                           | Công ty con                           | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 199.180.800                                      | Mua ống HDPE                                              |
|     |                                                                  |                                       |                                 |                         | 1.964.034.000                                    | Thuê VP, nhà xưởng                                        |
| 8   | Công ty CP Becamex - Bình Định                                   | Công ty cùng tập đoàn                 | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 17.119.080                                       | Thuê nhà cho công nhân                                    |
| 9   | Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex                     | Công ty cùng tập đoàn                 | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 128.088.000                                      | Chi phí khám sức khỏe cho nhân viên                       |
| 10  | Trường Đại học Quốc tế Miền Đông                                 | Đơn vị cùng tập đoàn                  | Năm 2025                        | 01/2025/NQ-HĐQT         | 33.839.784                                       | Tiền điện                                                 |



## 3

## CÁC GIAO DỊCH, THỦ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

**GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẴM QUYỀN KIỂM SOÁT**

Không có

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ**

Không có

**ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**



TTTCT7761504150096



# 07

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025



TTCTPK200410006

## 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 6886
- Fax : +84 (027) 4222 6886

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 phi 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;
- Sản lập 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 bán lẻ);
- 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 (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.





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, phù hợp với chính kế thức công nghệ 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 đánh giá 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&amp;C

**Trần Thị Thủy Quỳnh****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

## 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             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>2.492.373.457.920</b> | <b>586.013.796.389</b> |
| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110        | V.1         | 312.181.350.497          | 80.831.783.794         |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 309.577.431.543          | 79.831.783.794         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 2.523.518.954            | 1.099.000.000          |
| 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. Tài trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.3         | 29.645.589.162           | 2.506.699.376          |
| 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        | 129.317.689.150          | 34.834.960.410         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.5         | (4.405.118.779)          | (2.426.357.533)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                      |
| IV. Hàng tồn kho                                    | 140        |             | 1.488.541.778.389        | 57.767.812.418         |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.6         | 1.490.831.282.619        | 58.987.787.649         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        | V.6         | (2.289.414.260)          | (1.220.775.231)        |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                            | 150        |             | 140.175.185.477          | 18.621.886.066         |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.7a        | 1.053.673.826            | 317.999.882            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 139.122.811.651          | 17.172.282.660         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.15        | -                        | 3.121.722.564          |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                      |

11.2  
11.3  
11.4  
11.5  
11.6  
11.7  
11.8  
11.9  
11.10  
11.11  
11.12  
11.13  
11.14  
11.15  
11.16  
11.17  
11.18  
11.19  
11.20  
11.21  
11.22  
11.23  
11.24  
11.25  
11.26  
11.27  
11.28  
11.29  
11.30  
11.31  
11.32  
11.33  
11.34  
11.35  
11.36  
11.37  
11.38  
11.39  
11.40  
11.41  
11.42  
11.43  
11.44  
11.45  
11.46  
11.47  
11.48  
11.49  
11.50  
11.51  
11.52  
11.53  
11.54  
11.55  
11.56  
11.57  
11.58  
11.59  
11.60  
11.61  
11.62  
11.63  
11.64  
11.65  
11.66  
11.67  
11.68  
11.69  
11.70  
11.71  
11.72  
11.73  
11.74  
11.75  
11.76  
11.77  
11.78  
11.79  
11.80  
11.81  
11.82  
11.83  
11.84  
11.85  
11.86  
11.87  
11.88  
11.89  
11.90  
11.91  
11.92  
11.93  
11.94  
11.95  
11.96  
11.97  
11.98  
11.99  
11.100

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>75.028.834.642</b>    | <b>127.168.721.649</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn                   | 210        |             | 779.824.813              | 48.489.546.970         |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | 48.167.700.970         |
| 2. Tài 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         | 48.581.418.643           | 52.239.743.912         |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 101.707.154.777          | 100.572.275.845        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (53.329.136.134)         | (48.332.527.891)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                      | 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        |             | 17.909.155.185           | 17.909.155.185         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (2.009.158.194)          | (4.258.164.122)        |
| 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        |             | 286.080.800              | -                      |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.11        | 286.080.800              | -                      |
| 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        |             | 3.168.646.674            | 3.277.395.343          |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.7b        | 3.160.646.674            | 3.277.395.343          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        | V.12        | -                        | -                      |
| 3. Thuế từ, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn   | 263        |             | -                        | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                      |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>2.567.401.692.562</b> | <b>713.144.517.938</b> |



| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>2.892.651.991.026</b> | <b>127.350.857.443</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>1.990.576.932.826</b> | <b>325.580.889.718</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.13        | 1.870.420.747.948        | 121.701.454.458        |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 341.237.273.082          | 77.057.251.897         |
| 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        | 10.119.399.550           | 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 nợ 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            | 3.627.309.661          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.19a,c     | 134.294.559.485          | 82.745.008.180         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        | V.20        | 5.616.815.219            | 11.028.985.334         |
| 12. Quỹ khác thường, phúc lợi                       | 322        | V.21        | 26.340.646               | 2.082.185.393          |
| 13. Quỹ hình thành giá                              | 323        |             | -                        | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại với phần Chính phủ        | 324        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>491.475.058.994</b>   | <b>1.779.067.725</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        |             | -                        | -                      |
| 4. Phải trả nợ bộ về vốn kinh doanh                 | 334        |             | -                        | -                      |
| 5. Phải trả nợ 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,d     | 488.112.057.831          | -                      |
| 9. Trãi 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        |             | -                        | -                      |

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>475.349.701.542</b>   | <b>385.804.560.515</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>475.349.701.542</b>   | <b>385.804.560.515</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.23        | 150.000.000.000          | 150.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 150.000.000.000          | 150.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                            | 411b       |             | -                        | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        | V.24        | 156.705.545              | 156.705.545            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                          | 413        |             | -                        | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             | -                        | -                      |
| 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.25        | 25.190.165.611           | 13.363.244.922         |
| 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.26        | 99.893.430.386           | 12.284.810.048         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (1.746.715.894)          | (2.284.810.048)        |
| - 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        |             | -                        | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                                            | 431        |             | -                        | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí để hình thành tài sản cố định              | 432        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>2.567.401.692.562</b> | <b>713.164.517.958</b> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Vương Nguyễn Thanh Hện  
Người lập

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Tiến  
Tổng Giám đốc

## 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    | VL.1        | 879.545.373.942 | 298.834.721.682 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | -               | 5.486.969.733   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 879.545.373.942 | 293.347.751.949 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VL.2        | 713.847.877.377 | 182.623.548.188 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 165.698.336.565 | 110.725.203.772 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    | VL.3        | 284.518.270     | 234.676.289     |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VL.4        | 5.677.783.899   | 4.880.871.757   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 2.882.570.866   | 4.880.871.757   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | -               | -               |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VL.5        | 875.297.281     | 911.484.685     |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VL.6        | 38.178.489.088  | 26.762.921.860  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 131.191.454.736 | 78.085.481.769  |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    | VL.7        | 8.177.892.385   | 3.528.149.394   |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    | VL.8        | 286.825.351     | 3.281.890.659   |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | 7.911.066.954   | 126.388.645     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 139.102.521.690 | 78.131.778.484  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    | V.15        | 15.878.381.972  | 1.598.836.583   |
| 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    |             | 121.740.206.280 | 74.583.327.505  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | 121.740.206.280 | 74.583.327.505  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | -               | -               |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VL.9a,b     | 2.558           | 2.083           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                         | 71    | VL.9a,b     | 2.558           | 2.083           |

Đã kiểm tra, đúng, ngày 15 tháng 3 năm 2026

Vương Nguyễn Thanh Hện  
Người lậpLương Thị Quỳnh Hoi  
Kế toán trưởngNguyễn Kim Tươi  
Tổng Giám đốc

## 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                                                                  | 60    |             | 129.102.521.690     | 78.131.778.484   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                             |       |             |                     |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                        | 03    | V.8, 9      | 5.729.502.315       | 5.457.838.746    |
| - Các khoản dự phòng                                                                     | 05    | V.5, 6, 20  | (2.854.679.860)     | 5.265.918.700    |
| - Lãi, lỗ nhận/đợt tỷ giá hối đoái do định giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 06    |             | -                   | -                |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                            | 05    | VL.3        | (128.754.567)       | (200.191.500)    |
| - Chi phí lãi vay                                                                        | 06    | VL.4        | 2.882.570.866       | 4.880.871.757    |
| - Các khoản đến/đi khác                                                                  | 07    |             | -                   | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                         | 09    |             | 124.723.160.442     | 81.575.406.387   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                          | 09    |             | (104.165.061.740)   | 6.533.404.245    |
| - Tăng, giảm hàng hóa kho                                                                | 10    |             | (1.431.363.474.970) | (4.045.312.818)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                          | 11    |             | 1.212.879.224.725   | (14.599.806.528) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                           | 12    |             | (608.164.395)       | 85.565.911       |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                      | 13    |             | -                   | -                |
| - Tiền (lãi) vay đã trả                                                                  | 14    | V.13; V.14  | (2.831.368.892)     | (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        | (1.750.910.000)     | (1.142.470.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                            | 20    |             | (294.811.256.182)   | 34.777.756.191   |
| 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)     | (2.845.908.475)  |
| 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.4c; V.13  | 245.313.871         | 31.636.599       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                | 30    |             | 3.187.112.539       | (7.764.271.874)  |

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                          |           |             |                        |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                              | 31        |             | -                      | -                       |
| 2. Tiền trả lại vốn góp của các chủ sở hữu, nhận 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)       | (142.749.596.300)       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính                                                           | 35        |             | -                      | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                  | 36        | V.18, 23    | (10.568.017.710)       | (32.597.556)            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                         | <b>40</b> |             | <b>122.793.590.146</b> | <b>(21.947.911.210)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                      | <b>50</b> |             | <b>231.269.566.703</b> | <b>45.045.573.107</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                     | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>80.831.783.794</b>  | <b>35.746.219.487</b>   |
| <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                              | <b>61</b> |             | -                      | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                    | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>312.181.350.497</b> | <b>80.831.783.794</b>   |

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

  
Vương Nguyễn Thanh Hòa  
Người lập

  
Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Kim Tiến  
Tổng Giám đốc



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

### 1. 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 101 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 số C-3D và C-6D-CN đường N44, khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường Bến Cút, 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).



## 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 11 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 11 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 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 hưởng tiền).

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phải 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 bằng 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 vốn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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



## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

## 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 sử dụng tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## 9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

## 10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

### Quyền sử dụng đất

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

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



**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần công có liên quan được vô 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 của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nằm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nằm 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 nằm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và vốn thặng dư 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 công như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản có định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được trích khấu hao.

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

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

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

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

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

**14. Các khoản dự phòng phải trả**

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

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải trả 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 trung 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 của phần vốn của tài phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



## 16. Phân phối lợi nhuận

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được căn nhắc đến các khoản mục phí tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế của 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 phí 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. Chi 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 thiện toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

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

### *Tiền lãi*

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

## 18. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

## 19. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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



**20. Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó đang 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 sẽ dùng 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 giá quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản dở. 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 phải biệt chi tiền hay chưa.

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

**22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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 cùng kỳ tương lai khi các khoản trong 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 cũng 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****I. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 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         |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>312.101.350.497</b> | <b>80.831.783.794</b> |



- <sup>(1)</sup> 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

|                                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                | <b>32.845.058.512</b>  | <b>67.615.725.064</b>  |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP         | 20.350.348.973         | 45.628.079.271         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật                      | 6.576.178.995          | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước | -                      | 9.426.846.945          |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore     | 4.137.562.433          | 4.137.562.433          |
| 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          |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>                              | <b>163.741.935.262</b> | <b>321.252.086.514</b> |
| Công ty TNHH Nội thất Gỗ Phú Định                                | 20.765.873.439         | 20.765.873.439         |
| Bà Đỗ Thị Mỹ Hạnh <sup>(1)</sup>                                 | -                      | 46.441.759.270         |
| Các khách hàng khác <sup>(2)</sup>                               | 142.975.161.803        | 254.044.413.785        |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>196.586.133.854</b> | <b>388.867.811.578</b> |

- <sup>(1)</sup> Trong đó, Tập đoàn đã nghiệm thu, bàn giao 178 căn nhà của dự án Bàn Bông giai đoạn 2 và 14 căn nhà, chuyển nhượng 154 lô đất của dự án Bàn Bông 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 55.544.867.502 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

|                                                      | Số cuối năm           | Số đầu năm           |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 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         | 263.991.065          |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>29.445.989.362</b> | <b>2.504.699.576</b> |

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

## 4. Phải thu khác

### 4a. Phải thu ngắn hạn khác

|                                                                                                               | Số cuối năm            |          | Số đầu năm            |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                                                                                               | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                                                             | <b>328.586.050.763</b> | <b>-</b> | <b>4.139.100.000</b>  | <b>-</b> |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Phải thu liên quan Dự án Green City <sup>(1)</sup> | 328.302.581.635        | -        | -                     | -        |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định – tiền đảm bảo bảo hành                      | 281.859.128            | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định – tiền đặt cọc                                                              | 1.600.000              | -        | 1.600.000             | -        |
| Ông Lý Tấn Trí – Phải thu tiền để ứng trước dự án Bàn Bông                                                    | -                      | -        | 4.137.500.000         | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                                                   | <b>1.231.698.387</b>   | <b>-</b> | <b>30.695.866.410</b> | <b>-</b> |
| Các khoản đặt cọc, ký quỹ ngắn hạn                                                                            | 44.500.800             | -        | 12.000.000            | -        |
| Tạm ứng                                                                                                       | 16.460.000             | -        | 21.910.000            | -        |
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn                                                                                 | -                      | -        | 118.558.904           | -        |
| Các khoản bảo hiểm bất buộc                                                                                   | 512.420.500            | -        | 130.925.000           | -        |
| Phải thu tiền lãi đã chi hộ                                                                                   | -                      | -        | 27.629.375.000        | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                                                              | 648.227.887            | -        | 3.383.091.506         | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                   | <b>329.817.659.150</b> | <b>-</b> | <b>34.834.966.410</b> | <b>-</b> |

- <sup>(1)</sup> 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 69/11/2024/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 nhà ở 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.



4b. *Phải thu dài hạn khác*

|                                                                                                                                     | Số cuối năm        |          | Số đầu năm         |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                                                                                                                                     | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị            | Dự phòng |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                                                                                                   | 779.824.013        | -        | 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 thị 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         | -        | -                  | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                         | <b>779.824.013</b> | <b>-</b> | <b>312.840.000</b> | <b>-</b> |

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 – Singapore (bên liên quan) | Trên 03 năm       | 4.137.562.453        | -                      | Trên 03 năm       | 4.137.562.453        | 2.068.781.226          |
| Công ty TNHH Chế biến Gỗ Đồng Thuận                                          | Trên 03 năm       | 357.176.326          | -                      | Trên 03 năm       | 357.176.326          | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                  |                   | <b>4.495.138.779</b> | <b>-</b>               |                   | <b>4.495.138.779</b> | <b>2.068.781.226</b>   |

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

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

6. *Hàng tồn kho*

|                                               | Số cuối năm                              |          | Số đầu năm                            |          |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|
|                                               | Giá gốc                                  | Dự phòng | Giá gốc                               | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                         | 2.142.959.798                            | -        | 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                           | -        | 17.891.818.155                        | -        |
| Thành phẩm bất động sản                       | 24.012.396.439                           | -        | 22.821.632.353                        | -        |
| Thành phẩm khác                               | 9.818.296.681 (2.289.484.260)            | -        | 14.016.678.914 (1.220.775.231)        | -        |
| Hàng hóa bất động sản <sup>(1)</sup>          | 1.419.827.501.000                        | -        | -                                     | -        |
| Hàng hóa khác                                 | 4.285.061.022                            | -        | 5.859.959.812                         | -        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.490.831.262.619 (2.289.484.260)</b> | <b>-</b> | <b>58.987.787.649 (1.220.775.231)</b> | <b>-</b> |

- (1) 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 848.916.203.000 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 (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:

|                              | Năm nay              | Năm trước            |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                   | 1.220.775.231        | 934.784.336          |
| Trích lập dự phòng trong năm | 1.068.709.029        | 285.990.893          |
| <b>Số cuối năm</b>           | <b>2.289.484.260</b> | <b>1.220.775.231</b> |

7. *Chi phí trả trước*7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

|                                           | Số cuối năm          | Số đầu năm         |
|-------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ                          | 175.649.896          | 131.880.536        |
| Chi phí sửa chữa                          | 555.608.938          | 39.862.573         |
| Phi thuế máy chủ, bảo trì phần mềm office | 198.682.569          | 153.496.950        |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác       | 123.132.423          | 2.720.803          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1.053.073.826</b> | <b>327.960.862</b> |

7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

|                                    | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 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          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.160.446.674</b> | <b>3.277.395.343</b> |

8. *Tài sản cố định hữu hình*

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

Trong đó, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 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, W C4, khu nhà ở C3, 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 5.440.539.641 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).



## 9. Tài sản cố định vô hình

|                                       | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Cộng           |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                   |                       |                |
| Số đầu năm                            | 12.810.421.112    | 5.898.834.273         | 17.909.255.385 |
| Số cuối năm                           | 12.810.421.112    | 5.898.834.273         | 17.909.255.385 |
| <b>Trong đó:</b>                      |                   |                       |                |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                 | 61.632.000            | 61.632.000     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                   |                       |                |
| Số đầu năm                            | 1.917.498.045     | 2.340.766.277         | 4.258.264.322  |
| Khoản hao trong năm                   | 112.243.786       | 629.650.284           | 741.894.072    |
| Số cuối năm                           | 2.029.741.831     | 2.970.416.561         | 5.000.158.394  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                   |                       |                |
| 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 |
| <b>Trong đó:</b>                      |                   |                       |                |
| Tạm thời không sử dụng                | -                 | -                     | -              |
| Đang chờ thanh lý                     | -                 | -                     | -              |

Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Mỹ Phước II, phường Bể Cà, 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 7.318.475.301 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          |
|-------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Nguyên giá</b> |                   |               |               |
| 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 |
| <b>Trong đó:</b>  |                   |               |               |
| Đã khấu hao hết   | -                 | -             | -             |



|                                     | Quyền sử dụng đất | Nhà           | Cộng          |
|-------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| <b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b> |                   |               |               |
| Số đầu năm                          | -                 | -             | -             |
| Tồn thất do giảm giá trị trong năm  | -                 | -             | -             |
| Số cuối năm                         | -                 | -             | -             |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                   |               |               |
| 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 nắm 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        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>9.512.048.321</b> | <b>-</b>       | <b>9.512.048.321</b> |

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

## 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 <sup>91</sup> | Chi phí lãi vay <sup>91</sup> | 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         |
| <b>Cộng</b> | <b>13.615.148.307</b>      | <b>1.553.860.161</b>          | <b>15.169.008.468</b> |

<sup>91</sup> 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.



18. 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

|                                                                                                    | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                                                                  | <b>1.042.504.363.724</b> | <b>96.799.394.389</b>  |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP                                           | 752.748.037.270          | 95.634.299.444         |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương                                                | 288.309.454.691          | -                      |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xi nghiệp Bả ứng trên cồn Mỹ Phước | 1.312.491.553            | 14.874.999             |
| Công ty Cổ phần Bê tông Việt Nam 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                 |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>                                                              | <b>27.916.384.224</b>    | <b>24.902.060.869</b>  |
| <b>Cộng</b>                                                                                        | <b>1.070.420.747.948</b> | <b>121.701.454.458</b> |

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

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

|                                                                             | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 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         | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>341.237.273.082</b> | <b>77.057.251.697</b> |

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

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

#### Thuế giá trị gia tăng

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 2015 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 304/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

|                                                   | Số cuối năm           | Số đầu năm           |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| 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                  | -                     | -                    |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>25.878.381.972</b> | <b>2.500.836.503</b> |

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

|                                                                                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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 - Bàu Bàng | -                     | 17.515.043.900        |
| Trích trước chi phí dự án Nhì ở Xã hội Chung cư cao tầng Khu 5 Định Hòa                 | 5.208.362.191         | -                     |
| Trích trước chi phí Dự án BOT Nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13                              | 4.678.121.803         | -                     |
| Trích trước chi phí dự án Hệ thống đường, thoát nước mưa, nước thải khu R2A - Ecolakes  | -                     | 681.640.646           |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác                                                      | 649.362.583           | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>11.775.638.794</b> | <b>18.585.872.789</b> |

### 18. Phải trả ngắn hạn khác

|                                                                                                       | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Phải trả bên liên quan</b>                                                                         | <b>-</b>             | <b>2.692.135.000</b> |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải trả tiền đặt ứng trước cho khách hàng | -                    | 2.692.135.000        |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>                                                           | <b>1.760.830.431</b> | <b>945.774.661</b>   |
| Kinh phí công đoàn                                                                                    | 544.874.916          | 162.837.316          |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn                                                                                  | 500.000.000          | 350.000.000          |
| Cổ tức phải trả                                                                                       | 354.699.635          | 422.717.345          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                                      | 361.255.880          | -                    |
| <b>Cộng</b>                                                                                           | <b>1.760.830.431</b> | <b>3.627.709.661</b> |

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



## 19. Vay

## 19a. Vay ngắn hạn

|                                                                                   | Số cuối năm     | Số đầu năm     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| 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 <sup>91</sup> | 30.248.652.774  | 38.902.296.040 |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình Dương <sup>92</sup>     | 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 |

<sup>91</sup> 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).

<sup>92</sup> 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 niên như sau:

|                         | Số đầu năm     | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay dài hạn | Số tiền vay trả trong năm | Số cuối năm     |
|-------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng  | 89.745.009.180 | 41.018.705.836                  | -                         | (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 | 41.818.705.836                  | 102.451.000.000           | (98.620.155.611)          | 134.394.559.405 |

## 19b. Vay dài hạn

|                                                                                   | Số cuối năm     | Số đầu năm |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương <sup>93</sup> | 170.794.819.676 | -          |
| Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước <sup>94</sup>             | 317.417.238.155 | -          |
| Cộng                                                                              | 488.212.057.831 | -          |

<sup>93</sup> 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).

<sup>94</sup> Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước theo Hợp đồng cấp tín dụng số 365734.35.660.40155015.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 ngắn hạn như sau:

|                       | Số cuối năm     | Số đầu năm |
|-----------------------|-----------------|------------|
| Từ 01 năm trở xuống   | 102.451.000.000 | -          |
| Trên 01 năm đến 5 năm | 488.212.057.831 | -          |
| Cộng                  | 590.663.057.831 | -          |

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

|                              | Năm nay           | Năm trước |
|------------------------------|-------------------|-----------|
| Số đầu năm                   | -                 | -         |
| Số tiền vay phát sinh        | 590.663.057.831   | -         |
| Kết chuyển sang vay ngắn hạn | (102.451.000.000) | -         |
| 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:

|                   | Năm nay         | Năm trước       |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Số đầu năm        | 11.028.985.334  | 8.475.415.082   |
| Tăng do trích lập | 1.981.870.083   | 5.541.381.864   |
| Số hoàn nhập      | (7.974.040.198) | (2.987.811.612) |
| Số cuối năm       | 5.036.815.219   | 11.028.985.334  |



## 21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

|                                   | Số đầu năm           | Tổng do<br>trích lập từ<br>lợi nhuận | Chi quỹ<br>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                          | (272.155.437)          | 9.210.931         |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | -                    | 282.510.876                          | (282.510.876)          | -                 |
| <b>Cộng</b>                       | <b>2.082.185.393</b> | <b>1.695.065.253</b>                 | <b>(3.750.210.000)</b> | <b>26.340.646</b> |

## 22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến khoản nhập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương và lợi từ tài sản bất động sản 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           | 1.483.931.438        | 1.459.979.594        |
| Bà trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại | -                    | (12.373.198)         |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>3.263.001.163</b> | <b>1.779.067.725</b> |

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được 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        |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>350.000.000.000</b> | <b>350.000.000.000</b> |

## 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.

Ngay 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        | 277.669.093.152        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>879.545.373.942</b> | <b>298.634.721.682</b> |

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

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

|                                                                         | Năm nay         | Năm trước      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP</b>         |                 |                |
| Doanh thu xây dựng công trình                                           | 33.306.051.784  | 77.816.983.782 |
| Doanh thu bán thành phẩm                                                | 168.259.200     | 3.085.206.150  |
| Doanh thu từ xây dựng dự án Green City                                  | 556.204.369.321 | -              |
| <b>Công ty Cổ phần SetaBecamex</b>                                      |                 |                |
| Doanh thu xây dựng công trình                                           | -               | 7.281.551.338  |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước</b> |                 |                |
| Doanh thu xây dựng công trình                                           | 31.334.630.161  | 20.901.490.934 |
| Doanh thu bán thành phẩm                                                | 896.995.000     | 9.604.235.400  |



|                                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Định</b> |                        |                        |
| Doanh thu bán thành phẩm                                                | 8.736.295.680          | 5.384.519.380          |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>                      |                        |                        |
| Doanh thu xây dựng công trình                                           | 23.267.020.134         | -                      |
| <b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b>            |                        |                        |
| Doanh thu bán thành phẩm                                                | 55.752.100             | -                      |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                                              |                        |                        |
|                                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
| 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 báo hình công trình                                            | 1.981.870.083          | 5.541.381.864          |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                          | 1.068.709.029          | 285.990.895            |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>713.847.437.377</b> | <b>182.622.548.188</b> |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                                 |                        |                        |
|                                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
| 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             |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>204.518.270</b>     | <b>234.676.289</b>     |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                             |                        |                        |
|                                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
| Chi phí lãi vay                                                         | 2.882.570.666          | 4.880.071.757          |
| Chi phí tư vấn khoản vay                                                | 2.775.133.024          | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>5.657.703.690</b>   | <b>4.880.071.757</b>   |
| <b>5. Chi phí bán hàng</b>                                              |                        |                        |
|                                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                        | 113.668.113            | 105.014.592            |
| Cước vận chuyển                                                         | 586.300.000            | 531.900.000            |
| Các chi phí khác                                                        | 175.238.888            | 274.570.093            |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>875.207.001</b>     | <b>911.484.685</b>     |

**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         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>38.178.489.008</b> | <b>26.762.921.860</b> |

**7. Thu nhập khác**

|                                        | Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hoàn nhập dự phòng báo hình công trình | 7.974.040.198        | 2.987.811.612        |
| Thu tiền lãi chậm nộp của hộ           | 93.399.423           | 1.587.690            |
| Thu nhập khác                          | 110.452.684          | 338.770.002          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>8.177.892.305</b> | <b>3.328.169.304</b> |

**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              |
| <b>Cộng</b>                  | <b>266.825.351</b> | <b>3.201.800.659</b> |

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

|                                                                             | Năm nay (t)      | Năm trước (t)   |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 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                                             | (10.174.020.428) | (1.412.554.377) |
| Trích thường 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      |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                    | <b>2.558</b>     | <b>2.083</b>    |

① 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-HHĐCĐ 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 thường 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.



- 9) 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 có phiếu phổ thông hoặc giao dịch có 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    | 85.690.953.712         | 17.973.381.814         |
| Chi phí nhân công                | 48.419.238.468         | 28.868.762.790         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.729.302.113          | 5.497.838.746          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 564.930.471.905        | 166.181.200.340        |
| Chi phí khác                     | 7.824.691.296          | 9.485.660.212          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>711.994.857.694</b> | <b>228.006.843.302</b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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.

#### Thụ nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

|                                                                         | Năm nay              | Năm trước            |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Các thành viên Hội đồng quản trị</b>                                 |                      |                      |
| Ông Nguyễn Thiện Trung – Chủ tịch (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)         | -                    | -                    |
| Ông Đỗ Quang Ngân – Chủ tịch (đến ngày 17 tháng 4 năm 2025)             | 25.000.000           | -                    |
| Ông Nguyễn Kim Tiến – Thành viên                                        | 16.000.000           | -                    |
| Ông Huỳnh Vĩnh Thành – Thành viên                                       | 16.000.000           | -                    |
| Ông Trần Thiện Tài – Thành viên                                         | 16.000.000           | -                    |
| Ông Phan Hồng Cầm – Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)            | 16.000.000           | -                    |
| Bà Bùi Thị Thùy – Thành viên (từ ngày 17 tháng 4 năm 2025)              | -                    | -                    |
| <b>Các thành viên Ban kiểm soát</b>                                     |                      |                      |
| Ông Nguyễn Hải Hoàng – Trưởng ban                                       | 16.000.000           | -                    |
| Bà Lê Thị Thùy Dương – Thành viên                                       | 12.000.000           | -                    |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh – Thành viên                                       | 12.000.000           | -                    |
| <b>Các thành viên Ban Tổng Giám đốc</b>                                 |                      |                      |
| Ông Nguyễn Kim Tiến – Tổng Giám đốc                                     | 875.380.000          | 708.760.000          |
| Ông Lý Tấn Tài – Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 26 tháng 5 năm 2025)       | 278.380.000          | 568.760.000          |
| Bà Hồ Minh Diễm Thủy – 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 15 tháng 02 năm 2025)   | 728.380.000          | -                    |
| Ông Cao Đình Tuệ Minh – Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025) | 316.000.000          | -                    |
| Ông Nguyễn Thanh Hải – Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025)  | 290.000.000          | -                    |
| Bà Lương Thị Quỳnh Hoa – Kế toán trưởng                                 | 639.880.000          | 498.760.000          |
| <b>Cộng</b>                                                             | <b>3.524.340.000</b> | <b>2.345.040.000</b> |



## 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 Tokyo                                                                          | 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 – Xi 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      |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP</b> |                   |                |
| Phí quản lý                                                     | 312.399.058       | 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                  | 317.606.641.384   | 41.188.637.038 |
| Chưa có tác                                                     | 4.664.177.400     | -              |

|                                     | Năm nay        | Năm trước     |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Công ty Cổ phần SetiaBecamex</b> |                |               |
| 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    |

|                                                              |               |             |
|--------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Công ty Cổ phần Công nghệ &amp; Truyền thông Việt Nam</b> |               |             |
| Phí dịch vụ                                                  | 684.665.741   | 618.164.378 |
| Thanh toán phí dịch vụ                                       | 1.653.749.317 | -           |

|                                                          |             |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</b> |             |             |
| Phí dịch vụ khám chữa bệnh                               | 128.088.000 | 104.459.000 |
| Thanh toán phí dịch vụ khám chữa bệnh                    | 184.459.000 | -           |

|                                                                                                            |               |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xi nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước</b> |               |             |
| Mua nguyên vật liệu                                                                                        | 2.699.695.906 | 415.623.612 |
| Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu                                                                        | 1.618.055.009 | 433.998.499 |

|                                          |            |           |
|------------------------------------------|------------|-----------|
| <b>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</b> |            |           |
| 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 | -         |

|                                                                  |                 |   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|---|
| <b>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)</b> |                 |   |
| Chi phí thi công xây dựng                                        | 482.074.418.823 | - |
| Thanh toán tiền xây dựng công trình                              | 232.330.917.639 | - |
| Bên phải liệu                                                    | 36.433.691      | - |
| Thu tiền bán phải liệu                                           | 40.077.051      | - |

|                                                  |             |   |
|--------------------------------------------------|-------------|---|
| <b>Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex</b> |             |   |
| Mua nguyên vật liệu                              | 135.321.380 | - |
| Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu              | 146.147.090 | - |

|                                                     |            |   |
|-----------------------------------------------------|------------|---|
| <b>Chi nhánh Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</b> |            |   |
| Mua dịch vụ                                         | 43.928.663 | - |
| Thanh toán tiền dịch vụ                             | 47.040.030 | - |



|                                                                         | Năm nay        | Năm trước      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước</b> |                |                |
| Thu tiền từ hoạt động xây dựng dự án Nhà ở Chon Thành                   | 43.268.247.625 | 11.517.054.781 |
| Thu tiền từ hoạt động xây dựng dự án Nhà ở riêng lẻ TDC                 | -              | 63.524.135.486 |
| <b>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</b>                      |                |                |
| Thu tiền từ hoạt động xây dựng                                          | 18.552.202.966 | -              |
| <b>Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</b>                                 |                |                |
| Mua dịch vụ                                                             | 33.839.784     | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</b>                               |                |                |
| Phí dịch vụ                                                             | 9.500.000      | 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 của 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 nào dài hạn được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 1. 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.

### 1a. 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.

### 1b. Thông tin về khu vực địa lý

Tất cả hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

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

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

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

Vương Nguyễn Thanh Hận  
Người lập báo

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Tiền  
Tổng Giám đốc

Địa chỉ: L. 6, đường Đông Khê, phường Bình Định, TP. Hồ Chí Minh

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

Cơ quan tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025  
Trang 46/47: Bảng cân đối, gồm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VNĐ

| Loại chi phí liên quan | Nội dung và thời kỳ | Phương tiện vận tải chuyển cần | Thước lệ đang áp dụng | Tài sản sử dụng liên quan khác | Cộng            |
|------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------|
| Chi phí vận chuyển     | 30.764.163.218      | 31.106.907.039                 | 16.981.842.669        | 1.851.432.292                  | 180.272.373.842 |
|                        |                     | 64.325.008                     | 239.856.932           | 795.069.860                    | 1.139.188.932   |
|                        | 38.764.163.218      | 31.301.232.039                 | 17.221.499.601        | 2.246.521.282                  | 181.701.254.777 |
| Tổng cộng:             |                     |                                |                       |                                |                 |
|                        | 975.846.409         | 13.072.554.763                 | 13.407.797.473        | 1.559.213.030                  | 31.201.256.277  |
| Chi phí khác           |                     |                                |                       |                                |                 |
|                        | 9.041.871.820       | 21.994.846.343                 | 15.702.116.854        | 1.325.514.240                  | 48.332.527.893  |
|                        | 1.185.231.392       | 3.189.235.147                  | 549.264.332           | 63.792.870                     | 4.987.628.241   |
|                        | 10.227.103.212      | 25.184.075.490                 | 16.251.381.186        | 1.389.307.110                  | 53.320.156.134  |
| Tổng cộng:             |                     |                                |                       |                                |                 |
|                        | 21.722.291.218      | 25.112.060.696                 | 1.279.525.815         | 125.808.043                    | 52.239.745.252  |
| 20.536.460.096         | 36.917.356.549      | 978.117.025                    | 857.184.173           | 48.381.418.643                 |                 |

Tạm tính chưa về đúng  
Đang chờ thanh lý

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Nguyễn Kim Tân  
Tăng Giám đốc

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Vương Nguyễn Thanh Bình  
Giám đốc

45

Pin est: Lê O. Jinh, Phuong Binh Dong, T7, Hô Chi Minh

Địa chỉ: Lô O, đường Đặng Khu, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

The editor in chief has decided to

**Mục lục 02: Thuyết và các bài toán phân níp Nôô anôô**

|                             | 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 nước địa | -                 | -                    | 46.719.767             | (42.719.767)           | -                    | -        |
| Thuế GTGT hàng nhập khẩu    | -                 | -                    | -                      | -                      | -                    | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                 | 1.121.722.564        | 25.878.381.972         | (23.961.452)           | 24.733.697.956       | -        |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 34.638.295        | -                    | 1.041.391.219          | (832.393.854)          | 299.036.450          | -        |
| Thuế tài sản cá nhân        | -                 | -                    | 6.176.634              | (6.176.634)            | -                    | -        |
| Thuế nhà đất                | -                 | -                    | 6.008.000              | (6.008.000)            | -                    | -        |
| Lệ phí môn bài              | -                 | -                    | -                      | -                      | -                    | -        |
| Thuế trước bạ nhà đất       | -                 | -                    | 1.132.721.240          | (885.294.695)          | 547.432.545          | -        |
| Các loại thuế khác          | -                 | -                    | 243.693.132            | (211.533.132)          | 31.160.000           | -        |
|                             | <b>84.638.295</b> | <b>1.121.722.564</b> | <b>28.351.083.964</b>  | <b>(1.168.072.746)</b> | <b>25.685.26.951</b> | <b>-</b> |

Wang Nguyễn Thanh Hà  
Nguyễn Hà

**Lương Thị Quỳnh Hoa**  
Kỹ thuật trưởng

Nguyễn Kim Tiến  
Tổng Giám đốc

2317 Upper Sand Key, Miami, under 75 degree 3 column 20206

  
Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Table 1. Continued

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lũy Gi, đường Bông Khôn, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cao nhất tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục B3: Bảng đối chiếu tiến độ 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 |
| Số dư đầu năm trước             | 353.000.000.000        | 156.703.545          | 23.563.244.922        | (62.268.717.487)                  |
| Lợi nhuận trong năm trước       | -                      | -                    | -                     | 74.583.327.505                    |
| Số dư cuối năm trước            | 353.000.000.000        | 156.703.545          | 23.563.244.922        | 12.314.610.015                    |
| Số dư đầu năm nay               | 353.000.000.000        | 156.703.545          | 23.563.244.922        | 385.814.500.515                   |
| Lợi nhuận trong năm nay         | -                      | -                    | -                     | 101.740.206.280                   |
| Trích lập các quỹ trong năm nay | -                      | -                    | 1.836.320.689         | (3.531.385.942)                   |
| Chưa có tác động năm nay        | -                      | -                    | -                     | (1.695.665.251)                   |
| Số dư cuối năm nay              | 353.000.000.000        | 156.703.545          | 25.399.565.611        | (10.500.000.000)                  |
|                                 |                        |                      |                       | 479.349.701.542                   |

  
Vương Nguyễn Thanh Hậu  
Người lập

  
Trương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026  
Nguyễn Kim Tiêu  
Tổng Giám đốc

47

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lũy Gi, đường Bông Khôn, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cao nhất tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục B3: Bảng đối chiếu tiến độ của vốn chủ sở hữu

| Đơn vị tính: VND                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau  |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
| Năm nay                                                                                                                                                                           | Lợi nhuận sau thuế và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau | Lợi nhuận sau thuế và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau | Lợi nhuận sau thuế và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau | Lợi nhuận sau thuế và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau |
|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
| Doanh thu thuần và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau                | 183.334.783.990                                                                                                                                                       | 881.776.008.234                                                                                                                                                       | 17.566.661.213                                                                                                                                                        | 879.543.373.942                                                                                                                                                       |
| Doanh thu thuần và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau                | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     |
| Tổng doanh thu thuần và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau           | 183.334.783.990                                                                                                                                                       | 881.776.008.234                                                                                                                                                       | 17.566.661.213                                                                                                                                                        | 879.543.373.942                                                                                                                                                       |
| Chi phí kinh doanh trừ bỏ phần                                                                                                                                                    | 145.365.753.990                                                                                                                                                       | 21.178.645.224                                                                                                                                                        | (1.346.062.358)                                                                                                                                                       | 163.891.376.565                                                                                                                                                       |
| Cao chi phí không phân bổ theo tỷ lệ phần                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | (25.653.896.385)                                                                                                                                                      |
| Lợi nhuận và hoạt động kinh doanh                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | 326.644.640.256                                                                                                                                                       |
| Doanh thu thuần và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau                | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | 304.531.210                                                                                                                                                           |
| Chi phí tài chính                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | (8.897.989.889)                                                                                                                                                       |
| Thu nhập khác                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | 8.177.882.305                                                                                                                                                         |
| Chi phí khác                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | (266.825.351)                                                                                                                                                         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | (25.878.383.672)                                                                                                                                                      |
| Lợi nhuận sau thuế và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau             | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                     | (1.483.873.438)                                                                                                                                                       |
| Tổng chi phí đã phân tích để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                                                                                                      | -                                                                                                                                                                     | 1.475.288.932                                                                                                                                                         | 175.708.098                                                                                                                                                           | 1.398.996.932                                                                                                                                                         |
| Tổng chi phí khác theo kế hoạch và phân bổ các chi phí và                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                     | 2.397.189.543                                                                                                                                                         | 3.625.002.837                                                                                                                                                         | 6.020.196.942                                                                                                                                                         |
| Tổng giá trị các khoản chi phí và tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và ghi nợ các khoản chi phí liên quan không dẫn đến hệ quả phân chia lợi nhuận của Tập đoàn như sau | -                                                                                                                                                                     | (3.915.378.875)                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                     | (1.923.398.899)                                                                                                                                                       |

48

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lũy Gi, phường 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 giao dịch kinh doanh

|                                                                    | Lĩnh vực kinh doanh<br>hết đồng vốn | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực vận tải | Các khoản<br>loại trừ | Cộng             |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Nguồn vốn:                                                         |                                     |                   |                  |                       |                  |
| Danh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>trả tiền ngay    | (5.086.569.723)                     | 277.065.093.152   | 20.965.628.539   | -                     | 292.943.551.969  |
| Danh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>giao các kỳ phân | -                                   | -                 | -                | -                     | -                |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp<br>dịch vụ            | (5.086.569.723)                     | 277.065.093.152   | 20.965.628.539   | -                     | 292.943.551.969  |
| Bổ sung kinh doanh theo lộ trình                                   |                                     |                   |                  |                       |                  |
| Các chỉ phí không phân bổ theo bộ phận                             | (5.086.569.723)                     | 112.592.245.569   | 3.829.927.935    | -                     | 110.325.203.772  |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                  |                                     |                   |                  |                       | (27.674.806.543) |
| Danh thu hoạt động tài chính                                       |                                     |                   |                  |                       | 85.490.797.227   |
| Chi phí tài chính                                                  |                                     |                   |                  |                       | 234.676.289      |
| Chi phí khác                                                       |                                     |                   |                  |                       | (6.889.971.157)  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính                        |                                     |                   |                  |                       | 3.328.169.504    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        |                                     |                   |                  |                       | (7.201.899.199)  |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                           |                                     |                   |                  |                       | (2.500.834.633)  |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | (1.047.909.295)  |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | 74.583.377.585   |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | -                |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | 3.782.285.868    |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | -                |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | 1.681.296.194    |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | -                |
| Tổng chi phí và khoản giảm trừ tài sản cố định                     |                                     |                   |                  |                       | 6.979.927.885    |

49

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Lũy Gi, phường 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

Tại nơi và nơi phát hành bộ phận giao dịch kinh doanh của Tập đoàn như sau:

|                                        | Lĩnh vực kinh doanh<br>hết đồng vốn | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực vận tải | Các khoản<br>loại trừ | Cộng              |
|----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| Đầu cuối                               |                                     |                   |                  |                       |                   |
| Tư sản trực tiếp của bộ phận           | 1.722.387.420.112                   | 488.314.398.074   | 99.414.189.357   | -                     | 2.310.115.807.543 |
| Tư sản gián tiếp của bộ phận           | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Tổng tài sản                           | 1.722.387.420.112                   | 488.314.398.074   | 99.414.189.357   | -                     | 2.310.115.807.543 |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 1.543.411.055.101                   | 358.798.078.862   | 340.288.852.141  | -                     | 2.242.497.986.104 |
| Nợ phải trả gián tiếp của bộ phận      | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Tổng nợ phải trả                       | 1.543.411.055.101                   | 358.798.078.862   | 340.288.852.141  | -                     | 2.242.497.986.104 |
| Đầu cuối năm                           |                                     |                   |                  |                       |                   |
| Tư sản trực tiếp của bộ phận           | 238.875.843.183                     | 275.198.787.796   | 80.221.465.856   | -                     | 594.295.896.835   |
| Tư sản gián tiếp của bộ phận           | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Tổng tài sản                           | 238.875.843.183                     | 275.198.787.796   | 80.221.465.856   | -                     | 594.295.896.835   |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận      | 99.968.998.233                      | 136.344.928.289   | 86.242.094.294   | -                     | 316.555.920.816   |
| Nợ phải trả gián tiếp của bộ phận      | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | -                                   | -                 | -                | -                     | -                 |
| Tổng nợ phải trả                       | 99.968.998.233                      | 136.344.928.289   | 86.242.094.294   | -                     | 316.555.920.816   |

ngày 25 tháng 3 năm 2026



*Signature*

Lương Thị Quỳnh Hoa  
Kế toán trưởng

Trương Nguyễn Thanh Hòa  
Người lập

Nguyễn Văn Tuấn  
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ GIAO THÔNG BÌNH DƯƠNG

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025**

TP.HCM, ngày 17 tháng 04 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



*[Handwritten signature]*

NGUYỄN KIM TIỀN

Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương



0274.2220888



[www.becamexboe.com.vn](http://www.becamexboe.com.vn)



[info@becamexboe.com.vn](mailto:info@becamexboe.com.vn)



TTCTPR206412006