CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG
BÌNH DƯƠNG ACC
Số: 24/2026/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM**
- **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC**
   - Mã chứng khoán: ACC
   - Địa chỉ: Lô D_3_CN, Đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, Tp.Hồ Chí Minh.
   - Điện thoại liên hệ: 0274.3567.200 Fax: 0274.3567.201
   - E-mai: becamexacc@gmail.com
2. Nội dung thông tin công bố:

   Báo cáo tài chính riêng ACC và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/8/2026 tại đường dẫn: www.becamexacc.com.vn/vi/quan-he-co-dong.

   Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

CTY CP ĐT VÀ XD BÌNH DƯƠNG ACC
ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC
P.BẾN CÁT-TP.HỒ CHÍ MINH

NGÔ ANH QUÂN

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC
Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L=Thành phố Bến Cát, CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700926112
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.29 10:37:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.
Số 03 /CV/QLTC_2026	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026*
"V/v Giải trình biến động lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2026"	

Kính gửi : **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Tên cơ sở kinh doanh : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DƯƠNG BÌNH DƯƠNG ACC.**

Địa chỉ : Lô D_ 3_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Giấy phép đăng ký kinh doanh số : 3700926112, đăng ký thay đổi lần 13, ngày 16/12/2025.

Ngành nghề kinh doanh chính :

Xây dựng công trình công ích chi tiết ; Thi công, xây dựng các công trình xây công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật; thi công xây dựng các công trình thủy lợi.

Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao chi tiết ; Sản xuất cống bê tông cốt thép các loại ; Sản xuất bê tông nhựa nóng các loại ; Sản xuất bê tông xi măng các loại ; Sản xuất cấu kiện đúc sẵn ; Sản xuất gạch không nung.

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết ; Mua, bán cống bê tông cốt thép các loại; Bê tông xi măng, nhựa nóng các loại; Cấu kiện đúc sẵn; Các loại vật liệu xây dựng; Các cấu kiện kim loại, các sản phẩm cơ khí.

Xây dựng nhà các loại chi tiết ; Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết ; Thi công, xây dựng các công trình giao thông.

Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí chi tiết ; Thi công đặt hệ thống cấp, thoát nước, điều hòa không khí; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết ; Cho thuê xe, máy, thiết bị; Lắp đặt hệ thống điện.

Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại chi tiết ; Gia công cơ khí (trừ xi mạ, tráng phủ kim loại).

Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết ; Sản xuất các cấu kiện kim loại.

Chuẩn bị mặt bằng chi tiết ; Săn lấp mặt bằng.

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác chi tiết; Xây dựng nền móng ; Đóng cọc; Ép cọc.

Thi công cấu kiện đúc sẵn; Dịch vụ cẩu lắp.

Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá chi tiết; Cắt và hoàn thiện đá xây dựng; Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân công vào đâu chi tiết; Mua, bán hóa chất công nghiệp và phụ gia bê tông xi măng (trừ hóa chất bảng 1 theo Công ước quốc tế).

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình chi tiết; Mua, bán mặt hàng trang trí nội thất.

Mã số thuế : **3700926112**

Căn cứ thông tư số : 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Căn cứ kết quả kinh doanh sáu tháng đầu năm 2026, Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Bình Dương ACC xin giải trình việc chênh lệch lợi nhuận sau thuế sáu tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau ;

Đvt: đồng

STT	Khoản mục	6 tháng đầu năm 2026 (Đồng)	6 tháng đầu năm 2025 (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC của Công ty mẹ	6.322.352.022	16.460.393.169	38,41
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN – BCTC hợp nhất	7.416.065.607	17.547.477.808	42,26

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng và hợp nhất sáu tháng đầu năm 2026 của Công ty giảm đáng kể so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân do ảnh hưởng biến động giá vật tư trên thị trường làm cho giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào phục vụ hoạt động sản xuất và thi công tăng cao. Do vậy, một số công trình thi công của Công ty phải tạm hoãn thi công lại chờ giá thị trường ổn định, dẫn đến doanh thu thi công giảm 29,36% so với sáu tháng đầu năm 2025.

Doanh thu sáu tháng đầu năm 2026 của Công ty chủ yếu phát sinh từ kinh doanh sản phẩm, hàng hoá nhưng do giá nguyên nhiên liệu biến động tăng nên giá vốn của sản phẩm, hàng hoá tăng cao nên lợi nhuận giảm đáng kể.

Trên đây là báo cáo giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận sau thuế của sáu tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025

Trân trọng !

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

Nguyễn Thị Thúy Vân

Nơi nhận :
- *Ủy ban chứng khoán Nhà nước*
- *Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh*
- *Lưu*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị	
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Đại diện theo pháp luật
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT độc lập (miễn nhiệm ngày 29/04/2026)
Ông Võ Hoàng Phiếm	Thành viên HĐQT độc lập (bổ nhiệm ngày 29/04/2026)
Ban Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/02/2026)
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Phó Tổng giám đốc tài chính
Ông Phạm Hữu Nguyên	Phó Tổng giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty từ đó thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,

M.S.D.N: 3700[illegible] C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG ACC P. BẾN CÁT - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thị Thúy Vân
Phó Tổng Giám đốc tài chính
(Theo Giấy ủy quyền số 02/2025/UQ ngày 16/12/2025)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2026

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội
T(84-24) 6278 2904 E anviet@anvietcpa.com W anvietcpa.com

*Số: **185** /2026/BCSX-AVI-TC1*

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt là "Công ty") và công ty con, được lập ngày 26/08/2026, từ trang 04 đến trang 41, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC và công ty con tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

Đoàn Thu Hằng
Phó Tổng giám đốc
Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 1396-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 26 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.757.721.133.401**	**1.542.874.601.517**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**72.541.032.758**	**118.462.623.516**
1. Tiền	111		71.537.942.347	108.932.041.324
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.003.090.411	9.530.582.192
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**96.677.430.138**	**-**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	96.677.430.138	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**532.184.113.439**	**367.422.289.007**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	322.550.042.831	323.587.460.342
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	168.111.719.137	35.162.673.860
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	42.638.208.316	9.826.011.650
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(1.115.856.845)	(1.153.856.845)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**11**	**983.617.222.326**	**983.232.562.089**
1. Hàng tồn kho	141		983.617.222.326	983.232.562.089
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**72.701.334.740**	**73.757.126.905**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	2.529.535.119	990.014.422
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		70.168.661.483	72.763.974.345
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	17	3.138.138	3.138.138
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.295.293.133.326**	**1.276.414.631.632**
I. Tài sản cố định	**220**		**3.870.361.014**	**4.535.495.871**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	3.870.361.014	4.535.495.871
- Nguyên giá	*222*		*126.063.413.951*	*126.063.413.951*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(122.193.052.937)*	*(121.527.918.080)*
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		*1.768.931.617*	*1.768.931.617*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.768.931.617)*	*(1.768.931.617)*
II. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**687.916.615.433**	**667.082.208.225**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	11	687.916.615.433	667.082.208.225
III. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**14**	**578.034.351.200**	**578.034.351.200**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		392.000.000.000	392.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		187.681.851.200	187.681.851.200
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.647.500.000)	(1.647.500.000)
IV. Tài sản dài hạn khác	**270**		**25.471.805.679**	**26.762.576.336**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	25.471.805.679	26.762.576.336
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**3.053.014.266.727**	**2.819.289.233.149**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

MẪU SỐ B01a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1.710.321.074.419**	**1.430.748.098.175**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**864.447.078.385**	**882.148.427.792**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	291.930.109.655	345.781.325.886
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	34.692.099.241	23.655.294.488
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	52.852.130.700	352.134.200
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	511.285.096	3.157.594.664
5. Phải trả người lao động	315		1.540.837.712	1.657.927.158
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	2.298.011.053	1.601.771.864
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	20	11.416.203.907	11.151.606.306
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	466.850.796.819	493.387.042.663
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	21	2.294.060.634	1.032.680.257
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		61.543.568	371.050.306
II. Nợ dài hạn	**330**		**845.873.996.034**	**548.599.670.383**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	22	836.648.873.600	538.107.777.778
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	21	9.225.122.434	10.491.892.605
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**23**	**1.342.693.192.308**	**1.388.541.134.974**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*1.049.999.930.000*	*1.049.999.930.000*
2. Thặng dư vốn	412		(2.615.654.819)	(2.615.654.819)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		9.055.511.950	9.055.511.950
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		56.314.918.377	56.314.918.377
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		219.339.270.160	265.624.698.260
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*212.360.689.987*	*213.568.494.498*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*6.978.580.173*	*52.056.203.762*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.599.216.640	10.161.731.206
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**3.053.014.266.727**	**2.819.289.233.149**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B02a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**25**	**404.389.292.401**	**327.457.144.681**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**404.389.292.401**	**327.457.144.681**
4.	Giá vốn hàng bán	11	26	376.134.384.763	282.025.382.225
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**28.254.907.638**	**45.431.762.456**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	3.084.522.821	2.799.004.005
8.	Chi phí tài chính	23	28	15.640.894.817	19.040.697.271
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*15.640.894.817*	*19.040.697.271*
9.	Chi phí bán hàng	25	29	1.359.224.214	2.774.846.301
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	5.328.702.612	4.734.695.815
11.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**9.010.608.816**	**21.680.527.074**
13.	Thu nhập khác	31	31	259.937.806	483.244.363
14.	Chi phí khác	32		371.690	183.539.342
15.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**259.566.116**	**299.705.021**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**9.270.174.932**	**21.980.232.095**
17.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	1.854.109.325	4.432.754.287
18.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**7.416.065.607**	**17.547.477.808**
20.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		6.978.580.173	17.112.643.952
21.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		437.485.434	434.833.856
22.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**34**	**66**	**163**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

MẪU SỐ B03a - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**9.270.174.932**	**21.980.232.095**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.088.420.667	1.610.349.025
- Các khoản dự phòng	03	(43.389.794)	(322.774.304)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(3.084.522.821)	(2.799.004.005)
- Chi phí đi vay	06	15.640.894.817	19.040.697.271
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**22.871.577.801**	**39.509.500.082**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(162.156.003.351)	51.317.517.408
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(21.219.067.445)	9.944.933.527
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(42.255.076.819)	(502.148.257.146)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(672.035.850)	1.914.714.704
- Chi phí đi vay đã trả	14	(15.558.292.890)	(19.135.418.550)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.553.278.726)	(4.142.523.330)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(818.847.920)	(862.424.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(224.361.025.200)**	**(423.601.958.170)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(93.700.000.000)	(185.900.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	278.750.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(114.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	134.584.464	556.031.403
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(93.565.415.536)**	**(20.593.968.597)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	856.977.061.843	687.413.531.044
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(584.972.211.865)	(254.914.294.799)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(1.440.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**272.004.849.978**	**432.497.796.245**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(45.921.590.758)**	**(11.698.130.522)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**118.462.623.516**	**50.837.918.834**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**72.541.032.758**	**39.139.788.312**

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC (gọi tắt "Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Xí nghiệp Sản xuất Bê tông cốt thép và Bê tông nhựa nóng thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 05/03/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là thành phố Hồ Chí Minh). Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3700926112 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 03/06/2008, và đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2025.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.049.999.930.000 VND, tương ứng 104.999.993 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu là ACC.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Sản xuất kinh doanh cống bê tông cốt thép, bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng các loại;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Bán buôn một số loại hàng hóa;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác...

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.5. Cấu trúc Công ty

Trụ sở chính của Công ty tại Lô D_3_CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chi Minh.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có 01 Công ty con và 01 công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đá ốp lát An Bình	Công ty con	Ấp Tân Thịnh, Xã Phú Giáo, Thành phố Hồ Chí Minh	60%	60%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phố Đá Sơn	Công ty liên kết	Ấp 2, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	49%	49%	Đầu tư bất động sản

1.6. Số lượng người lao động của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 124 người (tại ngày 31/12/2025 là 119 người).

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các quy định theo Thông tư 99 và Thông tư 43 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các quy định về công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

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

4.1. 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 một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các 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 Công ty 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.

Các giao dịch và số dư phát sinh từ các giao dịch giữa các công ty trong Công ty được loại trừ toàn bộ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các công ty con hợp nhất bao gồm: lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được dịch sang tiếng Anh từ bản báo cáo tài chính phát hành bằng ngôn ngữ tiếng Việt.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty và công ty con tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh 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, được ghi nhận phù hợp với quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

4.3.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu "Các khoản tương đương tiền".

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.4.

4.3.2. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong lãi hoặc lỗ của bên được đầu tư sau ngày đầu tư.

Khi phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên doanh, liên kết bằng hoặc vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Công ty không tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó. Nếu sau đó công ty liên doanh, liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Ghi nhận các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng, ... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm Công ty chính thức có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết, các khoản đầu tư dưới hình thức khác được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.4. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định theo Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thông thường

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí cho các hoạt động thi công nhưng chưa hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Giá trị dở dang được xác định tương ứng với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp; chi phí nhân công trực tiếp; chi phí sử dụng máy thi công và chi phí sản xuất chung phát sinh nhưng chưa được nghiệm thu với chủ đầu tư.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thuế khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu và các chi phí liên quan khác bao gồm: Chi phí đi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được xác định theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản	Năm
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 14
Máy móc thiết bị	02 - 14
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08
Tài sản cố định khác	06 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình được xác định theo giá gốc. Trong đó:

- Chương trình phần mềm: là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa các phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.
- Chi phí thiết kế sản phẩm: là các chi phí cho hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những thiết kế cho sản phẩm mới để sản xuất sản phẩm cống bê tông và bê tông nhựa nóng các loại. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 08 năm.

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ bao gồm: tiền thuê đất; giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Trong đó:

- Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Mỹ Phước, Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ ngày 30/04/2020 đến ngày 12/06/2052;
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng được Công ty phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 01 năm (chi phí chờ phân bổ ngắn hạn) và không quá 03 năm (chi phí chờ phân bổ dài hạn).

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.9. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán;
- Phải trả khác gồm 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 được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Là khoản phải trả cho cổ tức bằng tiền cho các cổ đông góp vốn của Công ty. Thời điểm ghi nhận khoản phải trả cổ tức là thời điểm Công ty không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo

quy định của pháp luật về chứng khoán. Khoản phải trả cổ tức được ghi nhận ngay khi được Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

4.11. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay ngắn và dài hạn các tổ chức tín dụng.

Các khoản đi vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Các khoản vay có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

4.12. 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.13. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: Chi phí lãi vay và một số chi phí khác.

4.14. Dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận dựa trên ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi ra để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

4.15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán phản ánh vốn góp của cổ đông, được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông góp cổ phần, tính theo mệnh giá cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn phản ánh phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình; giá trị quyền chọn chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi; các chi phí liên quan trực tiếp đến phát hành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Các quỹ và lợi nhuận sau thuế được trích lập và phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

4.16. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng: Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong năm.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền cho vay; tiền cổ tức, lợi nhuận được chia; Chiết khấu thanh toán và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu, bao gồm: trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ; dự phòng giảm giá hàng tồn kho; giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có); chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; khấu hao tài sản cố định dùng cho bán hàng; dự phòng bảo hành công trình xây dựng, chi phí vận chuyển và các khoản chi phí khác,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty phát sinh trong kỳ kế toán, bao gồm: chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất; dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và các khoản chi phí khác,...

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi giảm khi hoàn nhập các khoản dự phòng.

4.19. Thuế

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

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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 Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.20. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là tổ chức hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Thông tin về các bên liên quan của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 36.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	4.011.719.844	3.659.237.198
Tiền gửi không kỳ hạn	67.526.222.503	105.272.804.126
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm	*55.386.058.788*	*93.677.816.007*
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	*9.894.487.686*	*3.082.541.824*
- Các ngân hàng khác	*2.245.676.029*	*8.512.446.295*
Tương đương tiền	1.003.090.411	9.530.582.192
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	*1.003.090.411*	*9.530.582.192*
Cộng	**72.541.032.758**	**118.462.623.516**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Các khoản cho vay có kỳ hạn 1 tháng						
Ông Trần Đông Kha	34.755.786.302	34.755.786.302	-	-	-	-
- Tiền gốc	*33.700.000.000*	*33.700.000.000*	-	-	-	-
- Lãi dự thu	*1.055.786.302*	*1.055.786.302*	-	-	-	-
Ông Lê Kim Danh	30.960.821.918	30.960.821.918	-	-	-	-
- Tiền gốc	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	-	-	-	-
- Lãi dự thu	*960.821.918*	*960.821.918*	-	-	-	-
Bà Đinh Thị Hương	30.960.821.918	30.960.821.918	-	-	-	-
- Tiền gốc	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*	-	-	-	-
- Lãi dự thu	*960.821.918*	*960.821.918*	-	-	-	-
Cộng	**96.677.430.138**	**96.677.430.138**	**-**	**-**	**-**	**-**

Là khoản cho vay và lãi cho vay chưa thu hồi của các cá nhân theo các hợp đồng cho vay có thời hạn 1 tháng và tự động gia hạn nhưng không quá 6 tháng kể từ ngày vay. Các khoản vay được sử dụng để phục vụ hoạt động kinh doanh của bên đi vay với lãi suất 7%/năm và được bảo đảm bởi tài sản hợp pháp của bên thứ 3. Các hợp đồng cho các đối tác bên ngoài vay vốn nhằm tối đa hiệu quả hoạt động vốn lưu động của Công ty.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	13.059.508.031	-	7.292.803.617	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	273.679.725.970	-	273.679.725.970	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	28.995.223.449	(236.635.659)	29.489.274.996	(236.635.659)
Các khách hàng khác	6.815.585.381	(855.121.847)	13.125.655.759	(893.121.847)
Cộng	**322.550.042.831**	**(1.091.757.506)**	**323.587.460.342**	**(1.129.757.506)**
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	*16.917.700.129*	-	*9.422.022.498*	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	14.891.036.441	-	14.891.036.441	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	23.392.587.387	-	14.451.907.809	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hà Nội (*)	123.648.873.600	-	-	-
Các đối tượng khác	6.179.221.709	(24.099.339)	5.819.729.610	(24.099.339)
Cộng	**168.111.719.137**	**(24.099.339)**	**35.162.673.860**	**(24.099.339)**
Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	*38.283.623.828*	-	*29.342.944.250*	-

(*) Là khoản tạm ứng cho hợp đồng xây dựng số 02-26308/HĐXD/ACC-HCI ngày 05/05/20256 để thi công xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài 276 căn nhà phố thương mại tại Khu dân cư Ấp 5C phường Thới Hòa, thành phố Hồ Chí Minh.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	1.066.633.816	-	995.365.878	-
Ký cược, ký quỹ	3.344.000	-	3.344.000	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	5.119.303.946	-	7.140.018.268	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	20.910.378.609	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	9.760.028.635	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	5.778.519.310	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-	1.528.218.234	-
Phải thu khác	-	-	159.065.270	-
Cộng	**42.638.208.316**	**-**	**9.826.011.650**	**-**

10. NỢ XẤU VÀ DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/06/2026				01/01/2026			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	Năm	VND	VND	VND	Năm	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng								
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Cầu đường Trương Hoàng Long	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)	> 3 năm	189.298.335	-	(189.298.335)
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Tân Hùng Phát	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)	> 3 năm	173.194.526	-	(173.194.526)
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)	> 3 năm	100.283.494	-	(100.283.494)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Lộc Hoàng Gia	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)	> 3 năm	95.089.291	-	(95.089.291)
Các khách hàng khác	> 2 năm	539.891.897	6.000.037	(533.891.860)	> 2 năm	589.891.897	18.000.037	(571.891.860)
Trả trước cho người bán								
Các nhà cung cấp khác	> 3 năm	24.099.339	-	(24.099.339)	> 3 năm	24.099.339	-	(24.099.339)
Cộng		**1.121.856.882**	**6.000.037**	**(1.115.856.845)**		**1.171.856.882**	**18.000.037**	**(1.153.856.845)**

Biến động của dự phòng phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	**(1.153.856.845)**	**(803.409.605)**
Trích lập dự phòng	-	(24.099.339)
Hoàn nhập dự phòng	38.000.000	-
Số dư cuối kỳ	**(1.115.856.845)**	**(827.508.944)**
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng	*(1.091.757.506)*	*(803.409.605)*
- Trả trước cho người bán	*(24.099.339)*	*(24.099.339)*

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**983.617.222.326**	-	**983.232.562.089**	-
Hàng mua đang đi đường	13.875.281.570	-	8.366.691.163	-
Nguyên liệu, vật liệu	14.533.604.429	-	12.220.896.156	-
Công cụ, dụng cụ	85.815.893	-	170.595.383	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	467.644.635.727	-	475.154.815.275	-
Sản phẩm	14.457.349.995	-	11.835.876.626	-
Hàng hoá	472.998.510.526	-	475.483.687.486	-
- Hàng hóa bất động sản (2)	*470.998.410.000*	-	*470.998.410.000*	-
- Hàng hóa khác	*2.000.100.526*	-	*4.485.277.486*	-
Hàng gửi bán	22.024.186	-	-	-
Dài hạn	**687.916.615.433**	-	**667.082.208.225**	-
Chi phí SXKD dở dang (1)	687.916.615.433	-	667.082.208.225	-
Cộng	**1.671.533.837.759**	-	**1.650.314.770.314**	-

(1) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**467.644.635.727**	**475.154.815.275**
Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh (i)	456.559.174.656	445.155.765.144
Các công trình thi công xây lắp	10.661.880.098	29.575.469.158
Thành phẩm dở dang khác	423.580.973	423.580.973
Dài hạn	**687.916.615.433**	**667.082.208.225**
Dự án Khu dân cư ấp 5C Thới Hoà (ii)	687.916.615.433	667.082.208.225
Cộng	**1.155.561.251.160**	**1.142.237.023.500**

(i) Là giá trị 91 bất động sản và các chi phí liên quan thuộc dự án Khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh theo các hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Công ty đang trong giai đoạn thi công hoàn thiện các bất động sản này. Các bất động sản này đang được thế chấp làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

(ii) Là giá trị quyền sử dụng đất với diện tích 128.594,6 m2 nhận chuyển nhượng từ Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP và các chi phí liên quan để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 571 trên tổng số 830 ô đất. Công ty đã thế chấp 549 ô đất làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ô đất còn lại, đồng thời lập các kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án này trong thời gian tới.

(2) Hàng hóa bất động sản

Là các thửa đất sẵn sàng để bán tại Phường Thới Hòa, Phường Hòa Lợi, Phường Chánh Hiệp và xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**2.529.535.119**	**990.014.422**
Công cụ, dụng cụ, phụ tùng thay thế	628.227.699	451.659.557
Chi phí bảo hiểm	800.000.000	-
Các khoản khác	1.101.307.420	538.354.865
Dài hạn	**25.471.805.679**	**26.762.576.336**
Công cụ, dụng cụ, phụ tùng thay thế	122.212.890	77.708.237
Tiền thuê đất (*)	22.701.460.196	23.124.746.006
Chi phí bảo hiểm	2.465.909.094	3.452.272.728
Các khoản khác	182.223.499	107.849.365
Cộng	**28.001.340.798**	**27.752.590.758**

(*) Là tiền thuê đất trả trước tại địa chỉ Lô D-3-CN, đường N7, KCN Mỹ Phước, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh. Toàn bộ bất động sản và công trình xây dựng tại địa chỉ nêu trên đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Chi nhánh Bình Dương.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	TSCĐ khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2026	**13.824.931.349**	**77.634.377.508**	**33.401.824.940**	**858.513.973**	**343.766.181**	**126.063.413.951**
Số dư tại 30/06/2026	**13.824.931.349**	**77.634.377.508**	**33.401.824.940**	**858.513.973**	**343.766.181**	**126.063.413.951**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2026	**13.824.931.349**	**75.972.204.569**	**30.558.573.434**	**828.442.547**	**343.766.181**	**121.527.918.080**
Khấu hao trong kỳ	-	330.483.945	331.494.432	3.156.480	-	665.134.857
Số dư tại 30/06/2026	**13.824.931.349**	**76.302.688.514**	**30.890.067.866**	**831.599.027**	**343.766.181**	**122.193.052.937**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư tại 01/01/2026	**-**	**1.662.172.939**	**2.843.251.506**	**30.071.426**	**-**	**4.535.495.871**
Số dư tại 30/06/2026	**-**	**1.331.688.994**	**2.511.757.074**	**26.914.946**	**-**	**3.870.361.014**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*13.824.931.349*	*74.247.683.905*	*27.570.421.017*	*826.949.158*	*343.766.181*	*116.813.751.610*

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

14.1. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Giá gốc	Ghi nhận theo phương pháp vốn chủ	
					30/06/2026	01/01/2026
				VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	49,00%	49,00%	49,00%	392.000.000.000	392.000.000.000	392.000.000.000
Cộng				**392.000.000.000**	**392.000.000.000**	**392.000.000.000**

Thông tin chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn (*)
	VND
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ	
Số dư tại 01/01/2026	**392.000.000.000**
Số dư tại 30/06/2026	**392.000.000.000**
LÃI/LỖ LŨY KẾ TẠI CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT SAU NGÀY ĐẦU TƯ	
Số dư tại 01/01/2026	-
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-
Số dư tại 30/06/2026	-
GIÁ TRỊ GHI NHẬN THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN CHỦ SỞ HỮU	
Số dư tại 01/01/2026	**392.000.000.000**
Số dư tại 30/06/2026	**392.000.000.000**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn ("Công ty Phổ Đà Sơn") hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Phổ Đà Sơn cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện tại, Công ty Phổ Đà Sơn đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án bất động sản do Công ty này là chủ đầu tư.

14.2. Đầu tư dài hạn khác

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND		VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	4.479.600	47.134.351.200	49.665.325.200	-	4.479.600	47.134.351.200	47.259.780.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt (1)	11.400.000	114.000.000.000	(*)	-	11.400.000	114.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước (2)	2.490.000	24.900.000.000	(*)	-	2.490.000	24.900.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông Thủy lợi Bình Dương	85.670	1.647.500.000	(*)	(1.647.500.000)	85.670	1.647.500.000	(*)	(1.647.500.000)
Cộng		**187.681.851.200**		**(1.647.500.000)**		**187.681.851.200**		**(1.647.500.000)**

(1) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt ("Công ty BĐS Nguyên Việt") với số tiền 114 tỷ đồng, tương ứng 11.400.000 cổ phần, chiếm 19% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Nguyên Việt có vốn điều lệ là 600 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh vật liệu xây dựng. Công ty thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty BĐS Nguyên Việt cùng với các nhà đầu tư khác để triển khai các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Báo cáo tài chính tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, kết quả kinh doanh của Công ty BĐS Nguyên Việt có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào công ty này.

(2) Phản ánh khoản góp vốn của Công ty vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước với số tiền 24,9 tỷ đồng tương đương 2.490.000 cổ phần, chiếm 12,45% vốn điều lệ Công ty này. Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có vốn điều lệ 200 tỷ đồng, hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh. Theo Báo cáo tài chính tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước có lãi nên Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá và tin tưởng không phát sinh tổn thất từ khoản đầu tư vào Công ty này.

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường cho các công ty này và/hoặc Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp không có hướng dẫn cụ thể về cách tính giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý có thể khác với giá trị ghi sổ.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	215.888.882.579	215.871.289.042
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	66.497.046.950	19.418.176.198
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	225.865.604	94.226.208.137
Các nhà cung cấp khác	9.318.314.522	16.265.652.509
Cộng	**291.930.109.655**	**345.781.325.886**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	*66.722.912.554*	*113.644.384.335*

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	9.295.018.863	9.698.591.444
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	9.112.032.023	10.755.512.750
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	11.785.468.843	-
Người mua trả tiền trước khác	4.499.579.512	3.201.190.294
Cộng	**34.692.099.241**	**23.655.294.488**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	*9.295.018.863*	*9.698.591.444*

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	-	819.241.770	749.631.831	69.609.939
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.094.963.343	1.854.109.325	4.553.278.726	395.793.942
Thuế thu nhập cá nhân	62.631.321	152.749.961	169.500.067	45.881.215
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	34.480.530	34.480.530	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	2.200.613.570	2.200.613.570	-
Cộng	**3.157.594.664**	**5.061.195.156**	**7.707.504.724**	**511.285.096**
Phải thu Nhà nước				
Thuế thu nhập cá nhân	3.138.138	-	-	3.138.138
Cộng	**3.138.138**	**-**	**-**	**3.138.138**

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả cổ tức từ phân phối lợi nhuận năm 2025	52.499.996.500	-
Phải trả về cổ tức của các năm trước cho các cổ đông không lưu ký, chưa đến nhận cổ tức	352.134.200	352.134.200
Cộng	**52.852.130.700**	**352.134.200**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	1.389.219.384	1.251.351.094
Các khoản trích trước khác	908.791.669	350.420.770
Cộng	**2.298.011.053**	**1.601.771.864**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	35.635.061	31.029.941
Các khoản bảo hiểm	285.330.840	-
Nhận góp vốn xây dựng nhà ở (*)	9.750.000.000	9.750.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.345.238.006	1.370.576.365
Cộng	**11.416.203.907**	**11.151.606.306**

(*) Khoản tiền nhận thanh toán đợt 1 từ các đối tác cá nhân theo các hợp đồng nguyên tắc đã ký để xây dựng 10 căn nhà ở tại Khu dân cư ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở và nhận cung cấp vật tư, thi công xây dựng hoàn thiện nhà ở riêng lẻ theo hình thức trọn gói.

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	01/01/2026	Số dự phòng tăng trong kỳ	Số dự phòng giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**1.032.680.257**	**1.266.770.171**	**5.389.794**	**2.294.060.634**
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.032.680.257	1.266.770.171	5.389.794	2.294.060.634
Dài hạn	**10.491.892.605**	**-**	**1.266.770.171**	**9.225.122.434**
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	10.491.892.605	-	1.266.770.171	9.225.122.434
Cộng	**11.524.572.862**	**1.266.770.171**	**1.272.159.965**	**11.519.183.068**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	30/06/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	**493.387.042.663**	**466.850.796.819**
Vay ngắn hạn (22.1)	430.100.820.441	401.850.796.819
Vay dài hạn đến hạn trả (22.2)	63.286.222.222	65.000.000.000
Dài hạn	**538.107.777.778**	**836.648.873.600**
Vay dài hạn (22.2)	538.107.777.778	836.648.873.600
Cộng	**1.031.494.820.441**	**1.303.499.670.419**

22.1. Vay ngắn hạn

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1)	93.734.118.504	88.083.797.443	86.292.821.874	95.525.094.073
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ (2)	148.446.762.603	96.433.538.976	132.076.569.010	112.803.732.569
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	32.427.745.750	-	32.427.745.750	-
Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (3)	90.311.163.625	86.539.034.200	68.913.723.776	107.936.474.049
Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (4)	65.181.029.959	93.027.962.006	72.623.495.837	85.585.496.128
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Chi nhánh Bình Dương (5)	-	25.243.855.618	25.243.855.618	-
Cộng	**430.100.820.441**	**389.328.188.243**	**417.578.211.865**	**401.850.796.819**

Thông tin chi tiết về các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2026:

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(1)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	Số 300268746/2025-HĐCVHM/NHCT680-ACC ngày 26/06/2025	120	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 26/06/2026. Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng.	Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 1407, 1408, 1409 tờ bản đồ số 08-14 tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.300268746/2021/HĐBĐ/NHCT680-ACC ký ngày 15/03/2021.

	Ngân hàng	Số hợp đồng	Hạn mức (tỷ đồng)	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	Số 01/2025/2451719/HĐTD ngày 22/09/2025	220	Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh mở L/C	Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 22/09/2026. Thời gian vay theo giấy nhận nợ.	Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 6849, 6852 tờ bản đồ số 16 và 3284, 3285 tờ bản đồ số 25 tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương; Quyền sử dụng đất của thửa đất số 821 tờ bản đồ số 14 tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc của bên thứ 3. Quyền sử dụng đất của các thửa đất số 686, 687, 688 tờ bản đồ số 09 tại Phường Chánh Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba là bên liên quan của Công ty
(3)	Ngân hàng First Commercial Bank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	Số STRLS-H30250268 ngày 29/01/2026	110	Nhập khẩu và/hoặc mua nội địa nguyên liệu, hàng hóa, vốn lưu động phục vụ cho các dự án công trình, nhà thầu phụ thi công và các chi phí hoạt động khác với BECAMEX, VSIP và các công ty liên quan	Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 29/01/2027. Thời hạn vay là 12 tháng.	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương đối với thửa đất ghi trong quyền sử dụng đất số AN 721704 tọa lạc tại phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LUR-2023/01 ngày 31/03/2023.
(4)	Ngân hàng TNHH INDOVINA - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	Số 065-BS2/1025/CLr/6385979 ngày 30/10/2025	150	Bổ sung vốn lưu động, mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất và thi công	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Quyền sử dụng đất tại Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba
(5)	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Chi nhánh Bình Dương	Số CLC-77808-01 ngày 30/03/2026	200	- Bổ sung vốn lưu động, mua nguyên vật liệu phục vụ sản xuất và thi công; - Trả nợ trước hạn khoản vay ngắn hạn tại Eximbank - CN Bình Dương (tối đa 90 tỷ đồng); - Phát hành các loại thư bảo lãnh như bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng.	Thời hạn vay theo giấy nhận nợ, tối đa không quá 9 tháng	Toàn bộ bất động sản tại thửa đất số 347, tờ bản đồ số 61 và công trình xây dựng tọa lạc tại địa chỉ: KCN Mỹ Phước 1, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (Nay là Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số CLC-77808-639361-HĐTC-01 kỳ ngày 30/03/2026

22.2. Vay dài hạn

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Vay dài hạn đến hạn trả	**63.286.222.222**	**65.000.000.000**	**63.286.222.222**	**65.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	63.286.222.222	-	63.286.222.222	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	-	65.000.000.000	-	65.000.000.000
Vay dài hạn	**538.107.777.778**	**467.648.873.600**	**169.107.777.778**	**836.648.873.600**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ	104.107.777.778	-	104.107.777.778	-
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	434.000.000.000	467.648.873.600	65.000.000.000	836.648.873.600
Cộng	**601.394.000.000**	**532.648.873.600**	**232.394.000.000**	**901.648.873.600**

Thông tin chi tiết về các khoản vay dài hạn tại ngày 30/06/2026:

Ngân hàng	Số hợp đồng	Số dư tại ngày 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Số 316633.25.057.3829623.TD ngày 30/06/2025	557.648.873.600	-	Tài trợ chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 147.895,6m2 tại Khu dân cư Ấp 5C, phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh ("Dự án") và đầu tư xây dựng nhà ở tại 571 lô đất có diện tích 89.239,7m2 nằm trong dự án đã nhận chuyển nhượng trên	72 tháng, ân hạn trả gốc trong 36 tháng	Tài sản thế chấp là quyền sử đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại Khu dân cư ấp 5C, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty theo Hợp đồng thế chấp số 319330.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025, Hợp đồng thế chấp số 319331.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025 và Hợp đồng thế chấp số 319332.25.057.3829623.BĐ ngày 08/08/2025.

Ngân hàng	Số hợp đồng	Số dư tại ngày 30/06/2026	Phân loại thành nợ đến hạn	Mục đích	Thời hạn	Tài sản đảm bảo
	Số 421821.26.057.3829623.TD ngày 16/06/2026	167.000.000.000	65.000.000.000	Tái tài trợ khoản vay của ACC tại BIDV Tây Hồ cho mục đích thực hiện phương án kinh doanh diện tích 5.572 m2 (69 lô đất) tại khu đô thị VSIP Bắc Ninh	Kể từ sau này giải ngân đến ngày 08/03/2028	Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất gắn liền với đất 91 căn nhà ở liền kề tại Khu đô thị VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square) theo hợp đồng thế chấp số 429048.26.057.3829623.BD ngày 10/07/2026
	Số 421822.26.057.3829623.TD ngày 16/06/2026	94.000.000.000	-	Thanh toán chi phí nhận chuyển nhượng 91 lô đất tại dự án khu đô thị Vietsing Square theo hợp đồng với Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	60 tháng, ân hạn trả gốc trong 12 tháng	
	Số 421823.26.057.3829623.TD ngày 16/06/2026	83.000.000.000	-	Thanh toán bù đắp chi phí nhận chuyển nhượng 91 lô đất tại dự án khu đô thị Vietsing Square theo hợp đồng với Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	60 tháng, ân hạn trả gốc trong 12 tháng	
Cộng		**901.648.873.600**	**65.000.000.000**			

Lịch trả nợ các khoản vay dài hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	65.000.000.000	63.286.222.222
Trên 1 năm đến 5 năm	753.667.764.400	429.607.777.778
Trên 5 năm	82.981.109.200	108.500.000.000
Cộng	**901.648.873.600**	**601.394.000.000**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại 01/01/2025	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**214.347.867.573**	**9.413.674.170**	**1.336.516.247.251**
Lãi trong năm	-	-	-	-	52.056.203.762	748.057.036	52.804.260.798
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(519.582.050)	-	(519.582.050)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký	-	-	-	-	(259.791.025)	-	(259.791.025)
Số dư tại 01/01/2026	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**265.624.698.260**	**10.161.731.206**	**1.388.541.134.974**
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	6.978.580.173	437.485.434	7.416.065.607
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(52.499.996.500)	-	(52.499.996.500)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(509.341.182)	-	(509.341.182)
Thù lao HĐQT, BKS, tổ thư ký (*)	-	-	-	-	(254.670.591)	-	(254.670.591)
Số dư tại 30/06/2026	**1.049.999.930.000**	**(2.615.654.819)**	**9.055.511.950**	**56.314.918.377**	**219.339.270.160**	**10.599.216.640**	**1.342.693.192.308**

(*) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2026, chi tiết gồm: Chia cổ tức với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương đương 52.499.996.500 đồng và trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền 509.341.182 đồng, trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổ thư ký số tiền 254.670.591 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026			01/01/2026		
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỉ lệ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị (VND)	Tỉ lệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	51.215.000	512.150.000.000	48,78%	51.215.000	512.150.000.000	48,78%
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	24.850.392	248.503.920.000	23,67%	24.850.392	248.503.920.000	23,67%
PYN Elite Fund (Non-Ucits)	7.749.750	77.497.500.000	7,38%	7.749.750	77.497.500.000	7,38%
Các cổ đông khác	21.184.851	211.848.510.000	20,18%	21.184.851	211.848.510.000	20,18%
Cộng	**104.999.993**	**1.049.999.930.000**	**100,00%**	**104.999.993**	**1.049.999.930.000**	**100,00%**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	1.049.999.930.000	1.049.999.930.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**52.499.996.500**	-

Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**104.999.993**	**104.999.993**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)	**-**	**-**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**104.999.993**	**104.999.993**
- Cổ phiếu phổ thông	*104.999.993*	*104.999.993*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/Cổ phiếu

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tài sản của Công ty sử dụng để cầm cố, thế chấp

Tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất thuộc sở hữu của Công ty tại ngày 30/06/2026:

Bất động sản	Bên nhận thế chấp	Thời hạn thế chấp
Thửa đất số 347, tờ bản đồ số 61 và công trình xây dựng tọa lạc tại địa chỉ: KCN Mỹ Phước 1, Phường Mỹ Phước, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (Nay là Phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Chi nhánh Bình Dương	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
91 quyền sử dụng đất và nhà ở liền kề gắn liền với đất tại Khu đô thị VSIP Bắc Ninh (tên thương mại Khu đô thị Vietsing Square)	Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Đến khi Công ty hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng và các bên thực hiện giải chấp tài sản
Quyền sử dụng đất của 549 ô đất tại Khu dân cư ấp 5C, Phường Thới Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh		

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	336.163.316.886	233.551.366.907
Doanh thu thi công xây dựng	64.924.546.695	91.912.619.471
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.301.428.820	1.993.158.303
Cộng	**404.389.292.401**	**327.457.144.681**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 36)	*263.577.010.269*	*155.713.908.101*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	320.959.242.025	222.172.596.383
Giá vốn thi công xây dựng	52.871.294.852	58.218.494.707
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.303.847.886	1.634.291.135
Cộng	**376.134.384.763**	**282.025.382.225**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.084.522.821	2.799.004.005
Cộng	**3.084.522.821**	**2.799.004.005**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay	15.640.894.817	19.040.697.271
Cộng	**15.640.894.817**	**19.040.697.271**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	275.554.274	309.320.975
Chi phí nguyên nhiên liệu, công cụ dụng cụ	48.271.784	19.507.941
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.909.092	93.248.862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.020.518.155	2.336.163.037
Chi phí khác	3.970.909	16.605.486
Cộng	**1.359.224.214**	**2.774.846.301**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.258.940.365	2.302.311.107
Chi phí vật liệu quản lý	58.565.370	73.843.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	102.423.336	179.562.220
Thuế, phí và lệ phí	11.615.815	14.615.816
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(38.000.000)	24.099.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.704.173.724	1.924.747.599
Chi phí khác	230.984.002	215.516.721
Cộng	**5.328.702.612**	**4.734.695.815**

31. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	-	483.206.581
Nhận bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng	255.015.395	-
Các khoản khác	4.922.411	37.782
Cộng	**259.937.806**	**483.244.363**

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	27.320.217.912	25.996.653.525
Chi phí nhân công	10.748.637.556	9.300.518.721
Chi phí khấu hao tài sản cố định	665.134.857	1.004.061.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.648.870.241	16.735.197.869
Chi phí khác	29.579.772.605	16.266.137.162
Cộng	**80.962.633.171**	**69.302.568.827**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty mẹ	1.580.680.928	4.115.232.711
Công ty con	273.428.397	317.521.576
Cộng	**1.854.109.325**	**4.432.754.287**

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**6.978.580.173**	**17.112.643.952**
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**6.978.580.173**	**17.112.643.952**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**6.978.580.173**	**17.112.643.952**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	104.999.993	104.999.993
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**66**	**163**

35. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được Công ty trình bày theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty có các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Thi công xây lắp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam, Công ty không có bộ phận theo địa lý có thể phân biệt được mà có có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt đáng kể với các bộ phận kinh doanh khác, do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Kết quả của bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như phân bổ cho các bộ phận theo một tiêu thức phân bổ hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm: doanh thu và chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận/lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

	Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ này						
Doanh thu thuần	336.163.316.886	64.924.546.695	-	3.301.428.820	-	404.389.292.401
Giá vốn hàng bán	320.959.242.025	52.871.294.852	-	2.303.847.886	-	376.134.384.763
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	**15.204.074.861**	**12.053.251.843**	**-**	**997.580.934**	**-**	**28.254.907.638**
Số dư tại ngày 30/06/2026						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	102.747.100.577	478.563.271.502	1.615.474.200.089	5.485.024.109	-	2.202.269.596.277
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	850.744.670.450
Tổng tài sản	**102.747.100.577**	**478.563.271.502**	**1.615.474.200.089**	**5.485.024.109**	**-**	**3.053.014.266.727**
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	74.225.294.499	45.208.363.206	1.117.664.489.204	1.700.762.805	-	1.238.798.909.714
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	471.522.164.705
Tổng nợ phải trả	**74.225.294.499**	**45.208.363.206**	**1.117.664.489.204**	**1.700.762.805**	**-**	**1.710.321.074.419**

	Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng	Thi công xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Dịch vụ khác	Loại trừ	Hợp nhất
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ so sánh						
Doanh thu thuần	238.081.166.907	91.912.619.471	-	1.993.158.303	(4.529.800.000)	327.457.144.681
Giá vốn hàng bán	226.702.396.383	58.218.494.707	-	1.634.291.135	(4.529.800.000)	282.025.382.225
Lợi nhuận gộp theo bộ phận	**11.378.770.524**	**33.694.124.764**	**-**	**358.867.168**	**-**	**45.431.762.456**
Số dư tại ngày 01/01/2026						
Tài sản						
Tài sản bộ phận	74.285.413.644	356.953.173.687	1.583.236.383.369	4.369.420.928	(2.438.667.000)	2.016.405.724.628
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	802.883.508.521
Tổng tài sản	**74.285.413.644**	**356.953.173.687**	**1.583.236.383.369**	**4.369.420.928**	**(2.438.667.000)**	**2.819.289.233.149**
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	29.464.465.492	40.165.235.232	911.409.958.137	3.067.131.666	(2.438.667.000)	981.668.123.527
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	449.079.974.648
Tổng nợ phải trả	**29.464.465.492**	**40.165.235.232**	**911.409.958.137**	**3.067.131.666**	**(2.438.667.000)**	**1.430.748.098.175**

36. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	Cổ đông lớn sở hữu 48,78% vốn điều lệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phổ Đà Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Chủ tịch HĐQT của Công ty này
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	Công ty là cổ đông lớn chiếm 19% vốn điều lệ công ty này
Bà Nguyễn Thị Kim Thanh	Cổ đông lớn sở hữu 23,67% vốn điều lệ

Giao dịch với các bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	**263.577.010.269**	**155.713.908.101**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền đông AHP	9.745.580.522	17.678.921.101
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1.667.117.127	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	252.164.312.620	138.034.987.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**324.274.165.316**	**199.665.179.195**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	324.274.165.316	199.665.179.195
Tiền điện nộp hộ phải trả	**208.182.440**	**106.548.300**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	208.182.440	106.548.300

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**16.917.700.129**	**9.422.022.498**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	2.523.255.938	722.769.441
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	1.334.936.160	1.406.449.440
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	13.059.508.031	7.292.803.617
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**38.283.623.828**	**29.342.944.250**
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản và Xây dựng Nguyên Việt	14.891.036.441	14.891.036.441
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	23.392.587.387	14.451.907.809
Phải trả người bán ngắn hạn	**66.722.912.554**	**113.644.384.335**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	225.865.604	94.226.208.137
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	66.497.046.950	19.418.176.198
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**9.295.018.863**	**9.698.591.444**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	9.295.018.863	9.698.591.444
Phải thu khác	**-**	**159.065.270**
Công ty Cổ phần Khoáng sản Miền Đông AHP	-	159.065.270

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ so sánh
		VND	VND
Ông Ngô Anh Quân	Chủ tịch HĐQT	241.289.689	240.000.000
Ông Nguyễn Bảo Long	Thành viên HĐQT độc lập (Miễn nhiệm ngày 29/04/2026)	-	270.000.000
Bà Nguyễn Thị Loan	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
Ông Võ Hoàng Phiếm	Thành viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 29/04/2026)	-	-
Ông Phạm Huy Hậu	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	96.000.000
Ông Nguyễn Trọng Tùng	Tổng Giám đốc	200.955.141	-
Bà Nguyễn Thị Thúy Vân	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	229.625.732	219.754.718
Ông Phạm Hữu Nguyên	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	214.196.689	210.000.000
Ông Nguyễn Đức Thuận	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/02/2026)	68.327.359	215.636.893
Cộng		**954.394.610**	**1.251.391.611**

Thù lao Ban kiểm soát

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký được trích lập từ nguồn phân phối lợi nhuận sau thuế hàng năm được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Trong kỳ, Công ty chưa có kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổ thư ký.

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ là số liệu báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét.

Một số số liệu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và số liệu kỳ so sánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất đã được phân loại lại nhằm đảm bảo có thể so sánh được với số liệu tương ứng cuối kỳ, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính. Chi tiết như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	Mã số	01/01/2026 trước phân loại lại	Phân loại lại	01/01/2026 sau phân loại lại
		VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**9.500.000.000**	**30.582.192**	**9.530.582.192**
Các khoản tương đương tiền	112	9.500.000.000	30.582.192	9.530.582.192
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**9.856.593.842**	**(30.582.192)**	**9.826.011.650**
Phải thu ngắn hạn khác	135	9.856.593.842	(30.582.192)	9.826.011.650
Nợ ngắn hạn	**310**	**11.503.740.506**	**-**	**11.503.740.506**
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	352.134.200	352.134.200
Phải trả ngắn hạn khác	320	11.503.740.506	(352.134.200)	11.151.606.306

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	Mã số	Kỳ so sánh trước phân loại lại VND	Phân loại lại VND	Kỳ so sánh sau phân loại lại VND
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.187.063.215	423.285.810	1.610.349.025
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	39.086.214.272	423.285.810	39.509.500.082
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.338.000.514	(423.285.810)	1.914.714.704

Phê duyệt, ngày 26 tháng 08 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc Tài chính
Nguyễn Thị Phương Yến	Phạm Huy Hậu	Nguyễn Thị Thúy Vân