CTCP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

"Đột phá đi đầu đón cơ hội"



# MỤC LỤC




## I. THÔNG TIN CHUNG

- Thông tin khái quát
- Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Những sự kiện tiêu biểu trong năm 2025
- Tổng quan ngành Bất động sản
- Tổng quan tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025
- Tình hình thực hiện dự án

## II. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Cơ cấu tổ chức và Mô hình quản trị
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban điều hành
- Các công ty con, công ty liên kết

## III. BÁO CÁO CỦA HĐQT

- Đánh giá tình hình hoạt động công ty
- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025
- Công tác Giám sát, đánh giá đối với Ban Điều hành
- Thù lao của Hội đồng quản trị
- Định hướng trong năm 2026

## IV. BÁO CÁO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Tổng quan
- Cơ cấu Hội đồng quản trị
- Cơ chế vận hành hoạt động
- Kết quả công tác quản trị và giám sát
- Kết luận

## V. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tổng quan
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026

## VI. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

- Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025
- Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

## VII. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Mô hình phát triển bền vững
- Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty
- Trách nhiệm của Hội đồng quản trị
- Trách nhiệm của Ban kiểm soát
- Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
- Thù lao của Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
- Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan của người nội bộ
- Thông tin cổ phiếu
- Báo cáo quản trị rủi ro
- Quan hệ nhà đầu tư
- Báo cáo hoạt động phát triển nguồn nhân lực
- Các chế độ chính sách cho người lao động
- Dấu ấn năm 2025

## VIII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2025

- Ý kiến kiểm toán
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm

# Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Kính thưa Quý vị Cổ đông, đối tác và toàn thể cán bộ, nhân viên thân mến,

Năm 2025 tiếp tục là một năm có nhiều biến động đối với kinh tế toàn cầu khi các nền kinh tế lớn vẫn đối mặt với áp lực từ xung đột địa chính trị, xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng và sự điều chỉnh chính sách tiền tệ tại nhiều quốc gia. Những yếu tố này đã tác động đến dòng chảy thương mại, chi phí nguyên vật liệu và hoạt động đầu tư trên phạm vi toàn cầu. Đối với các ngành bất động sản và xây dựng, sự biến động của thị trường vốn, chi phí đầu vào và yêu cầu ngày càng cao về phát triển bền vững đã đặt ra nhiều thách thức, đồng thời cũng mở ra cơ hội mới từ xu hướng chuyển đổi số, phát triển đô thị thông minh, hạ tầng xanh và các dự án hướng đến mục tiêu phát triển bền vững.

Tại Việt Nam, mặc dù chịu tác động từ những biến động của kinh tế thế giới, nền kinh tế vẫn duy trì được đà tăng trưởng tích cực nhờ sự điều hành linh hoạt và kịp thời của Chính phủ. Trong năm 2025, Chính phủ tiếp tục triển khai đồng bộ các chính sách tài khóa và tiền tệ nhằm hỗ trợ phục hồi và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, đẩy mạnh đầu tư công, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và thu hút mạnh mẽ dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Những giải pháp này đã góp phần củng cố niềm tin của thị trường, tạo nền tảng thuận lợi cho các ngành kinh tế phát triển, trong đó có lĩnh vực bất động sản và xây dựng.

Đối với ngành bất động sản và xây dựng, năm 2025 ghi nhận những tín hiệu tích cực khi nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng điểm, khu đô thị mới và các chương trình phát triển nhà ở được thúc đẩy triển khai. Bên cạnh đó, các chính sách tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho thị trường bất động sản, cùng với việc duy trì mặt bằng lãi suất hợp lý và các gói tín dụng hỗ trợ đã góp phần từng bước cải thiện thanh khoản thị trường, tạo điều kiện để doanh nghiệp ổn định hoạt động và từng bước phục hồi tăng trưởng.

Nhân dịp này, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty TDC và các đơn vị thành viên đã luôn nỗ lực, đoàn kết và tận tâm trong việc thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ được giao. Những kết quả đạt được trong năm 2025 là thành quả của tinh thần trách nhiệm, sự quyết tâm của tập thể Ban Lãnh đạo và người lao động Công ty, đồng thời là minh chứng cho sự tin tưởng, đồng hành quý báu của Quý cổ đông và đối tác.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với nền tảng đã được xây dựng, cùng tinh thần đổi mới, chủ động thích ứng và kiên định với các giá trị cốt lõi, Công ty sẽ tiếp tục vượt qua những thách thức của thị trường, nắm bắt cơ hội phát triển để tạo ra những giá trị bền vững, góp phần nâng cao chất lượng sống của cộng đồng và gia tăng giá trị cho Quý cổ đông.

Trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và đồng hành của Quý vị Cổ đông. /.

Chủ tịch HĐQT

Quảng Văn Viết Cương

# 01
# THÔNG TIN CHUNG


Thông tin khái quát

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

Quá trình hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Những sự kiên tiêu biểu trong năm 2025

Tổng quan ngành Bất động sản

Tổng quan tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025

Tình hình thực hiện dự án




# Tầm nhìn

Xây dựng thương hiệu doanh nghiệp đa ngành, đa lĩnh vực, phát triển chủ lực kinh doanh Bất động sản, sản xuất vật liệu và xây dựng tạo thế chân kiềng cho sự phát triển.

# Sứ mệnh

TDC cam kết đem lại sự an tâm và lợi ích cộng hưởng cho khách hàng bằng những sản phẩm, dịch vụ có ưu thế vượt trội.

# Giá trị cốt lõi

Sự hài lòng của khách hàng, hài hòa giữa lợi ích khách hàng – doanh nghiệp – cộng đồng.



# THÔNG TIN KHÁI QUÁT

| | |
|---|---|
| **Tên tiếng việt** | CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG |
| **Tên tiếng Anh** | BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY |
| **Tên viết tắt** | TDC |
| **Mã cổ phiếu** | TDC |
| **Ngành nghề kinh doanh chính** | Hoạt động kinh doanh bất động sản. Hoạt động xây dựng công trình. Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. |
| **Địa chỉ trụ sở chính** | Số 26-27, Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh |
| **Vốn điều lệ** | 1.272.280.000.000 đồng |
| **Giấy chứng nhận ĐKDN** | Số 3700413826 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 18 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp. |
| **Điện thoại** | 0274 2220666 |
| **Fax** | 0274 2220678 |
| **Website** | www.becamextdc.com.vn |
| **Email** | tdc@becamextdc.com.vn |

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## 2002

Thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).

## 2005

Thành lập Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước. Khánh thành hệ thống dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120m³/h tại Khu Công nghiệp Mỹ Phước.

## 2006

- Thành lập Xí nghiệp cấu kiện bê tông đúc sẵn TDC.
- Thành lập Xí nghiệp xây dựng TDC.

## 2009

- Thành lập Công ty Cổ phần Cửa Nam Âu (tiền thân của Công ty Cổ phần Cửa sổ Mùa Xuân).
- Thành lập Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt.
- Thành lập sàn giao dịch Bất động sản Myland.

## 2010

Chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

## 2011

Chuyển trụ sở chính Công ty vào Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương (thành phố Mới Bình Dương).

## 2012

- Thành lập văn phòng đại diện tại Hà Nội.
- Đưa vào vận hành hệ thống dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120m³/h tại TP. Hải Phòng.

## 2016

- Hoàn tất đề án tái cơ cấu công ty con.
- Sáp nhập Công ty CP Cửa sổ Mùa Xuân vào Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Việt.

## 2017

Xây dựng và thực hiện đề án tái cấu trúc bộ máy hoạt động của Công ty.

## 2018

Hoàn tất đầu tư và đưa vào vận hành hệ thống dây chuyền sản xuất bê tông công suất 120m³/h tại trạm trộn bê tông Khu Công nghiệp Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

## 2019

Thi công và triển khai bán hàng đối với dự án Nhà ở an sinh xã hội Định Hòa giai đoạn 02 tại Thành phố Mới, tỉnh Bình Dương.

## 2020

- Cải cách cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty theo đề án số hóa trong quản trị hệ thống doanh nghiệp.
- Triển khai hệ thống số hóa trong quản trị doanh nghiệp.

## 2022

- Tiếp tục phát triển và cải tiến công tác chuyển đổi số trong quản trị doanh nghiệp.
- Chuyển nhượng thành công toàn bộ dự án UniGalaxy.

## 2024

Thực hiện tái cấu trúc tài chính, khẳng định vị thế đưa công ty thoát khỏi khủng hoảng tài chính.

## 2025

Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên hơn 1.272 tỷ đồng.



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

## Quá trình tăng vốn điều lệ

Khởi nguồn với mức vốn điều lệ khiêm tốn 2,5 tỷ đồng vào năm 2002, sau hơn hai thập kỷ kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, TDC đã không ngừng củng cố và gia tăng năng lực tài chính, từng bước mở rộng quy mô vốn, đạt hơn 1.272 tỷ đồng vào năm 2025.

Thành quả này phản ánh rõ nét tầm nhìn chiến lược dài hạn, năng lực quản trị tài chính hiệu quả, đồng thời khẳng định vị thế, uy tín và sức cạnh tranh bền vững của TDC trong các lĩnh vực bất động sản, xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng.

**2002**
Vốn điều lệ: 2,5 tỷ đồng

**2003**
Vốn điều lệ: 7 tỷ đồng

**2004**
Vốn điều lệ: 14 tỷ đồng

**2005**
Vốn điều lệ: 21 tỷ đồng

**2006**
Vốn điều lệ: 24 tỷ đồng

**2007**
Vốn điều lệ: 66 tỷ đồng

**2008**
Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng

**2009**
Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng

**2010**
Vốn điều lệ: 1000 tỷ đồng

**2025**
Vốn điều lệ: 1272,3 tỷ đồng

# NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



## MÔ HÌNH KINH DOANH TÍCH HỢP

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

### Kinh doanh bất động sản



- Shop house
- Đất nền
- Biệt thự
- Căn hộ cao cấp
- Nhà ở an sinh xã hội

### Xây dựng công trình




- Thiết kế
- Thi công

### Sản xuất & kinh doanh VLXD



- Bê tông trộn sẵn

## ĐỊA BÀN KINH DOANH CHÍNH

- Bình Dương
- Bình Phước
- Hải Phòng

# NHỮNG SỰ KIỆN TIÊU BIỂU TRONG NĂM 2025

**Ngày 04/03/2025:**

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (HOSE: TDC) đã tổ chức thành công Hội nghị gặp gỡ Nhà đầu tư - Sẵn sàng đổi mới và bứt phá. Hội nghị đã thông qua toàn bộ các nội dung, trong đó có Kết quả hoạt động năm 2024, định hướng về lĩnh vực kinh doanh và giới thiệu các dự án thực hiện trong giai đoạn 2025 – 2030, bên cạnh đó là việc tái cấu trúc với bộ nhận diện hoàn toàn mới và lời kêu gọi hợp tác liên doanh, liên kết, đầu tư cùng TDC.







**Ngày 21/07/2025:**

Tại TP.Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC) và Global Corp đã chính thức ký kết Điều khoản cơ bản (Term Sheet) chuyển nhượng nhà ở thuộc Lô E15 – một phần trọng điểm trong tổng thể dự án Khu dân cư TDC Hòa Lợi, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.







# TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

## Nhận định tình hình chung năm 2025

**Tình hình kinh tế Thế giới:**

Năm 2025, kinh tế thế giới duy trì đà tăng trưởng ở mức trung bình nhưng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Theo International Monetary Fund, tăng trưởng GDP toàn cầu đạt khoảng 3,2%, giảm nhẹ so với năm 2024, trong đó các nền kinh tế phát triển chỉ tăng khoảng 1,5–1,6% trong khi nhóm mới nổi duy trì trên 4%. Lạm phát toàn cầu có xu hướng hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức khoảng 4,1–4,2%, cho thấy áp lực giá cả chưa hoàn toàn được kiểm soát.

Bối cảnh kinh tế chịu tác động từ chính sách tiền tệ duy trì ở mức chặt chẽ, chi phí vốn cao, cùng với những bất ổn địa chính trị và biến động giá năng lượng. Theo Organisation for Economic Co-operation and Development, tăng trưởng tại các khu vực lớn như Mỹ, châu Âu và Trung Quốc có xu hướng chậm lại, kéo theo thương mại toàn cầu phục hồi yếu.

Tổng thể, kinh tế thế giới năm 2025 được đặc trưng bởi trạng thái tăng trưởng chậm, rủi ro gia tăng và phục hồi chưa bền vững, với sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực và phụ thuộc lớn vào điều hành chính sách vĩ mô.

**Tình hình kinh tế Việt Nam:**

Năm 2025, kinh tế Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực, thuộc nhóm cao trong khu vực, song chịu tác động từ bối cảnh kinh tế toàn cầu nhiều biến động. Theo International Monetary Fund, tăng trưởng GDP đạt khoảng 6,5%, trong khi một số ước tính thực tế cho thấy có thể đạt trên 8% nhờ sự phục hồi mạnh của sản xuất, xuất khẩu và tiêu dùng nội địa.

Quy mô nền kinh tế tiếp tục mở rộng, đạt khoảng 514 tỷ USD, với GDP bình quân đầu người khoảng 5.000 USD, cho thấy mức sống và năng lực kinh tế được cải thiện rõ rệt. Các động lực tăng trưởng chính đến từ khu vực công nghiệp – xây dựng và dịch vụ, trong đó sản xuất chế biến chế tạo và tiêu dùng nội địa đóng vai trò chủ đạo.

Lạm phát được kiểm soát ở mức tương đối thấp, khoảng 3,5–3,6%, góp phần duy trì ổn định kinh tế vĩ mô. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với các rủi ro từ suy giảm nhu cầu toàn cầu, biến động thương mại và áp lực từ chính sách tiền tệ quốc tế.

Tổng thể, năm 2025 cho thấy kinh tế Việt Nam duy trì nền tảng tăng trưởng vững, ổn định vĩ mô tốt, nhưng triển vọng trung hạn phụ thuộc lớn vào diễn biến thương mại toàn cầu, dòng vốn đầu tư và khả năng cải thiện nội lực của nền kinh tế.

# TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

## Đánh giá ngành Bất động sản năm 2025

Năm 2025 đánh dấu bước ngoặt bản lề của thị trường bất động sản Việt Nam khi chính thức bước vào giai đoạn phục hồi và tái cấu trúc mạnh mẽ sau chu kỳ khó khăn kéo dài 2022-2024. Động lực tăng trưởng chính đến từ nỗ lực cải cách hành lang pháp lý đồng bộ với việc thực thi các bộ luật quan trọng và cơ chế thí điểm tháo gỡ điểm nghẽn dự án từ Nghị quyết 171/2024/QH15 được Quốc hội Việt Nam thông qua vào ngày 30/11/2024, giúp khơi thông nguồn cung tại các đô thị lớn. Hoạt động triển khai dự án bùng nổ rõ rệt, thể hiện qua số liệu thu tiền sử dụng đất 9 tháng đầu năm 2025 đạt mức cao kỷ lục (hơn 400 nghìn tỷ đồng), phản ánh sự tích cực của các chủ đầu tư trong việc hoàn thiện pháp lý để tiến tới mở bán. Dòng vốn vào thị trường cũng ghi nhận sự khởi sắc đa dạng từ sự hồi phục niềm tin trên kênh trái phiếu doanh nghiệp, tăng trưởng dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản cho đến dòng vốn FDI đăng ký mới tăng mạnh,,. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt với áp lực chi phí đầu vào tăng cao và giá bán sơ cấp neo ở mức đỉnh, đặc biệt tại phân khúc cao cấp, dẫn đến sự suy giảm nhanh chóng về khả năng chi trả của người dân và thúc đẩy dòng tiền đầu tư dịch chuyển sang các khu vực phụ cận hoặc thị trường miền Nam nơi còn dư địa tăng trưởng. Nhìn chung, đây là giai đoạn sàng lọc khốc liệt, nơi ưu thế thuộc về những doanh nghiệp có quỹ đất sạch và năng lực tài chính vững mạnh để nắm bắt thời cơ trong chu kỳ mở rộng mới.






## Đánh giá triển vọng ngành Bất động sản năm 2026

Nhìn sang năm 2026, các chuyên gia nhận định đây sẽ là giai đoạn mở rộng và củng cố của ngành bất động sản Việt Nam sau bước đệm phục hồi năm 2025. Thị trường dự kiến sẽ bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới với sự phân hóa rõ nét, nơi giá trị thực và tính minh bạch được đặt lên hàng đầu.

**1. Động lực từ hạ tầng và mô hình phát triển mới:**

Năm 2026 được kỳ vọng là thời điểm nhiều dự án hạ tầng trọng điểm bắt đầu phát huy tác dụng thực tế, tạo động lực gia tăng giá trị bất động sản bền vững:

- Kết nối liên vùng: Các dự án như Vành đai 4 (Hà Nội) và Sân bay quốc tế Long Thành (Đồng Nai) dự kiến hoàn thành hoặc đạt khối lượng thi công lớn trong năm 2026, thúc đẩy nhu cầu dịch chuyển từ nội đô ra các khu đô thị vệ tinh.
- Mô hình TOD (Phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng): Việc triển khai cơ chế đặc thù cho phép khai thác quỹ đất quanh các ga metro sẽ là hạt nhân phát triển mới tại Hà Nội và TP. HCM, giúp tối ưu hóa sử dụng đất đô thị và tăng khả năng hấp thụ cho các dự án đa chức năng.

**2. Nguồn cung bùng nổ tại phân khúc trung cấp:**

Dự kiến nguồn cung căn hộ, đặc biệt là phân khúc trung cấp, sẽ được bổ sung đáng kể tại các thành phố lớn do các vướng mắc pháp lý đã dần được tháo gỡ qua cơ chế thí điểm của Nghị quyết 171/2024/QH15. Các dự án "đắp chiếu" lâu năm sẽ tích cực ra hàng trở lại khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính và quy hoạch phân khu.

**3. Sự chuyển dịch dòng tiền về khu vực miền Nam:**

Thị trường năm 2026 ghi nhận sự dịch chuyển rõ nét của dòng vốn đầu tư:

- Miền Bắc: Sau giai đoạn tăng nóng năm 2025, giá bán tại Hà Nội dự báo sẽ đi ngang do đã tiệm cận vùng đỉnh và vượt khả năng chi trả của đa số người dân.
- Miền Nam: Được đánh giá là "vùng trũng" đầu tư với mặt bằng giá còn mềm hơn và tiến độ pháp lý đang chuyển biến tích cực. Các khu vực phụ cận như Đồng Nai (Biên Hòa, Nhơn Trạch) và Long An sẽ là điểm sáng nhờ sự cải thiện hạ tầng (cầu Cát Lái, cao tốc Bến Lức - Long Thành).

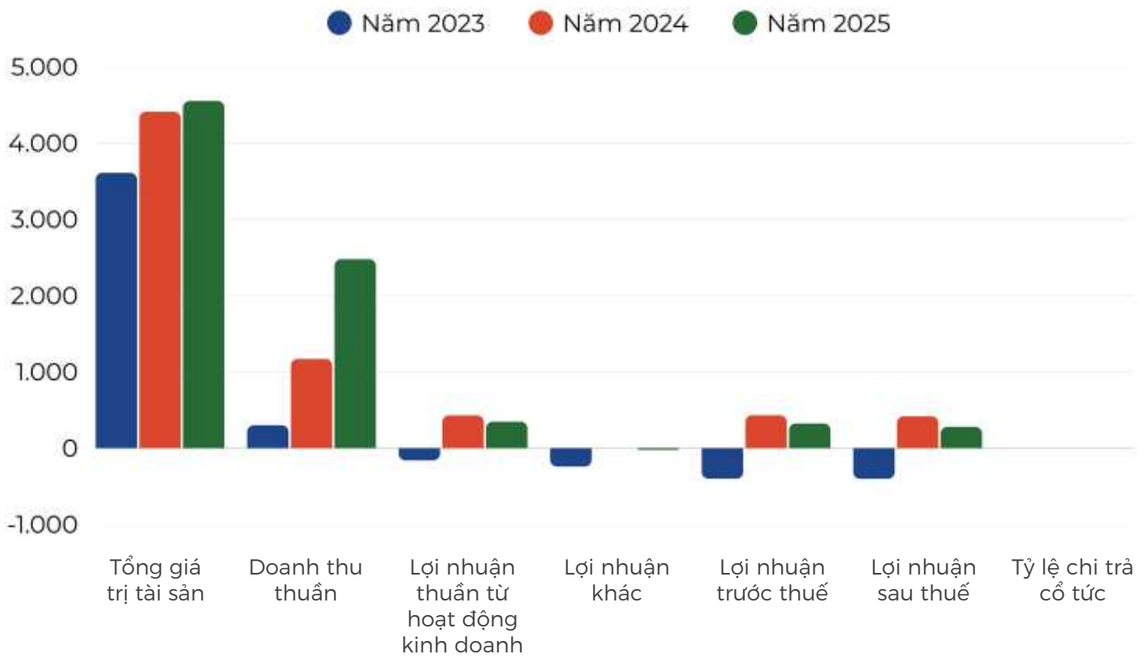
# TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

## Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|---|---|---|
| Tổng giá trị tài sản | 3.610 | 4.411 | 4.552 |
| Doanh thu thuần | 300 | 1.170 | 2.478 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | -160 | 430 | 347 |
| Lợi nhuận khác | -241 | 1,2 | -23 |
| Lợi nhuận trước thuế | -401 | 431 | 323 |
| Lợi nhuận sau thuế | -403 | 417 | 278 |
| Tỷ lệ chi trả cổ tức | 0% | 0% | 8% |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán





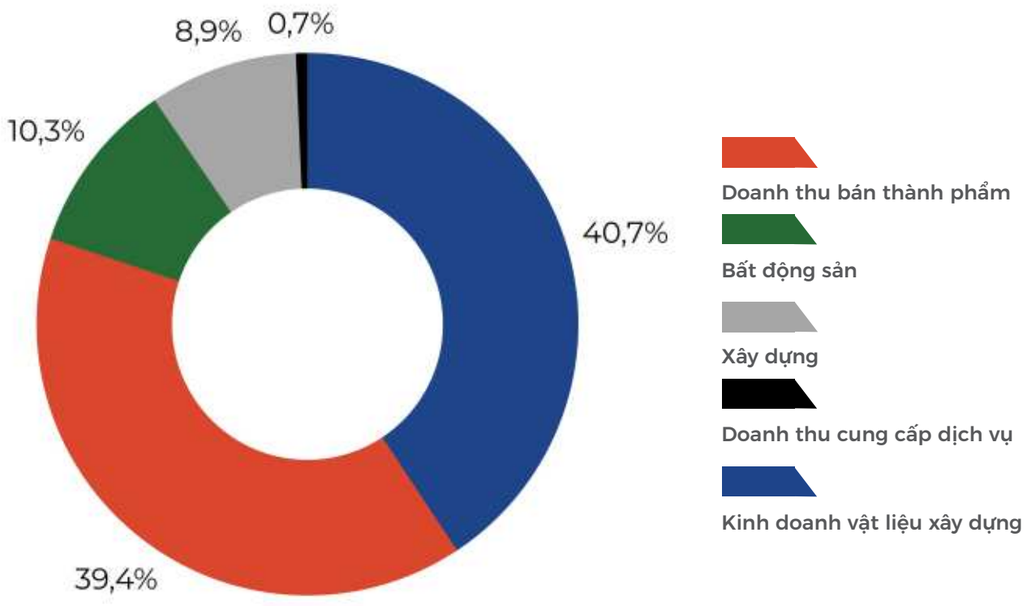

# TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

## Cấu trúc doanh thu

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|---|---|---|
| Kinh doanh vật liệu xây dựng | 16,2 | 25,7 | 237,8 |
| Doanh thu bán thành phẩm | 357,7 | 199 | 203,7 |
| Bất động sản | 174,6 | 781,1 | 936,2 |
| Xây dựng | 26,2 | 9,2 | 907,2 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 9 | 11 | 15,8 |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán




Cơ cấu doanh thu năm 2025

## Các chỉ số tài chính

| Chỉ tiêu | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---|---|---|---|
| **Khả năng sinh lời** | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần | - | 36% | 11% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | - | 35% | 19% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản | - | 9% | 6% |
| Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần | - | 37% | 14% |
| Doanh thu thuần / Tổng tài sản | 8% | 26% | 54% |
| **Khả năng thanh toán** | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | 0,76 | 0,60 | 0,89 |
| (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | 0,56 | 0,47 | 0,80 |
| **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | 0,49 | 1,42 | 6,13 |
| Vòng quay tổng tài sản | 0,08 | 0,29 | 0,55 |
| **Cơ cấu vốn** | | | |
| Hệ số nợ/Tổng tài sản | 0,78 | 0,73 | 0,62 |
| Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu | 4 | 2,65 | 1,65 |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

# TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

## Hoạt động sản xuất và kinh doanh bê tông

Trước xu hướng gia tăng nhu cầu xây dựng và tiêu thụ vật liệu xây dựng, đặc biệt là bê tông thương phẩm, song hành cùng quá trình phát triển mạnh mẽ của các khu công nghiệp trên địa bàn phường Bình Dương, TP. HCM, Công ty đã chủ động triển khai đầu tư Trạm Bê tông Bàu Bàng tại Lô CX, Khu Công nghiệp Bàu Bàng, xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là TP.HCM), trực thuộc Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước, và chính thức đưa vào vận hành từ tháng 03 năm 2019.

Trạm Bê tông Bàu Bàng được đầu tư đồng bộ về hạ tầng, thiết bị và công nghệ, đóng vai trò là đơn vị cung ứng bê tông thương phẩm chất lượng cao, đáp ứng kịp thời nhu cầu của các dự án xây dựng trong khu công nghiệp và khu vực lân cận, qua đó góp phần nâng cao năng lực sản xuất và cung ứng của Công ty trong lĩnh vực vật liệu xây dựng.

Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực xây dựng và sản xuất bê tông thương phẩm, Công ty luôn xác định chất lượng sản phẩm là yếu tố then chốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Toàn bộ sản phẩm bê tông tại Trạm Bê tông Bàu Bàng được sản xuất từ nguồn nguyên vật liệu được kiểm soát chặt chẽ, vận hành theo quy trình kỹ thuật và hệ thống quản lý chất lượng nghiêm ngặt, nhằm bảo đảm tính đồng nhất, cường độ, độ bền và sự ổn định lâu dài của công trình.

Song song đó, Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ sư và nhân sự kỹ thuật có trình độ chuyên môn cao, đáp ứng yêu cầu tư vấn, cung ứng và tổ chức sản xuất theo đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả kinh tế của từng dự án. Công tác tối ưu hóa chi phí được triển khai xuyên suốt nhằm mang lại giá trị gia tăng bền vững cho khách hàng và đối tác.

Với định hướng phát triển ổn định, bền vững và chuyên nghiệp, Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước tiếp tục khẳng định vai trò là đối tác tin cậy, đồng hành cùng các chủ đầu tư trong việc triển khai các dự án xây dựng trọng điểm trên địa bàn phường Bình Dương, TP.HCM và khu vực.



# TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

## UNI COMPLEX



Vị trí: Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Diện tích kinh doanh: 11.665,4 $m^2$

Số lượng căn hộ: 104 căn

Loại hình đầu tư: Nhà phố thương mại

Nằm tại nút giao chiến lược của lõi đô thị Thành phố mới Bình Dương, Uni Complex là một trong những phân khu thương mại – dịch vụ nổi bật thuộc khu phố thương mại Uni Town do Becamex TDC phát triển. Dự án tọa lạc tại giao lộ An Dương Vương – Bùi Thị Xuân, ngay trung tâm vùng đổi mới sáng tạo rộng hơn 1.000 ha của thành phố, nơi hội tụ các trung tâm hành chính, tài chính, giáo dục và cộng đồng chuyên gia quốc tế đang sinh sống và làm việc tại Bình Dương.

Được khởi công từ năm 2024 và phát triển mạnh trong giai đoạn 2025, Uni Complex được quy hoạch trên quỹ đất hơn 5 ha với hệ thống nhà phố thương mại và shophouse hiện đại, tạo nên một khu phố kinh doanh năng động ngay tại trung tâm đô thị mới. Không gian dự án được thiết kế thông thoáng, hài hòa giữa kiến trúc hiện đại và các mảng xanh, mang đến môi trường sinh hoạt cộng đồng tiện nghi và bền vững.

Sở hữu lợi thế kết nối nhanh đến các tuyến giao thông trọng điểm cùng hệ thống tiện ích đồng bộ, Uni Complex được định hướng trở thành điểm đến thương mại, văn hóa và dịch vụ sôi động, góp phần hình thành một trung tâm giao thương mới tại Thành phố mới Bình Dương, đồng thời mở ra nhiều cơ hội phát triển kinh doanh và đầu tư lâu dài.

## KHU DÂN CƯ TDC HÒA LỢI



Vị trí: Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Diện tích kinh doanh: 168,21 $m^2$

Tổng diện tích dự án: 104 ha

Loại hình đầu tư: Nhà phố thương mại

Tọa lạc trong Khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ – Đô thị Bình Dương, thuộc trung tâm Thành phố mới Bình Dương, dự án Khu dân cư TDC Hòa Lợi sở hữu vị trí thuận lợi khi liền kề khu nhà ở an sinh xã hội Becamex – Khu Hòa Lợi. Dự án có quy mô khoảng 104 ha, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, thừa hưởng lợi thế kết nối giao thông thuận tiện cùng hệ thống tiện ích đô thị hoàn chỉnh của Thành phố mới Bình Dương.

Trong những năm gần đây, cùng với sự phát triển nhanh của khu vực, dự án từng bước hoàn thiện hạ tầng, thu hút cư dân đến sinh sống và hình thành cộng đồng dân cư ổn định. Tính đến năm 2025, dự án vẫn còn quỹ đất thương mại đáng kể để tiếp tục khai thác kinh doanh, với doanh thu tiềm năng lớn trong các giai đoạn phát triển tiếp theo. Trong năm 2025, Công ty cũng triển khai phát triển và chuyển nhượng một số phân khu trọng điểm nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng quỹ đất và tạo nguồn lực tài chính cho các kế hoạch đầu tư trong thời gian tới, góp phần thúc đẩy sự phát triển của khu đô thị và nâng cao giá trị dự án.

## CHUNG CƯ CAO CẤP TDC PLAZA




Vị trí: Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh

Diện tích kinh doanh: 21.695 $m^2$

Số lượng căn hộ: 1.265 căn

Loại hình đầu tư: Căn hộ

Chung cư cao cấp TDC Plaza là tổ hợp căn hộ và thương mại – dịch vụ do Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC) làm chủ đầu tư, được xây dựng trên khu đất khoảng 2,2 ha với quy mô gồm 5 block căn hộ cao 21 tầng, cung cấp hơn 1.200 căn hộ cùng khu thương mại – dịch vụ và các tiện ích phục vụ cư dân.

Dự án tọa lạc tại trung tâm khu hành chính – chính trị của Tỉnh Bình Dương (cũ), thuộc Thành phố mới Bình Dương, liền kề Đại học Quốc tế Miền Đông và được thừa hưởng toàn bộ hệ thống hạ tầng hiện đại của khu đô thị trung tâm như các cơ quan hành chính, khu giáo dục – đào tạo, thương mại và dịch vụ.

Nhờ lợi thế vị trí trung tâm và môi trường cảnh quan xanh, sạch, đẹp, TDC Plaza ngày càng thu hút nhiều doanh nghiệp, cửa hàng, nhà hàng và các đơn vị dịch vụ lựa chọn đặt địa điểm kinh doanh tại khối thương mại của dự án. Hoạt động dịch vụ ngày càng sôi động không chỉ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của cư dân tòa nhà mà còn phục vụ cộng đồng cư dân và chuyên gia đang sinh sống, làm việc tại khu vực Thành phố mới Bình Dương.

Với quy hoạch đồng bộ cùng tiềm năng phát triển mạnh mẽ của khu đô thị trung tâm, TDC Plaza đang từng bước khẳng định vai trò là một tổ hợp căn hộ – thương mại – dịch vụ tiêu biểu, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đô thị hiện đại tại Thành phố mới Bình Dương.



# 02

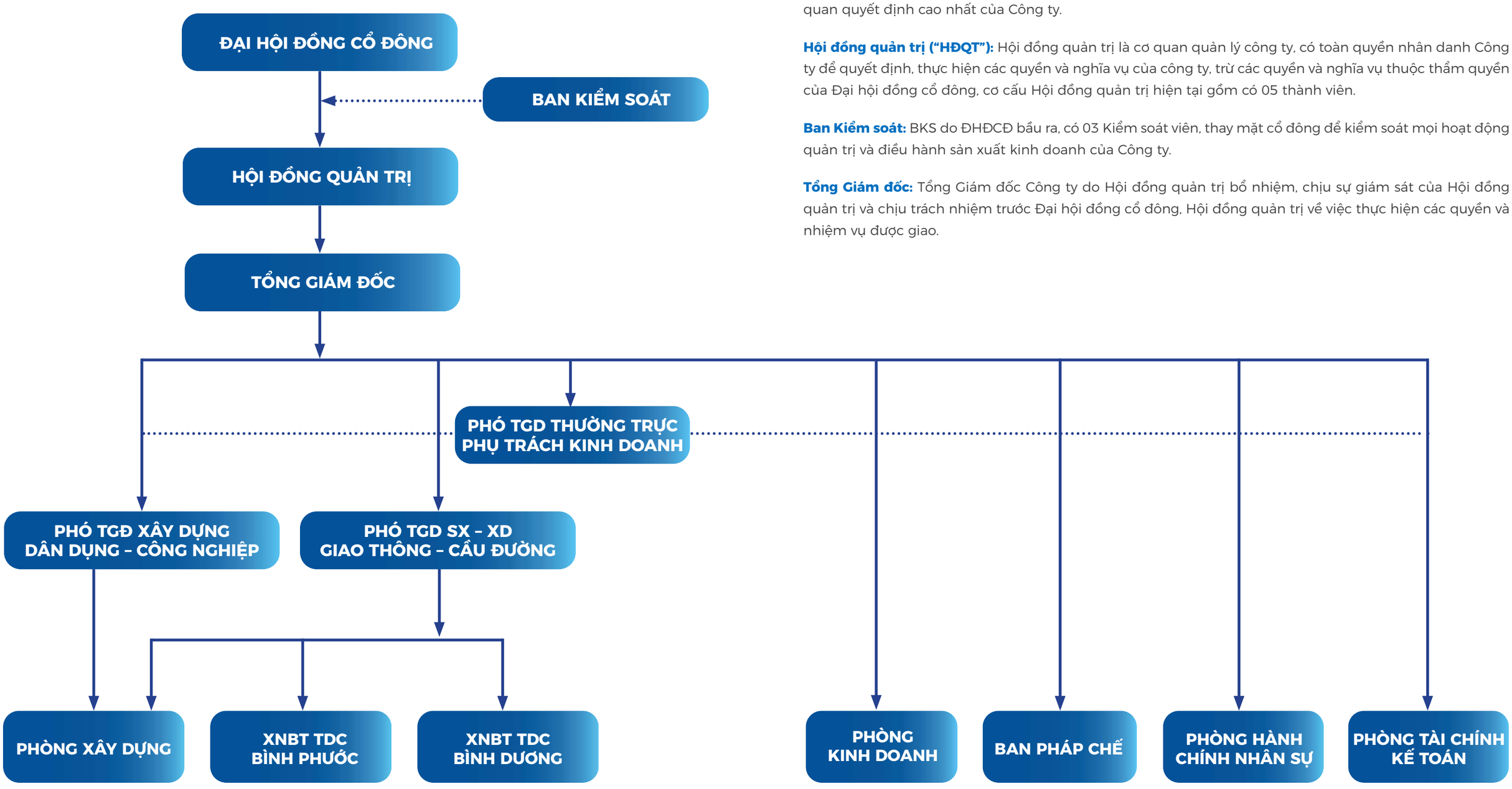
## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- Cơ cấu tổ chức và Mô hình quản trị
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban điều hành
- Các công ty con, công ty liên kết



# CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

## Cơ cấu tổ chức




Ghi chú:
- Đường nét thẳng : Trực tiếp chỉ đạo
- Đường nét đứt : Tham mưu chỉ đạo

## Mô hình quản trị

**Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ"):** Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

**Hội đồng quản trị ("HĐQT"):** Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông, cơ cấu Hội đồng quản trị hiện tại gồm có 05 thành viên.

**Ban Kiểm soát:** BKS do ĐHĐCĐ bầu ra, có 03 Kiểm soát viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Quảng Văn Viết Cương | Chủ tịch HĐQT (TV không điều hành) | Cử nhân Quản trị kinh doanh | 19/06/2024 |
| 2 | Ông Đoàn Văn Thuận | Phó CT HĐQT (TV điều hành) | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh California Southern University (U.S), Thạc sĩ Luật. | 19/06/2024 |
| 3 | Ông Hồ Hoàn Thành | TV HĐQT (TV điều hành) | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương, Cử nhân Luật, Cử nhân ngoại ngữ | 21/04/2023 |
| 4 | Ông Lê Văn Hiền | TV HĐQT (TV điều hành) | Kỹ sư chuyên ngành xây dựng | 23/04/2024 |
| 5 | Ông Đặng Đình Phúc | TV HĐQT (TV độc lập) | Thạc sĩ Tài chính | 23/04/2024 |



## Giới thiệu thành viên Hội đồng quản trị

# 01 ÔNG QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG

### Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Ngày sinh:** 1970

**Trình độ:** Cử nhân Quản trị kinh doanh

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 1992 – 2018 | Giám đốc Phòng Đầu tư - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC Corp). |
| 2002 – 06/2024 | Thành viên Hội đồng quản trị - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| 2019 – Nay | Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC Corp) |
| 06/2024 – Nay | Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Giới thiệu thành viên Hội đồng quản trị (tiếp theo)

## 02 ÔNG ĐOÀN VĂN THUẬN

### Phó chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 1967

**Trình độ:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh California Southern University (U.S), Thạc sĩ Luật.

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 1988 – 1989 | Cán bộ cung tiêu Phòng Kinh doanh - Công ty Xuất nhập khẩu Bến Cát |
| 1989 – 1997 | Trưởng phòng Kế hoạch Nông trường Cao su Bàu Bàng - Công ty Xuất nhập khẩu Bến Cát |
| 1997 – 2002 | Giám đốc bán hàng thuộc Phòng Kinh doanh – Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex IDC |
| 2002 – 2003 | Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| 2003 – 04/2022 | Tổng Giám đốc - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| 04/2022 – 06/2024 | Chủ tịch Hội đồng quản trị - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |
| 06/2024 – Nay | Tổng Giám đốc - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

## 03 ÔNG LÊ VĂN HIỀN

### Thành viên hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 1970

**Trình độ:** Kỹ sư chuyên ngành xây dựng

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 1997 - 2017 | Công ty đầu tư và phát triển công nghiệp (becamex) |
| 8/2017 - Nay | Phó Tổng giám đốc - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

## 04 ÔNG HỒ HOÀN THÀNH

### Thành viên hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 1970

**Trình độ:** Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương, Cử nhân Luật, Cử nhân ngoại ngữ

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 01/1995 - 12/1996 | CB XNK - Công ty Epco |
| 01/1997 - 02/1998 | CB XNK - Công ty IDC |
| 09/1998 - 12/1998 | CB XNK - Công ty Becamex |
| 01/04/2002 - Nay | Phó Tổng giám đốc thường trực - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

## 05 ÔNG ĐẶNG ĐÌNH PHÚC

### Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

**Ngày sinh:** 1970

**Trình độ:** Thạc sĩ Tài chính

# BAN KIỂM SOÁT

## Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

| STT | Thành viên BKS | Chức vụ | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Nguyễn Hải Hoàng | Trưởng Ban Kiểm soát | Thạc sỹ Tài chính | 22/04/2022 |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan | Thành viên Ban Kiểm soát | Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ | 24/04/2014 |
| 3 | Bà Huỳnh Thị Quế Anh | Thành viên Ban Kiểm soát | Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Kinh tế | 22/04/2022 |



## Giới thiệu về Ban kiểm soát

### 01 ÔNG NGUYỄN HẢI HOÀNG

**Trưởng Ban Kiểm soát**

**Ngày sinh:** 1991

**Trình độ:** Thạc sỹ Tài chính

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 10/2020 - Nay | Phó giám đốc Ban quản lý và phát triển vốn - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (Becamex IDC). |
| 2022 – Nay | Trưởng Ban Kiểm soát – CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

### 02 BÀ NGUYỄN THỊ TUYẾT LOAN

**Thành viên Ban Kiểm soát**

**Ngày sinh:** 1976

**Trình độ:** Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 10/1998 – 09/2008 | Công ty TNHH Một Thành viên Xổ số Kiến thiết Bình Dương. |
| 10/2008 – 01/2012 | Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex. |
| 02/2014 – Nay | Thành viên Ban kiểm soát - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

# BAN KIỂM SOÁT

## Giới thiệu về Ban kiểm soát (tiếp theo)

**03**

### BÀ HUỲNH THỊ QUẾ ANH

**Thành viên Ban Kiểm soát**

**Ngày sinh:** 1984

**Trình độ:** Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Kinh tế

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 04/2022 - Nay | Thành viên Ban kiểm soát - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

# BAN ĐIỀU HÀNH

## Thành viên và cơ cấu của Ban điều hành

| STT | Thành viên BĐH | Chức vụ | Trình độ chuyên môn | Ngày bổ nhiệm |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Đoàn Văn Thuận | Tổng Giám đốc | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh California Southern University (U.S), Thạc sĩ Luật. | 19/06/2024 |
| 2 | Ông Hồ Hoàn Thành | Phó Tổng Giám đốc | Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân kinh tế ngoại thương, Cử nhân Luật, Cử nhân ngoại ngữ. | 19/06/2024 |
| 3 | Ông Lê Văn Hiền | Phó Tổng Giám đốc | Kỹ sư chuyên ngành xây dựng | 21/8/2022 |
| 4 | Ông Nguyễn Thành Trung | Phó Tổng Giám đốc | Cử nhân quản trị kinh doanh, Luật sư | 11/04/2024 |
| 5 | Bà Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Kế toán trưởng | Cử nhân Kế toán | 30/12/2021 |



# BAN ĐIỀU HÀNH

## Giới thiệu về Ban Điều hành

**Ông Đoàn Văn Thuận:** Thông tin chi tiết tại mục Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

**Ông Hồ Hoàn Thành:** Thông tin chi tiết tại mục Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

**Ông Lê Văn Hiền:** Thông tin chi tiết tại mục Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

## 01 ÔNG NGUYỄN THÀNH TRUNG

### Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh:** 1972

**Trình độ:** Cử nhân quản trị kinh doanh, Luật sư

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 01/04/2024 - Nay | Phó Tổng giám đốc - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |

## 02 BÀ HUỲNH THỊ NGỌC TUYẾT

### Kế toán trưởng

**Ngày sinh:** 1974

**Trình độ:** Cử nhân Kế toán

**Quá trình công tác:**

| | |
|---|---|
| 12/2021 - Nay | Kế toán trưởng - CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương |



# CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Lĩnh vực SXKD | VĐL thực góp (đồng) | Tỷ lệ sở hữu |
|---|---|---|---|---|---|
| **Công ty con** | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex (HBC) | Lô G-1A-CN, đường D1, khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | Sản xuất và kinh doanh các loại sản phẩm xi măng PCB30, PCB40 dưới dạng xá và đóng bao tiêu chuẩn. | 15.660.000.000 | 58% |
| 2 | Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex (CMC) | Thửa đất số 1113, Tờ bản đồ số 61, Mương Đào, Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam | Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng các loại. | 63.810.000.000 | 81% |
| **Công ty liên doanh, liên kết** | | | | | |
| 1 | Công ty Liên doanh TNHH SinViet | 2B Đại lộ Tự Do, khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh | Sản xuất nước uống tinh khiết đóng chai | 2.235.910.000 | 50% |
| 2 | Trường Đại học Quốc tế Miền Đông | Khu ĐT mới thuộc Khu LH CN DV & ĐT Bình Dương, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | Hoạt động giáo dục | 14.400.000.000 | 24% |

# 03

# BÁO CÁO CỦA HĐQT

- Đánh giá tình hình hoạt động công ty
- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025
- Công tác Giám sát, đánh giá đối với Ban Điều hành
- Thù lao của Hội đồng quản trị
- Định hướng trong năm 2026



# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

Đơn vị: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | Tỷ lệ TH/KH |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng Doanh thu | 3.139 | 2.667 | 84,96% |
| 2 | Tổng chi phí | 2.857 | 2.598 | 82,04% |
| 3 | Tổng lợi nhuận trước thuế | 283 | 324 | 114,41% |
| 4 | LNST thu nhập DN | 254 | 279 | 109,75% |
| 5 | Tỷ lệ cổ tức dự kiến | 8% | 8% | - |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

**Lợi nhuận sau thuế năm 2025**

**279** tỷ đồng



Năm 2025, Công ty đã triển khai hiệu quả các biện pháp tiết kiệm, tăng cường kiểm soát chi phí và hạn chế tối đa các khoản phát sinh không cần thiết nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động. Nhờ đó, mặc dù doanh thu thực hiện chỉ đạt gần 84,96% so với kế hoạch, nhưng lợi nhuận sau thuế vẫn vượt kế hoạch, đạt 109,75%.

Trong năm, Hội đồng Quản trị đã tổ chức 20 phiên họp cùng nhiều cuộc họp làm việc với Ban Tổng Giám đốc để xem xét, thảo luận, phê duyệt và chỉ đạo triển khai các vấn đề quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể như sau:

## Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản

Hội đồng quản trị tiếp tục xác định bất động sản là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi và có ý nghĩa chiến lượcdài hạn đối với Công ty. Tuy nhiên, trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn, thanh khoản phục hồi chưa đồng đều và yếu tố pháp lý tiếp tục ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo điều hành lĩnh vực này theo hướng thận trọng, chọn lọc và ưu tiên hiệu quả thực chất.

Trọng tâm điều hành trong năm 2025 là khai thác hiệu quả quỹ tài sản và danh mục dự án hiện hữu, đẩy nhanh quá trình chuyển hóa hàng tồn kho, chi phí đầu tư dở dang và quỹ sản phẩm thành doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền. Theo đó, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tập trung nguồn lực cho các dự án có khả năng triển khai, kinh doanh và thu hồi vốn trong ngắn hạn; đồng thời rà soát, đánh giá lại danh mục đầu tư để có phương án phân bổ vốn phù hợp hơn với điều kiện thị trường.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị đặc biệt quan tâm đến công tác pháp lý dự án, hoàn thiện hồ sơ và thủ tục cấp giấy chứng nhận cho khách hàng, xem đây là một trong những yếu tố quan trọng nhằm nâng cao uy tín doanh nghiệp, hỗ trợ hoạt động bán hàng và cải thiện tốc độ thu hồi vốn. Song song đó, Công ty cũng được chỉ đạo tăng cường công tác bán hàng, mở rộng hệ thống phân phối và nâng cao hiệu quả marketing nhằm cải thiện khả năng tiêu thụ sản phẩm trong bối cảnh thị trường cạnh tranh cao.

## Đối với hoạt động xây dựng

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị xác định lĩnh vực xây dựng là một trong những động lực tăng trưởng quan trọng trong ngắn và trung hạn, đồng thời là lĩnh vực có vai trò hỗ trợ trực tiếp cho hoạt động đầu tư và phát triển dự án của Công ty. Trong bối cảnh việc ghi nhận doanh thu từ bất động sản còn chịu ảnh hưởng bởi tiến độ pháp lý và bàn giao, việc phát triển mảng xây dựng được xem là hướng đi phù hợp nhằm vừa tạo nguồn thu, vừa củng cố chuỗi giá trị nội bộ,

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tập trung khai thác tối đa năng lực thi công hiện có, mở rộng quy mô hoạt động xây dựng và ưu tiên triển khai các công trình, hạng mục có khả năng tạo doanh thu và hiệu quả rõ nét trong năm. Đồng thời, công tác quản trị lĩnh vực xây dựng được yêu cầu thực hiện theo nguyên tắc kiểm soát chặt tiến độ, bảo đảm chất lượng, tối ưu chi phí và nâng cao hiệu quả từng công trình.

Đối với các dự án và công trình trọng điểm, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tập trung nguồn lực về nhân sự, tài chính, vật tư và tổ chức thi công nhằm bảo đảm tiến độ thực hiện, đáp ứng yêu cầu của chủ đầu tư và kế hoạch kinh doanh của Công ty. Song song đó, Hội đồng quản trị cũng yêu cầu tăng cường công tác quản trị chi phí, nghiệm thu, thanh toán và hiệu quả thực tế của từng công trình, nhằm bảo đảm tăng trưởng doanh thu đi cùng với chất lượng lợi nhuận và khả năng tạo dòng tiền.

# ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY

## Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh bê tông thành phẩm

Hội đồng quản trị tiếp tục xác định lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng là một mắt xích quan trọng trong chuỗi giá trị tích hợp của Công ty, vừa hỗ trợ trực tiếp cho hoạt động xây dựng và đầu tư dự án, vừa tạo nguồn doanh thu và dòng tiền tương đối ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Theo đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tổ chức hoạt động của lĩnh vực này theo hướng tối ưu hóa hiệu quả vận hành, kiểm soát chi phí đầu vào, nâng cao hiệu quả khai thác tài sản và duy trì biên lợi nhuận hợp lý. Một trong những định hướng quan trọng là tăng cường tính liên kết giữa hoạt động bê tông thương phẩm, vật liệu xây dựng với nhu cầu hệ sinh thái nội bộ, qua đó nâng cao tính chủ động trong cung ứng, kiểm soát chất lượng đầu vào, giá thành và tiến độ triển khai công trình.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng yêu cầu tăng cường quản trị đơn hàng, điều phối cung ứng, tối ưu công suất vận hành và nâng cao hiệu quả quản lý tồn kho nhằm hạn chế rủi ro chi phí, giảm tổn thất trong vận hành và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản. Đây là lĩnh vực có ý nghĩa quan trọng không chỉ ở khả năng tạo doanh thu, mà còn ở vai trò ổn định dòng tiền và hỗ trợ nền tảng tài chính cho toàn Công ty.

Việc tái cơ cấu hoạt động kinh doanh không chỉ được thực hiện ở cấp độ điều hành ngắn hạn, mà còn thể hiện rõ định hướng tái cấu trúc mô hình tăng trưởng của Công ty theo hướng tăng cường tính liên kết giữa các lĩnh vực hoạt động, nâng cao khả năng tự chủ và củng cố nền tảng phát triển bền vững cho giai đoạn tiếp theo.

## Chỉ đạo công tác quản trị công nợ và xử lý các khoản tồn đọng

Qua đánh giá tình hình tài chính năm 2025, Hội đồng quản trị nhận thấy công tác quản lý công nợ và thu hồi các khoản phải thu tiếp tục là một nội dung cần được ưu tiên trong công tác điều hành.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành tập trung rà soát, phân loại và theo dõi chặt chẽ các khoản công nợ theo từng nhóm đối tượng, từng thời hạn và khả năng thu hồi; đồng thời xây dựng phương án xử lý đối với các khoản công nợ tồn đọng, nợ quá hạn và các khoản có dấu hiệu rủi ro.

Đối với các khoản phải thu lớn, Hội đồng quản trị yêu cầu Ban Tổng Giám đốc tăng cường công tác đôn đốc, thương lượng, đối chiếu công nợ và áp dụng các biện pháp pháp lý khi cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả thu hồi vốn, giảm thiểu rủi ro tài chính và cải thiện chất lượng tài sản trên bảng cân đối kế toán.

Việc tăng cường quản trị công nợ trong năm 2025 không chỉ nhằm mục tiêu xử lý các tồn tại hiện hữu, mà còn hướng đến việc từng bước lành mạnh hóa tình hình tài chính và tạo dư địa tốt hơn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo.

## Chỉ đạo tái cấu trúc tài chính, nâng cao năng lực vốn và giảm áp lực nợ

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đặc biệt quan tâm đến công tác tài chính, huy động vốn và cơ cấu lại nguồn vốn, xem đây là nền tảng quan trọng để đảm bảo an toàn tài chính và tạo điều kiện cho tăng trưởng bền vững.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các giải pháp đồng bộ nhằm tăng cường năng lực tài chính, giảm áp lực nợ vay và nâng cao tính chủ động về dòng tiền. Kết quả, trong năm 2025 Công ty đã phát hành thành công 27.280.000 cổ phiếu, qua đó bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư. Đồng thời, Công ty đã tất toán đúng hạn gói trái phiếu với tổng giá trị 700 tỷ đồng, góp phần giảm áp lực nợ vay, cải thiện cơ cấu tài chính và củng cố uy tín của Công ty trên thị trường vốn.

Có thể khẳng định rằng, công tác tài chính năm 2025 không chỉ dừng ở việc xử lý nghĩa vụ ngắn hạn, mà đã từng bước chuyển sang trạng thái chủ động hơn trong cơ cấu nguồn lực tài chính, tạo nền tảng cho Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng mới với nền tài chính lành mạnh hơn.

## Chỉ đạo hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp, kiểm soát nội bộ và số hóa quản lý

Song song với hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị cũng chú trọng chỉ đạo hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch, kiểm soát rủi ro và phù hợp với yêu cầu của doanh nghiệp niêm yết.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy chế nội bộ, quy trình quản lý đầu tư, mua sắm, lựa chọn nhà thầu, giao dịch với bên liên quan và công tác kiểm soát nội bộ; đồng thời tăng cường ứng dụng công nghệ, phần mềm quản lý trong công tác điều hành, kế toán, nhân sự và vận hành sản xuất.

Việc chú trọng nâng cao năng lực quản trị và số hóa không chỉ giúp Công ty nâng cao hiệu quả điều hành trong ngắn hạn mà còn là bước chuẩn bị cần thiết cho quá trình hiện đại hóa mô hình quản trị, đáp ứng yêu cầu phát triển quy mô lớn hơn trong tương lai.

Có thể thấy, trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò là cơ quan hoạch định chiến lược, định hướng phát triển và giám sát điều hành của Công ty. Các chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong năm không chỉ tập trung vào việc xử lý các vấn đề phát sinh trước mắt, mà còn mang tính nền tảng, hướng đến mục tiêu tái cơ cấu hoạt động, nâng cao chất lượng tăng trưởng và củng cố năng lực nội tại của doanh nghiệp.

Những kết quả đạt được trong năm 2025 cho thấy các định hướng chỉ đạo của Hội đồng quản trị là phù hợp với tình hình thực tế, góp phần giúp Công ty duy trì ổn định hoạt động, cải thiện hiệu quả kinh doanh, tăng cường năng lực tài chính và tạo nền tảng quan trọng cho việc triển khai các mục tiêu phát triển trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

# HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|---|---|---|---|
| 1 | 01/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Phê duyệt các giao dịch với người nội bộ và người có liên quan |
| 2 | 02/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai |
| 3 | 03/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) |
| 4 | 04/NQ-HĐQT | 19/02/2025 | Thông qua giá cổ phần chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán riêng lẻ 35 triệu cổ phần |
| 5 | 05/NQ-HĐQT | 28/02/2025 | Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông để tiến hành ĐHĐCĐ 2025 |
| 6 | 06/NQ-HĐQT | 21/03/2025 | Thông qua việc thành lập địa điểm kinh doanh |
| 7 | 07/NQ-HĐQT | 25/03/2025 | Thông qua việc cử ông Đoàn Văn Thuận là người đại diện vốn tại Công ty cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước |
| 8 | 08/NQ-HĐQT | 03/04/2025 | Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TP Bank) |
| 9 | 09/NQ-HĐQT | 03/04/2025 | Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 |
| 10 | 10/NQ-HĐQT | 21/04/2025 | Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – chi nhánh Bình Dương (BIDV) |
| 11 | 11/NQ-HĐQT | 23/04/2025 | Điều chỉnh và bổ sung nội dung Đại hội đồng cổ đông 2025 |
| 12 | 12/NQ-HĐQT | 09/05/2025 | Giao thầu thi công dự án Khu dân cư TDC Hòa Lợi |
| 13 | 13/NQ-HĐQT | 12/05/2025 | Thông qua việc tiếp tục phân phối cổ phiếu chưa đăng ký mua hết |
| 14 | 14/NQ-HĐQT | 16/05/2025 | Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ |
| 15 | 15/NQ-HĐQT | 09/06/2025 | Thông qua phương án mua lại trước hạn một phần trái phiếu 350 tỷ đồng |
| 16 | 16/NQ-HĐQT | 30/06/2025 | Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025 |
| 17 | 17/NQ-HĐQT | 29/07/2025 | Phê duyệt phương án chi trả lương cho người lao động |
| 18 | 18/NQ-HĐQT | 03/10/2025 | Phê duyệt vay vốn tại Ngân hàng Tiên Phong (TP Bank) |
| 19 | 19/QĐ-HĐQT | 25/11/2025 | Ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu xây lắp, mua sắm hàng hóa – tài sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và phi tư vấn |
| 20 | 20/QĐ-HĐQT | 25/12/2025 | Về việc chi trả tiền lương tháng 13 cho người lao động |



Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập và tổ chức các phiên họp theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Công ty, bảo đảm đầy đủ điều kiện về trình tự, thủ tục cũng như tỷ lệ tham dự hợp lệ của các thành viên Hội đồng quản trị. Các nội dung được xem xét, thảo luận và biểu quyết tại các phiên họp đều đạt mức độ thống nhất cao.

Bên cạnh đó, nhằm nâng cao chất lượng công tác quản trị và tính hiệu quả của các quyết định, Hội đồng quản trị chủ động tổ chức một số phiên họp mở rộng với sự tham gia của Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và lãnh đạo các đơn vị, phòng ban liên quan. Việc tham vấn ý kiến và cập nhật thông tin đa chiều giúp các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị bám sát thực tiễn hoạt động, có tính khả thi cao, đồng thời tạo nền tảng thuận lợi để Ban điều hành triển khai hiệu quả các mục tiêu, kế hoạch, qua đó đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của Công ty.

## Công tác Giám sát, đánh giá đối với Ban Điều hành

Hội đồng Quản trị đã thiết lập và duy trì cơ chế phối hợp, đồng hành chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ lãnh đạo các đơn vị trong suốt quá trình quản lý, điều hành hoạt động của Công ty. Công tác giám sát được triển khai một cách thường xuyên, có hệ thống và đa chiều thông qua nhiều hình thức phù hợp.

Cụ thể, Hội đồng Quản trị định kỳ hàng quý phối hợp với Ban Kiểm soát tổ chức các buổi làm việc trực tiếp với Ban Điều hành nhằm rà soát tiến độ, đánh giá chất lượng thực hiện các mục tiêu, kế hoạch đã đề ra. Đồng thời, trước mỗi kỳ họp Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu cung cấp đầy đủ các báo cáo chuyên đề, bao gồm tình hình tài chính, tiến độ triển khai dự án, các rủi ro pháp lý tiềm ẩn và diễn biến của thị trường, làm cơ sở cho công tác xem xét, chỉ đạo và ra quyết định.

Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị thường xuyên phối hợp với Ban Kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Ban Điều hành, tập trung vào các nội dung trọng yếu như: việc thực hiện các chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất – kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị giao; công tác tổ chức triển khai hoạt động sản xuất – kinh doanh, phát triển và triển khai các dự án bất động sản; tiến độ xây dựng công trình; kiểm soát chất lượng sản phẩm bê tông và quản lý chi phí đầu vào nhằm bảo đảm năng lực cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường; cũng như việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và các quy định pháp luật hiện hành.

Mọi hoạt động của Ban Điều hành trong quá trình thực hiện chức năng quản lý, điều hành đều được đặt dưới sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng Quản trị. Khi triển khai các hoạt động sản xuất – kinh doanh, Ban Điều hành chủ động xây dựng kế hoạch, phương án thực hiện và trình Hội đồng Quản trị xem xét, phê duyệt theo thẩm quyền.

Căn cứ kết quả thực hiện nhiệm vụ trong năm 2025, Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực, tinh thần trách nhiệm và quyết tâm của Ban Điều hành. Theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán, Công ty ghi nhận doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 2.479 tỷ đồng, tăng 111,76% so với cùng kỳ; lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp đạt 278 tỷ đồng.

Những kết quả trên cho thấy sự phối hợp hiệu quả giữa Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao. Cụ thể, Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông thông qua, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước; tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án và các điều kiện bán hàng để đưa dự án vào kinh doanh trong năm 2025; chủ động, nhạy bén trong việc nắm bắt cơ hội thị trường và triển khai thành công các dự án bất động sản, qua đó tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty; đồng thời bảo đảm tuân thủ nghiêm túc các quy trình, quy định trong hoạt động điều hành theo Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

# THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Đơn vị: đồng

| Tên | Chức vụ | Tiền lương | Tiền thưởng | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| **Hội đồng quản trị** | | | | |
| Ông Quảng Văn Viết Cương | Chủ tịch HĐQT (TV không điều hành) | - | - | - |
| Ông Đoàn Văn Thuận | Phó CT HĐQT (TV điều hành) | - | - | - |
| Ông Hồ Hoàn Thành | TV HĐQT (TV điều hành) | - | - | - |
| Ông Lê Văn Hiền | TV HĐQT (TV điều hành) | - | - | - |
| Ông Đặng Đình Phúc | TV HĐQT (TV độc lập) | - | - | - |








# ĐỊNH HƯỚNG TRONG NĂM 2026

Năm 2026 được Hội đồng quản trị xác định là năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng trong tiến trình củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao năng lực tài chính và tạo đà tăng trưởng mới cho Công ty. Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025, Hội đồng quản trị nhận định năm 2026 sẽ tiếp tục là giai đoạn thị trường vừa có cơ hội phục hồi, vừa tiềm ẩn không ít thách thức, đặc biệt đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng và vật liệu xây dựng. Trong bối cảnh đó, kế hoạch kinh doanh năm 2026 được xây dựng trên tinh thần chủ động – thận trọng – tăng trưởng có chọn lọc, trong đó vừa tận dụng các điều kiện thuận lợi của thị trường, vừa đảm bảo yêu cầu an toàn tài chính, hiệu quả sử dụng vốn và chất lượng tăng trưởng.

# ĐỊNH HƯỚNG TRONG NĂM 2026

Trên cơ sở nhận diện đầy đủ các yếu tố rủi ro và cơ hội của môi trường kinh doanh năm 2026, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng và trình Hội đồng quản trị xem xét. Hội đồng quản trị đã thống nhất định hướng và kế hoạch sản xuất – kinh doanh năm 2026 như sau:

## Kế hoạch kinh doanh tại Công ty Mẹ

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2026 | Thực hiện 2025 | KH2026/ TH2025 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng doanh thu | 3.617.202.896.954 | 2.439.848.593.392 | 148,26% |
| 2 | Tổng chi phí | 3.262.481.499.273 | 2.134.927.529.143 | 152,81% |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 354.721.397.681 | 304.921.064.249 | 116,33% |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 272.984.426.579 | 263.113.957.789 | 103,75% |
| 5 | Tỷ lệ chia cổ tức | 10% | 8% | 125% |

## Kế hoạch kinh doanh Hợp nhất 2026

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch 2026 |
|---|---|---|
| 1 | Tổng doanh thu | 3.933.804.130.633 |
| 2 | Tổng chi phí | 3.557.551.886.564 |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 376.252.244.069 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế | 290.209.103.690 |

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025 và các điều kiện thực tế của Công ty, Hội đồng quản trị đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 là có cơ sở, mang tính khả thi và phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn tới, mặc dù mức tăng trưởng đề ra ở mức tương đối cao.

Trước hết, kế hoạch năm 2026 thể hiện rõ định hướng chuyển sang giai đoạn tăng tốc sau khi đã hoàn thành các bước củng cố nền tảng trong năm 2025. Mức tăng trưởng doanh thu dự kiến khoảng 47% – 48% không phải là tăng trưởng thuần túy theo chiều rộng, mà được xây dựng trên cơ sở khai thác các nguồn lực đã được chuẩn bị từ giai đoạn trước, bao gồm việc hoàn thiện pháp lý một số dự án, tái cấu trúc danh mục đầu tư, cải thiện năng lực tài chính và nâng cao hiệu quả tổ chức thực thi.

Bên cạnh đó, cơ cấu kế hoạch năm 2026 cho thấy sự chuyển dịch rõ nét theo hướng tăng trưởng dựa trên hoạt động kinh doanh cốt lõi. Phần lớn doanh thu dự kiến đến từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ, trong khi doanh thu tài chính giảm mạnh so với năm trước. Điều này phản ánh định hướng điều hành của Hội đồng quản trị là tập trung vào năng lực vận hành thực chất, giảm phụ thuộc vào các khoản thu mang tính thời điểm và nâng cao chất lượng tăng trưởng. Đây là yếu tố quan trọng đảm bảo tính bền vững của kế hoạch trong trung và dài hạn.

Mặc dù quy mô doanh thu và chi phí dự kiến tăng mạnh, Hội đồng quản trị vẫn duy trì mục tiêu lợi nhuận ở mức hợp lý, thể hiện cách tiếp cận thận trọng và thực chất trong điều hành. Việc lợi nhuận trước thuế dự kiến tăng 16% và lợi nhuận sau thuế tăng 4% cho thấy Công ty ưu tiên ổn định hiệu quả, kiểm soát tốt chi phí và đảm bảo biên lợi nhuận phù hợp trong điều kiện mở rộng hoạt động. Đồng thời, chi phí tài chính được kiểm soát ở mức ổn định cũng là kết quả tích cực từ các giải pháp tái cấu trúc tài chính, tăng vốn chủ sở hữu và giảm áp lực nợ vay đã triển khai trong năm 2025.

Việc đặt kế hoạch chi trả cổ tức 10% trong năm 2026, cao hơn so với mức thực hiện năm 2025, không chỉ thể hiện cam kết của Hội đồng quản trị đối với cổ đông, mà còn cho thấy sự cân đối hợp lý giữa mục tiêu tăng trưởng, tái đầu tư và đảm bảo lợi ích cổ đông.

Từ góc độ tổ chức thực hiện, Hội đồng quản trị xác định rõ các yếu tố then chốt để đảm bảo hoàn thành kế hoạch năm 2026, bao gồm: đẩy nhanh chuyển hóa quỹ tài sản và dự án thành doanh thu thực tế; phát huy hiệu quả mô hình chuỗi giá trị nội bộ; kiểm soát chặt chẽ công nợ, chi phí và dòng tiền; tiếp tục củng cố nền tảng tài chính; và nâng cao chất lượng quản trị, kỷ luật thực thi trong toàn hệ thống.

Nhìn chung, mặc dù kế hoạch năm 2026 đặt ra mức tăng trưởng tương đối cao, Hội đồng quản trị nhận định rằng với nền tảng đã được củng cố trong năm 2025, cùng với định hướng điều hành rõ ràng và các giải pháp triển khai đồng bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 hoàn toàn có tính khả thi, đồng thời tạo tiền đề quan trọng để Công ty bước vào giai đoạn phát triển ổn định và bền vững hơn trong những năm tiếp theo.

# ĐỊNH HƯỚNG TRONG NĂM 2026 - 2030

Hội đồng quản trị xác định giai đoạn 2026 – 2030 là giai đoạn bản lề, đánh dấu sự chuyển đổi quan trọng trong mô hình phát triển của Công ty, từ tăng trưởng mang tính chu kỳ sang phát triển theo hướng ổn định hơn, tích hợp hơn và bền vững hơn.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh ngày càng cạnh tranh, yêu cầu về quản trị doanh nghiệp, minh bạch tài chính và hiệu quả sử dụng vốn ngày càng cao, Công ty cần tiếp tục củng cố nền tảng nội tại, nâng cao năng lực tài chính, phát huy hiệu quả các lợi thế sẵn có về quỹ đất, hệ sinh thái hoạt động, năng lực thi công và sản xuất vật liệu, đồng thời từng bước chuẩn hóa mô hình quản trị theo hướng hiện đại, chuyên nghiệp và phù hợp với chuẩn mực doanh nghiệp niêm yết.

Trên cơ sở đó, định hướng phát triển đến năm 2030 được xây dựng xoay quanh ba trụ cột chiến lược:

- Tăng trưởng có chọn lọc, gắn với hiệu quả và khả năng thu hồi vốn;
- Phát triển mô hình chuỗi giá trị tích hợp, nâng cao năng lực nội tại;
- Đảm bảo phát triển bền vững trên nền tảng tài chính an toàn và gia tăng giá trị cho cổ đông.



## Định hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động

Hội đồng quản trị định hướng phát triển các lĩnh vực kinh doanh theo hướng liên kết chặt chẽ trong cùng một hệ sinh thái, trong đó mỗi lĩnh vực vừa đóng vai trò độc lập, vừa hỗ trợ lẫn nhau nhằm tối ưu hiệu quả tổng thể.

Đối với lĩnh vực bất động sản, tiếp tục được xác định là trụ cột chiến lược dài hạn, đóng vai trò dẫn dắt định hướng phát triển của Công ty. Trong giai đoạn tới, Công ty sẽ tập trung phát triển các dự án có pháp lý rõ ràng, phù hợp với nhu cầu thực của thị trường và có khả năng tiêu thụ tốt, đồng thời ưu tiên các dự án có vòng quay vốn nhanh nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Bên cạnh việc phát triển dự án mới, Công ty cũng chú trọng khai thác tối đa giá trị từ quỹ đất và tài sản hiện hữu, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư và hạn chế rủi ro tồn đọng vốn.

Đối với lĩnh vực xây dựng, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục phát triển theo hướng nâng cao năng lực thi công, mở rộng quy mô hoạt động và từng bước xây dựng đây trở thành một trụ cột doanh thu độc lập bên cạnh bất động sản. Đồng thời, lĩnh vực xây dựng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ triển khai các dự án nội bộ, giúp Công ty chủ động hơn trong kiểm soát tiến độ, chất lượng và chi phí, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư tổng thể.

Đối với lĩnh vực bê tông thương phẩm và vật liệu xây dựng, Công ty sẽ phát triển theo hướng gắn chặt với chuỗi giá trị nội bộ, tối ưu công suất khai thác tài sản và nâng cao chất lượng sản phẩm. Đây là lĩnh vực có vai trò quan trọng trong việc tạo nguồn doanh thu ổn định và dòng tiền thường xuyên, đồng thời góp phần giảm chi phí đầu vào và tăng tính chủ động trong hoạt động xây dựng và đầu tư dự án. Trong dài hạn, Công ty sẽ từng bước mở rộng thị trường tiêu thụ, nâng cao hiệu quả kinh doanh và vị thế cạnh tranh của lĩnh vực này.

## Định hướng tài chính và quản trị doanh nghiệp

Song song với định hướng phát triển các lĩnh vực hoạt động cốt lõi, Hội đồng quản trị xác định việc xây dựng nền tảng tài chính vững chắc và không ngừng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp là điều kiện tiên quyết để Công ty phát triển ổn định, an toàn và bền vững trong giai đoạn đến năm 2030. Đây không chỉ là yêu cầu về mặt quản trị nội bộ, mà còn là yếu tố nền tảng để nâng cao năng lực cạnh tranh, khả năng thích ứng và giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Trên cơ sở đó, Công ty định hướng tiếp tục củng cố năng lực vốn chủ sở hữu, từng bước hoàn thiện cơ cấu vốn theo hướng an toàn, hợp lý và bền vững hơn; đồng thời giảm dần áp lực nợ vay, kiểm soát tốt chi phí tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh. Song song với đó, Công ty sẽ tăng cường quản trị công nợ, quản lý chặt chẽ dòng tiền, nâng cao chất lượng tài sản và hiệu quả khai thác nguồn lực hiện hữu nhằm đảm bảo tính thanh khoản và sự chủ động về tài chính trong mọi điều kiện thị trường

Về công tác quản trị doanh nghiệp, Hội đồng quản trị định hướng tiếp tục chuẩn hóa hệ thống quản trị nội bộ theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp và tiệm cận các chuẩn mực quản trị hiện đại; đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số trong công tác quản lý, điều hành, kiểm soát nội bộ và quản trị dữ liệu. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tăng cường năng lực quản lý và hiệu quả tổ chức thực thi ở tất cả các cấp, nhằm bảo đảm sự đồng bộ giữa chiến lược, bộ máy và kết quả triển khai thực tế.

Định hướng này thể hiện rõ quan điểm của Hội đồng quản trị trong việc xây dựng TDC không chỉ là doanh nghiệp có hiệu quả kinh doanh, mà còn là doanh nghiệp có nền tảng tài chính lành mạnh, hệ thống quản trị hiện đại và khả năng thích ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường.

# 04

## BÁO CÁO CỦA HĐQT ĐỘC LẬP


Tổng quan

Cơ cấu Hội đồng quản trị

Cơ chế vận hành hoạt động

Kết quả công tác quản trị và giám sát

Kết luận






# TỔNG QUAN

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ. Tuy nhiên, điều đáng ghi nhận không chỉ nằm ở việc bảo đảm đúng quy trình, mà ở chỗ Hội đồng quản trị đã thể hiện tương đối rõ vai trò là cơ quan định hướng chiến lược, kiểm soát cấp cao và giữ nhịp điều hành ở tầm vĩ mô trong bối cảnh hoạt động của Công ty tiếp tục chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố khó khăn của thị trường.

Các phiên họp của Hội đồng quản trị được tổ chức đúng quy định, nhưng quan trọng hơn là nội dung thảo luận đã bám sát các vấn đề cốt lõi của doanh nghiệp như: chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, huy động vốn, cơ cấu tài chính, đầu tư dự án, quản trị rủi ro và hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ. Các nghị quyết được ban hành nhìn chung có tính kịp thời, phản ánh được sự chủ động của Hội đồng quản trị trong việc xử lý các vấn đề trọng yếu phát sinh trong thực tiễn điều hành.

Từ góc độ của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, tôi đánh giá rằng trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã phát huy khá rõ vai trò định hướng nhưng không làm thay điều hành; giám sát nhưng không hành chính hóa hoạt động quản trị. Đây là điểm quan trọng trong quản trị doanh nghiệp hiện đại, bởi một Hội đồng quản trị hiệu quả không phải là Hội đồng quản trị can thiệp sâu vào hoạt động thường nhật, mà là cơ quan có khả năng đưa ra quyết sách đúng, đúng thời điểm và duy trì được cơ chế giám sát đủ chặt để bảo đảm việc thực thi đi đúng định hướng.

Tuy nhiên, cũng cần nhìn nhận rằng trong giai đoạn tới, khi Công ty bước vào giai đoạn tăng trưởng với yêu cầu cao hơn về hiệu quả và kỷ luật tài chính, vai trò của Hội đồng quản trị cần tiếp tục được nâng lên theo hướng sâu hơn về phản biện chiến lược, sát hơn về giám sát thực thi và chủ động hơn trong dự báo rủi ro. Nói cách khác, Hội đồng quản trị đã làm tốt vai trò giữ ổn định, nhưng trong giai đoạn tiếp theo sẽ cần thể hiện mạnh hơn vai trò dẫn dắt chuyển đổi và nâng chuẩn quản trị doanh nghiệp.

# CƠ CẤU TỔ CHỨC HĐQT

Cơ cấu tổ chức của HĐQT bảo đảm tuân thủ Điều lệ và pháp luật về số lượng, tiêu chuẩn, điều kiện của thành viên, cũng như đáp ứng các quy định pháp luật về cơ cấu thành viên độc lập.

# CƠ CHẾ VẬN HÀNH HOẠT ĐỘNG

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức tổng cộng 20 phiên họp nhằm triển khai và xem xét, thông qua các nội dung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025. Các phiên họp được triệu tập và tổ chức theo kế hoạch, với lịch trình rõ ràng, tài liệu được chuẩn bị đầy đủ, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tại các phiên họp, các nội dung trình Hội đồng quản trị được các thành viên thảo luận, phân tích, phản biện và đánh giá một cách toàn diện, thận trọng, làm cơ sở cho việc ban hành các quyết định phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Các vấn đề trọng yếu liên quan đến chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất – kinh doanh, tình hình tài chính, xây dựng văn hóa doanh nghiệp và hoàn thiện hệ thống quản lý đều được Hội đồng quản trị và Ban Điều hành phối hợp trao đổi, kiểm soát chặt chẽ. Đối với các nội dung điều chỉnh kế hoạch đầu tư hoặc đề xuất chiến lược mới, Hội đồng quản trị thực hiện việc xem xét trên cơ sở nghiên cứu độc lập, có căn cứ khoa học và được thảo luận, phản biện kỹ lưỡng giữa Hội đồng quản trị và Ban Điều hành trước khi quyết định.

# KẾT QUẢ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ GIÁM SÁT

Về tổng thể, Hội đồng Quản trị đã phát huy tốt vai trò định hướng và triển khai hiệu quả các chủ trương, kế hoạch do Đại hội đồng Cổ đông đề ra, đồng thời tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty. Các cuộc họp được tổ chức đầy đủ, kịp thời ban hành các quyết sách phù hợp với thực tiễn.

Hội đồng Quản trị đã thực hiện hiệu quả chức năng chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ Ban Điều hành, đảm bảo các hoạt động tuân thủ pháp luật và hài hòa lợi ích giữa Công ty và cổ đông. Các thành viên tích cực tham gia, đóng góp ý kiến phản biện, nâng cao chất lượng điều hành và quản trị.

Nhờ sự phối hợp chặt chẽ giữa Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, TDC đã đạt được những chuyển biến tích cực trong năm 2025, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững giai đoạn 2025–2030.

Trong thời gian tới, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục đẩy mạnh tái cơ cấu, nâng cao năng lực tài chính, phân bổ nguồn lực hợp lý nhằm mở rộng hoạt động và tăng cường năng lực cạnh tranh trong dài hạn.



# KẾT LUẬN

Trên cơ sở theo dõi hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025, tôi cho rằng Công ty đã có những chuyển biến tích cực về mặt điều hành, quản trị và củng cố nền tảng tài chính. Tuy nhiên, kết quả đạt được trong năm qua cũng cho thấy Công ty đang đứng trước yêu cầu phải chuyển mạnh hơn từ trạng thái ổn định sang tăng trưởng thực chất, trong đó trọng tâm không chỉ là hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch, mà là nâng cao chất lượng tăng trưởng, hiệu quả sử dụng vốn và khả năng chống chịu trong dài hạn.

Với tư cách là thành viên quản trị độc lập, tôi có một số kiến nghị như sau:

Thứ nhất, Công ty cần tiếp tục kiên định định hướng tăng trưởng gắn với hiệu quả và dòng tiền, thay vì chạy theo mục tiêu mở rộng quy mô bằng mọi giá. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, việc duy trì kỷ luật tài chính, lựa chọn cơ hội đầu tư có chọn lọc và ưu tiên hiệu quả thực chất sẽ quan trọng hơn tăng trưởng thuần túy về doanh thu hoặc quy mô tài sản.

Thứ hai, cần đẩy nhanh quá trình chuyển hóa quỹ tài sản, dự án và nguồn lực hiện hữu thành doanh thu và dòng tiền thực tế. Đây là yếu tố có ý nghĩa quyết định đối với chất lượng tăng trưởng của Công ty, bởi nếu không cải thiện được tốc độ quay vòng vốn và khả năng thu hồi nguồn lực, hiệu quả kinh doanh sẽ khó duy trì bền vững trong dài hạn.

Thứ ba, Công ty cần tiếp tục tăng cường quản trị công nợ, kiểm soát dòng tiền và nâng cao chất lượng tài sản, đặc biệt trong bối cảnh quy mô hoạt động có xu hướng mở rộng và nhu cầu vốn cho đầu tư, triển khai dự án ngày càng lớn. Mức độ an toàn tài chính của doanh nghiệp không chỉ phụ thuộc vào kết quả lợi nhuận, mà còn phụ thuộc rất lớn vào chất lượng dòng tiền và khả năng kiểm soát rủi ro tài sản.

Thứ tư, Công ty cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo hướng minh bạch hơn, chuẩn hóa hơn và gắn chặt hơn với hiệu quả vận hành thực tế. Việc rà soát quy chế, tăng cường kiểm soát nội bộ và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ là cần thiết, nhưng điều quan trọng hơn là phải bảo đảm các cơ chế này được vận hành đồng bộ, nhất quán và hỗ trợ trực tiếp cho quá trình ra quyết định cũng như kiểm soát thực thi.

Thứ năm, trong giai đoạn tới, Công ty cần đặc biệt chú trọng nâng cao kỷ luật thực thi và trách nhiệm trong toàn bộ hệ thống điều hành. Bởi trong bối cảnh chiến lược và định hướng đã dần được xác lập rõ hơn, yếu tố quyết định kết quả sẽ không chỉ nằm ở việc hoạch định đúng, mà ở khả năng tổ chức thực hiện nhanh, quyết liệt, đồng bộ và có trách nhiệm đến từng đơn vị, từng bộ phận và từng dự án cụ thể

Thứ sáu, Công ty cần chú trọng hơn nữa đến chiến lược phát triển nguồn nhân lực. Trong giai đoạn phát triển mới, chất lượng nguồn nhân lực sẽ là một trong những yếu tố quyết định trực tiếp đến năng lực thực thi chiến lược và hiệu quả vận hành của Công ty. Do đó, cần tiếp tục đầu tư cho công tác đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý, xây dựng lực lượng nhân sự kế thừa và nâng cao chất lượng nhân sự ở các vị trí trọng yếu, bảo đảm phù hợp với yêu cầu quản trị, điều hành và tăng trưởng trong trung và dài hạn.

Thứ bảy, Công ty cần chủ động mở rộng quan hệ với các định chế tài chính trong và ngoài nước. Việc tiếp cận, kết nối và xây dựng quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính, quỹ đầu tư, ngân hàng và các đối tác huy động vốn chuyên nghiệp sẽ có ý nghĩa quan trọng trong việc mở rộng năng lực tài chính, đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường. Đây không chỉ là yêu cầu về nguồn lực tài chính, mà còn là điều kiện quan trọng để hỗ trợ chiến lược tăng trưởng và nâng cao chuẩn mực quản trị doanh nghiệp trong thời gian tới.

Thứ tám, Công ty cần đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị, điều hành và giám sát. Trong bối cảnh yêu cầu về tốc độ, minh bạch và hiệu quả quản trị ngày càng cao, việc áp dụng công nghệ vào quản lý tài chính, công nợ, đầu tư dự án, báo cáo điều hành, kiểm soát nội bộ và giám sát thực thi là hết sức cần thiết. Việc số hóa và dữ liệu hóa hoạt động quản trị không chỉ giúp nâng cao hiệu quả điều hành, mà còn tăng cường chất lượng giám sát, hỗ trợ ra quyết định kịp thời và giảm thiểu rủi ro trong quá trình vận hành doanh nghiệp.

Tổng thể, tôi đánh giá Công ty đang đi đúng hướng trong quá trình tái cấu trúc và nâng cao chất lượng hoạt động. Tuy nhiên, để tạo ra tăng trưởng bền vững và gia tăng giá trị thực sự cho cổ đông, giai đoạn tới sẽ đòi hỏi Công ty phải tiếp tục nâng chuẩn quản trị, siết chặt kỷ luật tài chính và nâng cao hiệu quả thực thi ở mức cao hơn so với hiện nay.

# 05

# BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tổng quan
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025
- Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026



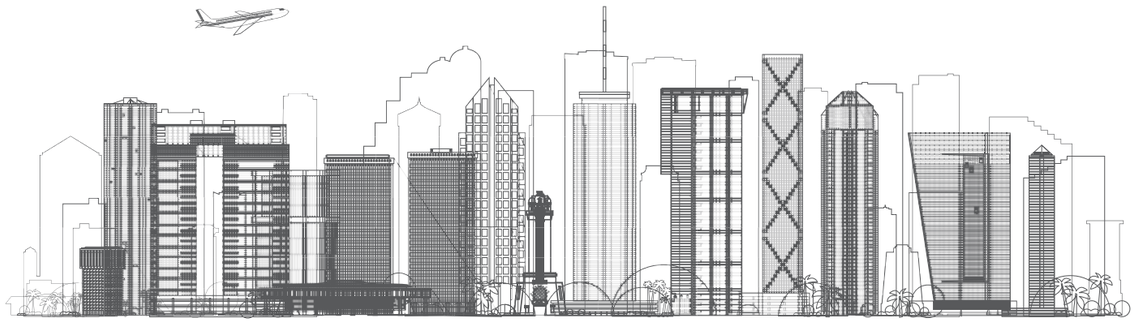
# TỔNG QUAN

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục vận hành trong bối cảnh tăng trưởng ở mức trung bình, chưa đạt tiềm năng dài hạn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế thế giới ước đạt khoảng 2,8% – 3,0%, cải thiện nhẹ so với năm 2024 nhưng vẫn thấp hơn mức trung bình dài hạn. Lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng hạ nhiệt, phổ biến dao động quanh mức 3,5% – 4,0%, tuy nhiên vẫn cao hơn mục tiêu tại nhiều nền kinh tế lớn do tác động của biến động giá năng lượng, lương thực và các yếu tố địa chính trị. Quá trình phục hồi kinh tế diễn ra chậm và không đồng đều giữa các khu vực, với những tín hiệu tích cực hơn vào nửa cuối năm.

Bối cảnh kinh tế – chính trị thế giới năm 2025 tiếp tục tiềm ẩn nhiều rủi ro và bất định. Xung đột địa chính trị tại một số khu vực chiến lược vẫn kéo dài, cạnh tranh chiến lược giữa các nền kinh tế lớn ngày càng gay gắt. Nợ công toàn cầu tiếp tục ở mức cao, ước vượt trên 90% GDP toàn cầu; thâm hụt ngân sách tại nhiều quốc gia chưa được cải thiện đáng kể. Xu hướng bảo hộ thương mại và tái cấu trúc chuỗi cung ứng tiếp tục gia tăng, làm gia tăng chi phí sản xuất và logistics. Bên cạnh đó, thiên tai, biến đổi khí hậu và các hiện tượng thời tiết cực đoan gây thiệt hại hàng trăm tỷ USD mỗi năm, ảnh hưởng trực tiếp đến tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội. Tuy nhiên, kinh tế thế giới dần ổn định hơn khi thương mại hàng hóa toàn cầu tăng trưởng trở lại khoảng 2% – 3%, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện tài chính được nới lỏng có chọn lọc và thị trường lao động tại nhiều quốc gia duy trì tỷ lệ thất nghiệp ở mức thấp tương đối.

Trong bối cảnh đó, dưới sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước, kinh tế – xã hội Việt Nam năm 2025 tiếp tục duy trì đà phục hồi và phát triển ổn định. Tăng trưởng GDP ước đạt khoảng 6,0% – 6,5%, lạm phát được kiểm soát trong mục tiêu khoảng 4% do Quốc hội đề ra. Các cân đối lớn của nền kinh tế cơ bản được bảo đảm; thu ngân sách nhà nước duy trì tăng trưởng tích cực; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) giải ngân tiếp tục ở mức cao, ước đạt trên 23 – 25 tỷ USD. Môi trường đầu tư – kinh doanh tiếp tục được cải thiện, góp phần củng cố vị thế của Việt Nam là một trong những điểm đến hấp dẫn trong khu vực.

Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, năm 2025 được xem là giai đoạn củng cố và phát triển theo hướng bền vững hơn, trên cơ sở khung pháp lý mới đã được hoàn thiện và đi vào thực tiễn. Nguồn cung thị trường từng bước được cải thiện, tập trung chủ yếu ở phân khúc nhà ở đáp ứng nhu cầu ở thực. Thanh khoản thị trường ghi nhận mức tăng nhẹ so với năm 2024, trong đó các sản phẩm có pháp lý minh bạch, giá bán hợp lý và hạ tầng đồng bộ tiếp tục duy trì tỷ lệ hấp thụ tích cực, dao động khoảng 60% – 70% tại các dự án phù hợp. Phân khúc cao cấp và đầu tư vẫn phục hồi chậm hơn, phản ánh xu hướng thận trọng của nhà đầu tư trong bối cảnh mặt bằng lãi suất và chi phí vốn chưa giảm mạnh. Xu hướng phát triển các khu đô thị, khu nhà ở gắn với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian xanh và công tác quản lý vận hành chuyên nghiệp ngày càng trở thành yếu tố quyết định giá trị sản phẩm.





Từ những nhận định trên có thể thấy, năm 2025 là năm nền kinh tế tiếp tục ổn định và tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, trong bối cảnh môi trường kinh doanh còn nhiều biến động, doanh nghiệp cần chủ động thích ứng, nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực để duy trì sức cạnh tranh.

Song song đó, cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư, chuyển đổi số và ứng dụng trí tuệ nhân tạo tiếp tục phát triển mạnh mẽ, với tỷ lệ doanh nghiệp ứng dụng công nghệ số trong quản trị và vận hành ngày càng gia tăng. Đây là cơ hội quan trọng giúp nâng cao năng suất, giảm chi phí và cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ cho cộng đồng doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Công ty TDC) nói riêng.

Nắm bắt xu hướng phục hồi và phát triển của nền kinh tế, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã chủ động xây dựng các kế hoạch sản xuất – kinh doanh phù hợp, tiếp tục tái cơ cấu tổ chức, tập trung vào các lĩnh vực hoạt động cốt lõi, kiểm soát chặt chẽ chi phí và nâng cao hiệu quả đầu tư nhằm tạo nền tảng tăng trưởng ổn định và bền vững. Sau đây, thay mặt Ban điều hành Công ty, tôi xin báo cáo đến Quý cổ đông kết quả thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh chủ yếu trong năm 2025, đồng thời trình bày kế hoạch và định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2024 | Tăng giảm so với năm 2024 |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 2.667 | 1.309 | 103,77% |
| Tổng chi phí | 2.344 | 878 | 167,03% |
| Lợi nhuận trước thuế | 323 | 431 | -24,91% |
| Lợi nhuận sau thuế | 278 | 417 | -33,23% |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

Năm 2025, Công ty ghi nhận mức tăng trưởng mạnh về quy mô hoạt động với tổng doanh thu hợp nhất đạt 2.667 tỷ đồng, tăng 103,77% so với năm 2024. Chủ yếu do lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Phố Sông Cấm – Hải Phòng, chuyển nhượng thành công các dự án bất động sản và hoạt động xây dựng, kinh doanh bê tông thành phẩm. Tuy nhiên, việc mở rộng quy mô kinh doanh, gia tăng khối lượng triển khai các hoạt động xây dựng, bất động sản và cung ứng vật liệu dẫn đến chi phí phát sinh cũng tăng, tổng chi phí tăng 167,03%. Do đó, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 323 tỷ đồng và 278 tỷ đồng, giảm so với năm trước. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tập trung nâng cao hiệu quả quản lý chi phí, tối ưu vận hành nhằm cải thiện biên lợi nhuận và chất lượng tăng trưởng.




## Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (không bao gồm các khoản giảm trừ)

Đơn vị: Tỷ đồng

| Lĩnh vực | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2024 | Tăng giảm so với năm 2024 |
|---|---|---|---|
| Kinh doanh vật liệu xây dựng | 238 | 26 | 822,85% |
| Doanh thu bán thành phẩm | 429 | 368 | 16,68% |
| Bất động sản | 936 | 781 | 19,86% |
| Xây dựng | 907 | 9 | 9721,78% |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 16 | 11 | 43,56% |
| **Tổng cộng** | **2.301** | **1.026** | **124,20%** |

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2025 đạt 936 tỷ đồng, tăng 19,86% so với năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty chuyển nhượng thành công khu đất Hòa Lợi E15, triển khai hiệu quả dự án đất nền Phú Chánh và hoàn tất tiêu thụ 100% sản phẩm tại dự án UniComplex.

Doanh thu hoạt động xây dựng đạt 907 tỷ đồng, tăng đột biến so với năm 2024, ghi nhận chủ yếu từ các công trình trọng điểm như Khu 6 VietSing và dự án nhà ở riêng lẻ Green City. Sự tăng trưởng mạnh của lĩnh vực xây dựng trong năm đã tạo động lực thúc đẩy các mảng hoạt động liên quan.

Cụ thể, doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng đạt 238 tỷ đồng, tăng 822,85% so với năm trước, phù hợp với sự mở rộng quy mô thi công. Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động bán thành phẩm (bê tông trộn sẵn) đạt 429 tỷ đồng, tăng 16,68% so với năm 2024, phản ánh hiệu quả của chiến lược kinh doanh và duy trì ổn định sản lượng tiêu thụ.

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

## Cơ cấu chi phí

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2025 | Thực hiện 2025 | Thực hiện 2024 | Tăng giảm so với năm 2024 | TH/KH 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Giá vốn | 2.207 | 1.800 | 475 | 278,93% | 81,55% |
| Chi phí bán hàng, QLDN | 170 | 157 | 120 | 30,89% | 91,97% |
| Chi phí tài chính | 170 | 151 | 161 | -6,56% | 88,41% |
| Chi phí khác | - | 28 | 5 | 453,28% | - |
| Tổng cộng | 2.534 | 2.135 | 720 | 196,48% | 84,27% |

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh trên quy mô rộng hơn, kéo theo sự gia tăng của các khoản chi phí nhằm đáp ứng nhu cầu vận hành và thực hiện các dự án. Giá vốn hàng bán đạt 1.800 tỷ đồng, tăng so với năm 2024, phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu trong kỳ và phản ánh khối lượng công việc thực hiện lớn hơn, đồng thời đạt 81,55% kế hoạch, Công ty đã có sự kiểm soát nhất định đối với chi phí đầu vào.

Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp đạt 157 tỷ đồng, tăng 30,89% so với năm trước, chủ yếu gắn với việc mở rộng hoạt động và gia tăng quy mô vận hành, nhưng vẫn nằm trong phạm vi kiểm soát so với kế hoạch (đạt 91,97%). Chi phí tài chính ghi nhận 151 tỷ đồng, giảm 6,56% so với năm 2024, thể hiện hiệu quả bước đầu trong việc cơ cấu lại nguồn vốn và tiết giảm chi phí lãi vay.

Chi phí khác phát sinh 28 tỷ đồng, tăng so với năm trước do một số khoản chi phí phát sinh không thường xuyên trong quá trình hoạt động. Tổng chi phí năm 2025 đạt 2.135 tỷ đồng, tăng 196,48% so với năm 2024, phù hợp với mức độ mở rộng hoạt động kinh doanh; đồng thời vẫn thấp hơn kế hoạch (đạt 84,27%), Công ty đã có những nỗ lực trong công tác quản lý và kiểm soát chi phí.

## Tình hình Tài sản

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | %Thay đổi | Tỷ trọng năm 2024 | Tỷ trọng năm 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Tài sản ngắn hạn | 1.813 | 2.430 | 34,04% | 41,09% | 53,37% |
| Tài sản dài hạn | 2.598 | 2.123 | -18,30% | 58,91% | 46,63% |
| **Tổng tài sản** | **4.411** | **4.553** | **3,21%** | **100%** | **100%** |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

Năm 2025, cơ cấu tài sản của Công ty chuyển dịch theo hướng tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh trong kỳ. Tài sản ngắn hạn đạt 2.430 tỷ đồng, tăng 34,04%, nâng tỷ trọng từ 41,09% lên 53,37%, tập trung vào các khoản mục gắn với triển khai dự án và vận hành. Tài sản dài hạn đạt 2.123 tỷ đồng, giảm 18,30%, làm tỷ trọng giảm xuống 46,63% do Công ty thực hiện cơ cấu lại danh mục tài sản. Tổng tài sản đạt 4.553 tỷ đồng, tăng 3,21%, tiếp tục duy trì quy mô ổn định.

## Tình hình Nợ phải trả

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2024 | Năm 2025 | %Thay đổi | Tỷ trọng năm 2024 | Tỷ trọng năm 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nợ ngắn hạn | 3.006 | 2.723 | -9,43% | 93,89% | 96,06% |
| Nợ dài hạn | 196 | 112 | -42,84% | 6,11% | 3,94% |
| **Tổng nợ** | **3.202** | **2.835** | **-11,47%** | **100%** | **100%** |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

Năm 2025, Công ty tiếp tục điều chỉnh cơ cấu nợ theo hướng phù hợp với nhu cầu hoạt động. Nợ ngắn hạn đạt 2.723 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 96,06% tổng nợ. Nợ dài hạn ở mức 112 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 3,94%, thể hiện việc duy trì quy mô hợp lý đối với các khoản nợ có tính chất dài hạn.

Tổng nợ phải trả tại thời điểm cuối năm đạt 2.835 tỷ đồng, có sự điều chỉnh so với năm trước, qua đó góp phần cân đối lại cơ cấu nguồn vốn và hỗ trợ hoạt động tài chính của Công ty theo hướng linh hoạt hơn.

# NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Về công tác Tổ chức - Nhân sự: Tiếp tục thực hiện chủ trương tái cơ cấu, tinh gọn bộ máy nhân sự, xây dựng bộ máy nhân sự hiệu quả hơn.

Về cơ cấu tổ chức: Đã chuẩn hóa Sơ đồ tổ chức công ty và Sơ đồ tổ chức - Chức năng nhiệm vụ của 06 phòng/ban và 2 Xí nghiệp trực thuộc.

Về Hệ thống Lương - hệ thống KPI:

- Qua 5 năm xây dựng vận hành và cải tiến liên tục, bên cạnh những mặt hiệu quả tích cực mà KPI đã mang lại cho hệ thống quản lý nhân sự tiền lương, thì cũng đã bộc lộ một số hạn chế nhất định không mong muốn khi một bộ phận NLĐ có biểu hiện "đối phó" và xem KPI như một hình thức chế tài trừ lương của NLĐ.
- Sau khi tiếp thu ý kiến các Đơn vị về công tác vận hành KPI, nên ngay từ đầu năm 2024, Phòng HCNS đã tham mưu HĐQT-TGĐ và đã được đồng thuận phê duyệt chủ trương cải tiến lại lương 3P thành lương 2P, trong đó P1+P2 là tiền lương của CBNV, riêng P3 được tách thành lương hiệu quả như một phần thưởng cho NLĐ khi công ty có lãi và NLĐ đạt kết quả KPI.
- Vậy lương P3 (KPI) nay là "Một khoản thu nhập tăng thêm của NLĐ" và không ảnh hưởng đến tiền lương theo HĐLĐ của họ. Theo đó, Công ty sẽ hình thành Quỹ lương hiệu quả kinh doanh của NLĐ được xem xét hàng quý. Khi Công ty/Đơn vị/Cá nhân đạt kết quả KPI cao nhất định thì NLĐ được xem xét chi trả 1 khoản thu nhập (khoản 1 tháng lương/quý theo HĐLĐ và kết quả KPI). Điều này góp phần thay đổi tư duy tích cực và tính chủ động của NLĐ khi tham gia vận hành hệ thống KPI, phát huy tích cực và hiệu quả của KPI trên toàn công ty.

Về tình hình và chính sách đối với người lao động:

- Tính đến thời điểm 31/12/2025 tổng số lao động là 310 người.
- Tình hình thực hiện Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm y tế cho người lao động: đạt tỷ lệ 100% tổng số lao động.
- Tổng tiền lương chi trả trong năm 2025 là 105.270.240.516 đồng, tăng 42% so với năm 2024. Lương bình quân đạt 14.302.635 đồng/người/tháng, tăng 10% so với năm 2024. Thu nhập bình quân đạt 25.260.787 đồng/người/tháng, tăng 38% so với năm 2024.
- Bên cạnh đó, từ tháng 10/2025 tiền ăn giữa ca hằng tháng người lao động còn được công ty tăng thêm (từ 730.000 lên 1.500.000 đồng/người).
- Về chi trả tiền thưởng: Trong năm 2025, tình hình kinh tế có nhiều phục hồi, tình hình sản xuất kinh doanh của công ty cũng đạt nhiều thành tựu đáng kể, nên ngoài tiền lương hàng tháng, Công ty vẫn chi trả đầy đủ lương tháng 13 bằng 1 tháng lương (số tiền 4,5 tỷ đồng) và 1 tháng lương hiệu quả vào dịp Tết (số tiền 4,624 tỷ đồng).

Về công tác đào tạo bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ: Tổ chức được 12 khóa đào tạo cho NLĐ với kinh phí tổ chức là 238.740.000 đồng.

## Công tác số hóa và ứng dụng khoa học công nghệ vào hệ thống quản lý

Tiếp tục theo xu hướng phát triển và ứng dụng khoa học công nghệ vào hoạt động quản lý, năm 2025 công ty cũng tiếp tục áp dụng các phần mềm: Hệ thống trình ký và phê duyệt hồ sơ qua hệ thống văn phòng điện tử Becawork; Hệ thống phần mềm quản trị doanh nghiệp FAST vào hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;  hệ thống phần mềm vận hành trạm trộn Bê tông Hoàng Thịnh.



# PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

## Bối cảnh chung

Năm 2026, bối cảnh kinh tế – chính trị thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường và tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro, đặc biệt liên quan đến định hướng chính sách của Hoa Kỳ và phản ứng điều chỉnh của các nền kinh tế lớn. Sự gia tăng bất ổn về địa chính trị, cùng với những thay đổi trong chính sách thương mại và thuế quan, tiếp tục tạo áp lực lên dòng vốn đầu tư toàn cầu và xu hướng chi tiêu của khu vực hộ gia đình. Nguy cơ leo thang căng thẳng thương mại và áp dụng các biện pháp bảo hộ mới vẫn hiện hữu, qua đó tác động tiêu cực đến triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới. Bên cạnh đó, các rủi ro phi truyền thống như thiên tai, biến đổi khí hậu, an ninh năng lượng, an ninh lương thực và an ninh mạng ngày càng gia tăng cả về tần suất và mức độ ảnh hưởng. Trong bối cảnh đó, nhiều tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2026 chỉ đạt khoảng 2,8% – 3,1%, duy trì ở mức trung bình và thấp hơn xu hướng dài hạn. Trước áp lực tăng trưởng suy yếu trong khi lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng hạ nhiệt, nhiều quốc gia được kỳ vọng sẽ duy trì chính sách tiền tệ theo hướng nới lỏng thận trọng, kết hợp với các biện pháp tài khóa có chọn lọc nhằm hỗ trợ phục hồi kinh tế.

Trước những biến động của kinh tế toàn cầu, các quốc gia, trong đó có Việt Nam, tiếp tục chú trọng điều chỉnh chiến lược phát triển và chính sách điều hành theo hướng nâng cao khả năng tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu, củng cố năng lực cạnh tranh xuất khẩu, tận dụng hiệu quả các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới, đồng thời thu hút và sử dụng hiệu quả các dòng vốn đầu tư nước ngoài phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Trong nước, với mục tiêu tạo động lực tăng trưởng mới cho giai đoạn 2026–2030, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ tiếp tục chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành và địa phương theo dõi sát diễn biến tình hình kinh tế thế giới và trong nước, chủ động điều hành chính sách vĩ mô linh hoạt, hiệu quả. Kinh tế – xã hội Việt Nam năm 2026 được dự báo duy trì đà tăng trưởng tích cực, với tốc độ tăng GDP ước đạt khoảng 6,5% – 7,0%, lạm phát được kiểm soát trong mục tiêu khoảng 4,0% theo định hướng điều hành. Các cân đối lớn của nền kinh tế tiếp tục được bảo đảm, môi trường đầu tư – kinh doanh được cải thiện, tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động sản xuất – kinh doanh của doanh nghiệp.

Tại địa phương, tỉnh Bình Dương được kỳ vọng tiếp tục duy trì vai trò là trung tâm công nghiệp – đô thị trọng điểm của khu vực phía Nam. Trong bối cảnh triển khai các chủ trương sắp xếp, tinh gọn bộ máy hành chính và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước, kinh tế Bình Dương năm 2026 được dự báo tăng trưởng ổn định, với tốc độ tăng GRDP ước đạt khoảng 7,0% – 7,5%. Hoạt động xuất nhập khẩu tiếp tục giữ vai trò động lực tăng trưởng chủ yếu, với kim ngạch xuất khẩu dự kiến duy trì mức tăng 7% – 9%, nhập khẩu tăng tương ứng, qua đó tiếp tục tạo thặng dư thương mại và đóng góp tích cực cho ngân sách địa phương.

## Nhận định tình hình thị trường năm 2026

Năm 2026 được xác định là năm bản lề, mở đầu cho "Kỷ nguyên vươn mình" với mục tiêu tăng trưởng đầy tham vọng. Mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2026 được Quốc hội giao từ 10% trở lên, GDP bình quân đầu người 5.400-5.500 USD, đây là cột mốc quan trọng giúp Việt Nam củng cố vị thế trong nhóm nước thu nhập trung bình cao. Lạm phát kiểm soát ở mức khoảng 4,5%. Với định hướng trên, TP.HCM đã đặt ra những mục tiêu đầy tham vọng cho năm đầu tiên của nhiệm kỳ 2025-2030:

- Tăng trưởng GRDP: Mục tiêu đạt từ 10% - 11%. Kết quả 2 tháng đầu năm 2026 đã cho thấy sự khởi đầu thuận lợi khi nhiều chỉ số vượt bậc so với cùng kỳ.
- GRDP bình quân đầu người: Ước đạt khoảng 9.500 - 10.000 USD, củng cố vị thế đầu tàu kinh tế và trung tâm tiêu dùng lớn nhất cả nước.

Năm 2026 được dự báo là thời điểm kinh tế khu vực phía Bắc TP. HCM bước vào giai đoạn phát triển mạnh mẽ nhờ sự hội tụ của hạ tầng hoàn thiện, làn sóng FDI công nghệ cao và các bộ luật mới đi vào thực thi ổn định.

Dựa trên những kết quả đạt được trong năm 2025 và những dự đoán đầy triển vọng phát triển của nền kinh tế trong năm 2026, Công ty TDC đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho năm 2025 cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Kế hoạch 2026 | Thực hiện 2025 | %KH2026/TH2025 |
|---|---|---|---|
| Tổng doanh thu | 3.934 | 2.667 | 147,51% |
| Tổng chi phí | 3.558 | 2.344 | 151,79% |
| Lợi nhuận trước thuế | 376 | 324 | 116,05% |
| Lợi nhuận sau thuế | 290 | 279 | 103,94% |

Số liệu theo Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán

## Phương hướng hoạt động trong năm 2026

Năm 2026, thị trường kinh tế dự đoán có nhiều biến động theo hướng phát triển mạnh mẽ, Ban Lãnh đạo Công ty sẽ cố gắng nắm bắt những điểm thuận lợi trong năm và đưa ra những giải pháp tạo ra sự chuyển biến tích cực mang giá trị nhất định cho TDC và cổ đông. Công ty TDC vẫn tiếp tục duy trì chiến lược kinh doanh đa ngành nghề dựa vào nguồn lực nội tại của mình. Đặt trọng tâm vào ba lĩnh vực chính: bất động sản, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, và sản xuất bê tông thương phẩm với mục tiêu xây dựng một nền tảng vững chắc cho sự phát triển lâu dài trong tương lai.

# PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

## Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản



Thị trường Bất động sản đang bước vào chu kỳ phục hồi mạnh mẽ nhưng có sự phân hóa. Các dự án đáp ứng nhu cầu thực (nhà ở xã hội, căn hộ tầm trung) và bất động sản công nghiệp tại các thủ phủ như khu vực Tây Bắc Tp. HCM (Bình Dương cũ) sẽ dẫn dắt thị trường. Với quỹ đất được tích lũy, TDC sẽ hoàn thiện pháp lý, xây dựng hoàn thiện hạ tầng, tận dụng tình hình bất động sản hồi phục và phát triển trong năm 2026 cũng như xu hướng bất động sản, nhu cầu ở thật của khách hàng, Ban lãnh đạo TDC xây dựng phương hướng kế hoạch kinh doanh bất động sản cụ thể như sau:

(a) Dự án chung cư TDC Plaza:

- TDC Plaza tọa lạc ở vị trí tuyệt đẹp trong quy hoạch "Thành phố mới Bình Dương" thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Dịch Vụ – Đô Thị Bình Dương.
- Quy mô dự án: Khu căn hộ cao cấp, với 5 Block nhà cao 21 tầng, TDC Plaza được thiết kế tuyệt đẹp, phù hợp với cảnh quan khu vực tạo nên tổng thể kiến trúc hài hòa và độc đáo. Dự án đã triển khai và kinh doanh bán hết 1 Block E, năm 2026 sẽ tiến hành đầu tư xây dựng và mở bán 974 căn hộ với doanh thu ghi nhận trong năm 2026 là 1.900 tỷ đồng. Và đây là nguồn doanh thu chủ lực của hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm 2026 của TDC.

(b) Dự án Uni - Complex:

Dự án đã bán hết trong năm 2025, năm 2026 tiến hành thu tiền theo tiến độ hợp đồng và ghi nhận doanh thu khoảng 144 tỷ đồng.

(c) Hoạt động cho thuê và môi giới bất động sản

Trong năm 2026, TDC duy trì hoạt động cho thuê bất động sản và đẩy mạnh hoạt động môi giới bất động sản với tổng doanh thu khoảng 9 tỷ đồng. Ngoài các dự án trên, TDC cũng đầu tư và hoàn thiện pháp lý các lô đất tại KDC TDC Hòa Lợi (E19, E16) và bổ sung thêm quỹ đất để làm tiền đề phát triển bất động sản cho năm 2027, 2028 và các năm sau.

## Đối với lĩnh vực xây dựng



Theo định hướng tái cơ cấu các lĩnh vực hoạt động của công ty trong năm 2026, lĩnh vực hoạt động kinh doanh ở mảng xây dựng được công ty đặt nhiều kỳ vọng với kế hoạch doanh thu năm 2026 là 1.145 tỷ đồng. Nguồn thu chủ yếu đến từ các dự án đã khởi động từ cuối năm 2024 gồm công trình Khu tái định cư Hòa Lợi (Green City) và Công trình Chung cư cao tầng Khu 6 Việt Sing thuộc dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 6 Việt Sing.

Về năng lực pháp lý và nhân sự của Phòng Xây dựng đảm bảo khả năng thi công đồng thời nhiều dự án:

Nhân sự: Đội ngũ Phòng Xây dựng có chuyên môn kỹ thuật tốt, năng động, đảm bảo năng lực triển khai dự án.

Pháp lý: Công ty TDC đã được cấp đầy đủ các chứng chỉ:

· Thi công công trình dân dụng & công nghiệp Hạng II

· Thi công công trình giao thông Hạng II

· Hạ tầng kỹ thuật thoát nước Hạng II

· Tư vấn giám sát

· Dân dụng & công nghiệp Hạng III

· Giao thông Hạng III

Quý 1/2026, Công ty TDC đã thực hiện ký kết hợp đồng thi công các hạng mục hạ tầng cơ sở (San nền; thoát nước mưa, mương thoát nước B1000 cuối tuyến; cửa xả; thoát nước thải; phần lòng đường giao thông; vỉa hè; sơn và biển báo; hành lang sau nhà) công trình Khu nhà ở Lộc Phú Gia (Giá trị hợp đồng khoảng 194 tỷ đồng), thời gian hoàn thành 300 ngày kể từ ngày tính tiến độ thi công (dự kiến hoàn thành Quý 1 năm 2027).

Cơ cấu doanh thu của lĩnh vực xây dựng trong năm 2026 cụ thể như sau:

- **Đối với các công trình ngoài, trong năm 2026 tiếp tục thi công hoàn thiện các dự án:**

1. Khu tái định cư Hòa Lợi (Green City): doanh thu 424 tỷ đồng.
2. Chung cư cao tầng Khu 6 Việt Sing thuộc dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 6 Việt Sing: doanh thu 525 tỷ đồng.
3. Nhà ở An sinh xã hội – Khu 2 Việt Sing: doanh thu 97 tỷ đồng.
4. Nhà ở An sinh xã hội – Khu 7 Việt Sing: doanh thu 97 tỷ đồng.
5. Thi công xây dựng hạ tầng đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải công trình Khu nhà ở Lộc Phú Gia: doanh thu 130 tỷ đồng.

- **Đối với các công trình do Công ty đầu tư:**

1. Tiếp tục thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện ngoài nhà 104 căn thuộc Lô N4 đến N12, Lô Q2, Q3, Q5, Q6, Q7, Q8; thi công hoàn thiện công viên, vỉa hè công trình phố thương mại Uni Town. Dự kiến hoàn thành bàn giao đến hết Quý 3/2026.
2. Triển khai xây dựng phần khung và hoàn thiện ngoài nhà 113 căn công trình Khu dân cư TDC Hòa Lợi HL – D13, HL – E1, HL – D12. Dự kiến hoàn thành bàn giao đến hết Quý 4/2026.

# PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

## Đối với lĩnh vực sản xuất bê tông thương phẩm

Trong năm 2026, TDC định hướng tái cấu trúc và mở rộng công suất nhằm gia tăng năng lực cung ứng bê tông thương phẩm ra thị trường, đáp ứng nhu cầu gia tăng mạnh mẽ trong bối cảnh Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công. Công ty tập trung nguồn lực cho hoạt động cải tiến, nghiên cứu và phát triển các sản phẩm bê tông thương phẩm, đồng thời tìm kiếm các nguồn nguyên liệu thay thế nhằm tối ưu chi phí nhưng vẫn đảm bảo chất lượng sản phẩm.

Bên cạnh đó, TDC tiếp tục nghiên cứu, thử nghiệm và ứng dụng các công nghệ hiện đại vào quy trình sản xuất bê tông nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực cạnh tranh trên thị trường. Công ty cũng duy trì các cơ chế kinh doanh linh hoạt như chính sách chi hoa hồng và cấp hạn mức công nợ cho khách hàng, đồng thời kiểm soát chặt chẽ rủi ro thông qua các biện pháp bảo lãnh thanh toán hoặc thanh toán trước.

Mục tiêu trong năm 2026 là tiếp tục củng cố và nâng cao vị thế thương hiệu về chất lượng, sản lượng, giá cả và phong cách phục vụ tại khu vực phía Tây Bắc TP. HCM (nay thuộc Bình Dương), các khu công nghiệp trên địa bàn và khu vực Đồng Nai (nay bao gồm khu vực Bình Phước trước đây). Công ty chú trọng duy trì và phát triển quan hệ với các đối tác chiến lược lâu năm, đồng thời tăng cường hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu và mở rộng tệp khách hàng thông qua các chương trình hội thảo, hội nghị và kết nối doanh nghiệp trong khu vực. Trong năm 2026, Bê tông TDC đặt kế hoạch doanh thu đạt khoảng 412 tỷ đồng, tương ứng sản lượng tiêu thụ khoảng 324.000 $m^3$ bê tông. Để phục vụ định hướng đẩy mạnh hoạt động xây dựng, mảng bê tông sẽ vận hành ở mức công suất cao nhằm đảm bảo cung ứng cho các công trình trọng điểm như dự án TDC Plaza do TDC làm chủ đầu tư; công trình hạ tầng Khu nhà ở Lộc Phú Gia và Khu công nghiệp Đại Đăng do TDC làm tổng thầu; các dự án nhà ở an sinh xã hội Khu 2 và Khu 7 Việt Sing do Tập đoàn Becamex làm chủ đầu tư; cùng các công trình hạ tầng trọng điểm trong hệ sinh thái Becamex như đường Vành đai 4, cao tốc Chơn Thành – Thủ Dầu Một.

Song song đó, Công ty tiếp tục đảm bảo cung cấp đầy đủ sản lượng và chất lượng cho các khách hàng truyền thống cũng như khách hàng mới, qua đó từng bước gia tăng thị phần và khẳng định vị thế trên thị trường bê tông thương phẩm tại khu vực phía Bắc TP. HCM (nay thuộc Bình Dương) và khu vực Đồng Nai.





## Đối với công tác ra sổ cho khách hàng các dự án



Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc cùng các đơn vị chuyên môn đã tích cực làm việc với các Sở, ban, ngành và các bên liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho khách hàng.

Kết quả, Công ty đã thực hiện cấp 1.248 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ("sổ") cho khách hàng tại các dự án, bao gồm: Khu dân cư 5C Bàu Bàng; Khu tái định cư Phú Chánh B, C, D; Nhà ở công nhân Bàu Bàng; Phố thương mại UniTown; cùng các dự án đất nền như D2 & D2A, Moon River, Cocoland, C7 – C8A, Mỹ Phước 2 và Làng Đại học Thủ Dầu Một.

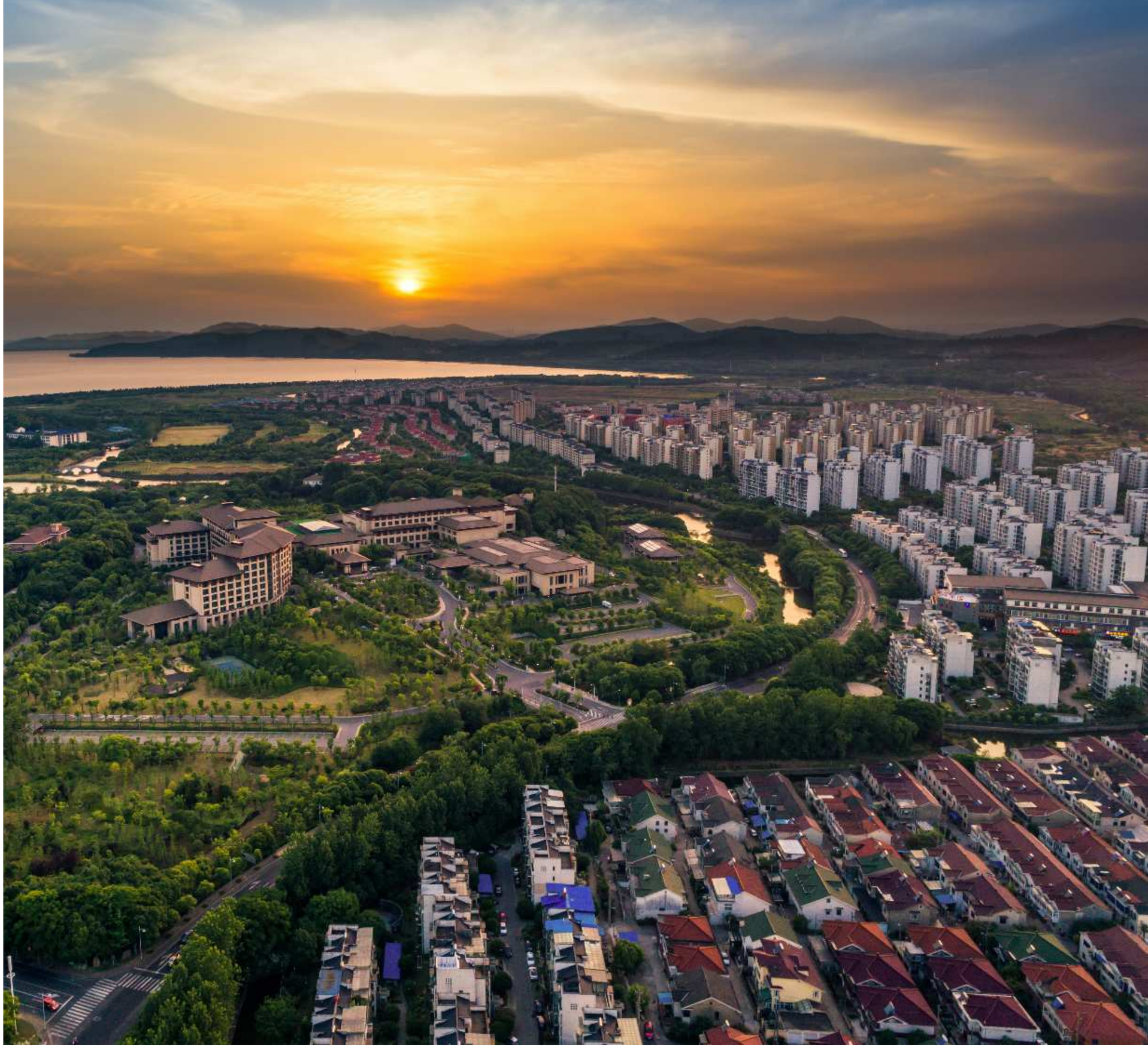
Dự kiến trong năm 2026, Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận cho khoảng 999 căn hộ/nền đất thuộc các dự án hiện hữu, bao gồm: Westernland, Rubyland, Chung cư Phú Mỹ, Cocoland, Moon River, C7 & C8A, Làng Đại học Thủ Dầu Một, Khu tái định cư Phú Chánh B, Mỹ Phước 2; đồng thời triển khai tại các dự án gần đây như Khu dân cư TDC Hòa Lợi, TDC Plaza và Phố thương mại UniTown.



# 06

# BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

- Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2025
- Kết quả kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc



# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

Ban kiểm soát Công ty cổ phần Kinh Doanh & Phát Triển Bình Dương nhiệm kỳ 2024 - 2029 gồm 3 thành viên:

- Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban

- Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên

- Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên

Trong năm 2025, hoạt động của Ban kiểm soát tập trung vào các nội dung sau:

- Thẩm tra báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 của TDC. Thông qua dự thảo báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của công ty.

- Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 9 tháng năm 2025, tình hình tài chính của TDC tại ngày 30.9.2025 và việc tuân thủ các quy định quản trị công ty đại chúng của công ty.

- Giám sát hoạt động của HĐQT và Ban TGĐ trong việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ theo đúng thẩm quyền và quy định của pháp luật, đảm bảo lợi ích cổ đông.



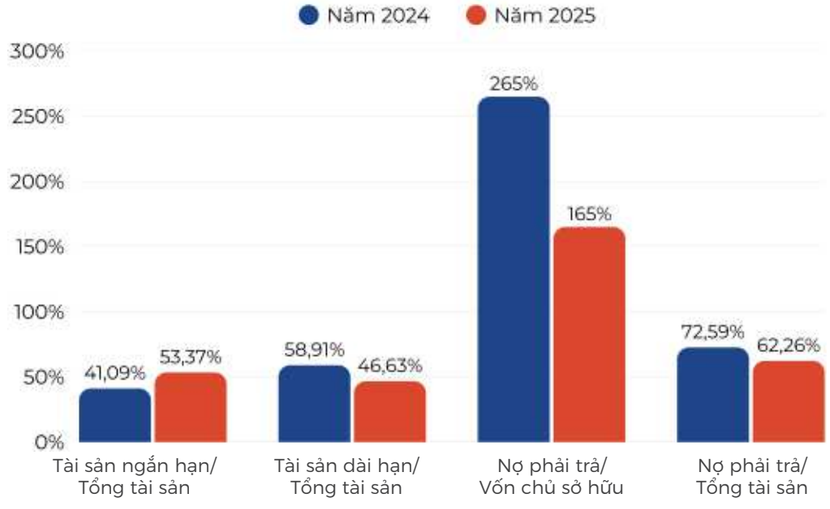
## Về tình hình tài chính

| Chỉ tiêu | Đơn vị | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|
| **Cơ cấu tài sản và nguồn vốn** | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản | % | 41,09 | 53,37 |
| Tài sản dài hạn/Tổng tài sản | % | 58,91 | 46,63 |
| Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (VCSH) | % | 265 | 165 |
| Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn | % | 72,59 | 62,26 |
| **Khả năng thanh toán** | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | Lần | 0,60 | 0,89 |
| (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | Lần | 0,47 | 0,80 |
| **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động** | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | vòng | 1,42 | 6,13 |
| Vòng quay tổng tài sản | vòng | 0,29 | 0,55 |
| **Hệ số khả năng sinh lời** | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VCSH (ROE) | % | 34,52 | 19,03 |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA) | % | 10,41 | 6,21 |

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

## Về tình hình tài chính

### 01 Cơ cấu tài sản và nguồn vốn



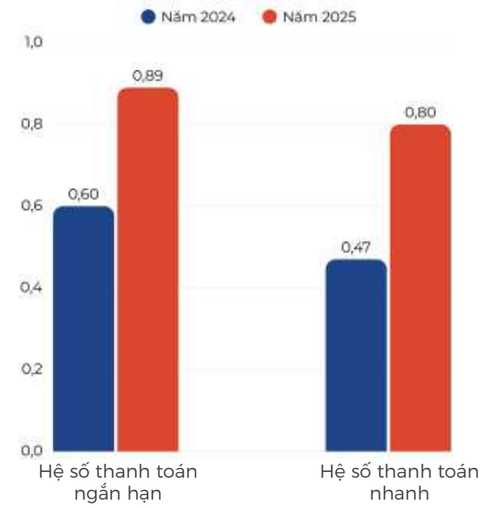

Trong năm 2025, cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty có sự chuyển dịch theo hướng tích cực, tăng cường tính thanh khoản và năng lực tự chủ tài chính.

Về cơ cấu tài sản, tỷ trọng tài sản ngắn hạn tăng lên mức 53,37% nhờ sự gia tăng đáng kể của các khoản phải thu và quy mô tiền mặt; trong khi tỷ trọng tài sản dài hạn điều chỉnh về mức 46,63%, chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng thành công một số dự án có giá trị lớn.

Đặc biệt, cấu trúc nguồn vốn được cải thiện rõ rệt khi hệ số Nợ phải trả/VCSH giảm từ 265% xuống còn 165%. Nguồn vốn chủ sở hữu tăng trưởng ấn tượng nhờ kết quả kinh doanh khởi sắc kết hợp cùng dòng vốn mới từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công trong năm 2025. Nguồn tiền từ đợt phát hành đã giúp Công ty chủ động giảm bớt áp lực nợ vay khi tất toán dứt điểm gói trái phiếu trị giá 700 tỷ đồng, giúp Công ty tái thiết lập cấu trúc tài chính lành mạnh và chủ động hơn về nguồn vốn cho các dự án trọng điểm dự kiến triển khai sắp tới.

### 02 Khả năng thanh toán

Năng lực tài chính và khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2025 ghi nhận sự phục hồi và cải thiện đáng kể. Nhờ chủ động tái cấu trúc nguồn vốn, chủ yếu là giảm nguồn vốn vay ngắn hạn và tăng cường các tài sản thanh khoản cao, hệ số thanh toán hiện hành năm 2025 đã tiệm cận về gần mức an toàn (0,89 lần). Đặc biệt, hệ số thanh toán nhanh tăng mạnh lên mức 0,80 lần (so với 0,47 lần của năm trước), cho thấy sự linh hoạt của doanh nghiệp trong việc đảm bảo các nghĩa vụ nợ ngắn hạn. Sự chuyển biến tích cực này không chỉ giảm thiểu rủi ro tài chính mà còn củng cố niềm tin cho đối tác và cổ đông về sự ổn định và đà phát triển bền vững của Công ty.



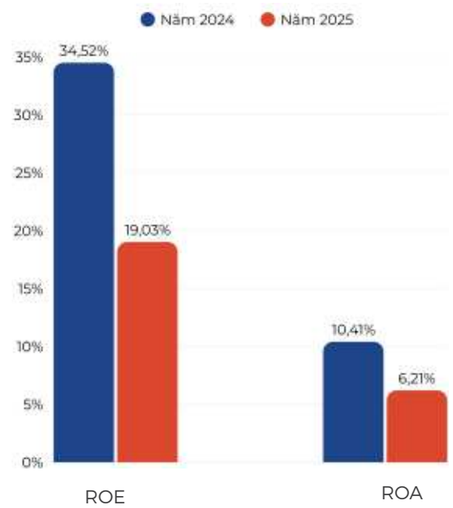

### 03 Chỉ tiêu về năng lực hoạt động




Năng lực hoạt động của Công ty trong năm 2025 ghi nhận sự tăng trưởng vượt bậc, minh chứng cho hiệu quả trong công tác quản trị tài sản và đẩy mạnh kinh doanh. Chỉ số vòng quay hàng tồn kho đạt 6,13 vòng, tăng gấp 4,3 lần so với năm trước, cho thấy tốc độ lưu thông hàng hóa và khả năng khai thác giá trị từ các dự án trọng điểm rất khả quan. Song song đó, hiệu suất sử dụng tài sản cũng được cải thiện đáng kể với vòng quay tổng tài sản tăng lên mức 0,55 vòng. Những chuyển biến tích cực này là tiền đề quan trọng để Công ty tiếp tục tái đầu tư vào các dự án tiềm năng, sẵn sàng nguồn lực cho các kế hoạch mở rộng quy mô kinh doanh và gia tăng giá trị lợi nhuận cho cổ đông.

### 04 Hệ số khả năng sinh lời

Về năng lực sinh lời, Công ty tiếp tục duy trì hiệu quả kinh doanh khả quan với chỉ số ROE đạt 19,03% và ROA đạt 6,21%. Mặc dù các hệ số sinh lời có sự điều chỉnh do quy mô vốn chủ sở hữu tăng mạnh sau đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ, nhưng mức ROE và ROA này vẫn phản ánh hiệu quả kinh doanh ổn định và khả năng sinh lời khả quan của Công ty. Việc gia tăng nền tảng vốn chủ sở hữu trong năm qua là bước đi chiến lược nhằm tối ưu hóa cấu trúc tài chính và giảm thiểu chi phí lãi vay, tạo tiền đề vững chắc để Công ty bứt phá lợi nhuận và gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông trong các giai đoạn tiếp theo.



# KẾT QUẢ KIỂM TRA GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN TGĐ

## Về giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 20 cuộc họp và ban hành 20 Nghị quyết. Nội dung chủ yếu của các Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương giao dịch với các tổ chức liên quan; vay vốn cho sản xuất kinh doanh; chào bán cổ phiếu tăng vốn; phương án mua lại trái phiếu, ....

Ban kiểm soát giám sát việc ban hành các nghị quyết của Hội đồng quản trị theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định, việc triển khai thực hiện Nghị quyết HĐQT về HĐ SXKD của Ban TGĐ. Ban kiểm soát được mời tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị và cho ý kiến kịp thời đối với các vấn đề liên quan đến lợi ích của công ty.

## Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập theo đúng chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và đã được Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn A&C chấp nhận toàn phần.

Đánh giá: Ban kiểm soát thống nhất số liệu báo cáo tài chính kiểm toán của TDC năm 2025.



## Về giao dịch với các tổ chức liên quan

| STT | Tên tổ chức | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch (VND) | Thời điểm giao dịch |
|---|---|---|---|
| 1 | **Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP** | | 2025 |
| | Mua hàng hóa, dịch vụ: | 50.974.848.816 | |
| | Chi phí lãi phạt chậm thanh toán | 13.615.555.055 | |
| 2 | **Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam** | | 2025 |
| | Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng | 819.625.779 | |
| 3 | **Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương** | | 2025 |
| | Mua dịch vụ | 54.800.000 | |
| 4 | **Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước** | | 2025 |
| | Mua hàng hóa, dịch vụ | 266.727.230 | |
| | Thuê đất | 32.560.113.254 | |
| 5 | **Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex** | | 2025 |
| | Mua dịch vụ, hàng hóa: | 423.999.000 | |
| 6 | **Công ty TNHH Giải pháp VNTT** | | 2025 |
| | Mua dịch vụ, hàng hóa | 135.000.000 | |
| 7 | **Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước** | | 2025 |
| | Cổ tức được chia | 1.360.000.000 | |
| 8 | **Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương** | | 2025 |
| | Mua dịch vụ, hàng hóa | 36.433.691 | |
| 9 | **Công ty TNHH VSIP Hải Phòng** | | 2025 |
| | Lợi nhuận hợp tác kinh doanh được tạm chia | 175.499.903.276 | |
| | Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh | 310.000.000.000 | |
| | Tạm ứng lại phần vốn góp hợp tác kinh doanh | 139.840.669.585 | |

# 07

# BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG


Mô hình phát triển bền vững

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Trách nhiệm của Ban kiểm soát

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Thù lao của Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc

Giao dịch của cổ đông nội bộ và người có liên quan của người nội bộ

Thông tin cổ phiếu

Báo cáo quản trị rủi ro

Quan hệ nhà đầu tư

Báo cáo hoạt động phát triển nguồn nhân lực

Các chế độ chính sách cho người lao động

Dấu ấn năm 2025




# MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG






# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

> Công ty tin rằng, phát triển bền vững là chìa khóa cho tương lai tươi sáng của đất nước. Đó là lý do tại sao, chúng tôi luôn nỗ lực không ngừng để đạt được sự cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế, tiến bộ xã hội và bảo vệ môi trường. Các chiến lược và kế hoạch hành động mà Đảng và Nhà nước đã ban hành là minh chứng rõ ràng cho cam kết mạnh mẽ của Việt Nam trong việc thực hiện mục tiêu phát triển bền vững.

## Tác động lên môi trường

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không có

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính (GHG): Không có

## Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:

| STT | Tên NVL | Đơn vị tính | Tổng khối lượng NVL sản xuất năm 2025 |
|---|---|---|---|
| 1 | Cát | $m^3$ | 94.436,14 |
| 2 | Đá các loại (Đá mi, đÁ 1X2) | Tấn | 286.684,29 |
| 3 | Xi măng | Tấn | 45.042,88 |
| 4 | Trobay, Xỉ | Tấn | 28.188,22 |
| 5 | Phụ gia | Lít | 565.807,65 |

Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Tiêu thụ năng lượng

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: 530.135 kWh
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có
- Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Không có

**Năng lượng tiêu thụ trực tiếp**

**530.135** kWh



## Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có

## Tiêu thụ nước

- Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Nguồn nước cung cấp là nước thủy cục và lượng nước sử dụng là: 38.846 $m^3$
- Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có

**Lượng nước sử dụng trong năm 2025**

**38.846** $m^3$/năm



# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Hỗ trợ và tổ chức hoạt động tình nguyện tại Lễ Hội Chùa Bà Thành Phố Mới Bình Dương năm 2025.
- Tham gia Ngày hội hiến máu tình nguyện Chào mừng ngày Thầy thuốc Việt Nam 27/02/2025 tại BIH năm 2025; "Ngày chủ nhật xanh".
- Hưởng ứng, tham gia các hoạt động chào mừng kỷ niệm 95 năm Ngày thành lập Đảng Cộng sản Việt Nam và đón Tết cổ truyền dân tộc, các hoạt động tuyên truyền, giáo dục về Đảng, Bác Hồ, về truyền thống đấu tranh anh dũng, kiên cường, bất khuất của dân tộc cho ĐVTN.
- Tổ chức và tham gia các hoạt động chào mừng kỷ niệm 94 năm Ngày thành lập Đoàn TNCS Hồ Chí Minh 26/3/1931 – 26/3/2025)
- Tham gia các giải giao lưu, hội thao: đá bóng, cầu lông,…" do Đoàn các cấp tổ chức
- Vận động quyên góp chung tay xóa nhà tạm, nhà dột nát năm 2025 - Tham gia và hỗ trợ Lễ khởi công – Lễ bàn giao công trình chung tay xóa nhà tạm, nhà dột nát năm 2025 tại Tp. Bến Cát"; Hỗ trợ tổ chức tặng quà cho thiếu nhi nhân ngày Quốc tế thiếu nhi.
- Phối hợp hỗ trợ công tác tổ chức các chương trình đại hội, hội nghị với các tổ chức đoàn thể công ty như: hỗ trợ tổ chức Đại hội Chi bộ TDC.
- Phong trào cùng nhau bảo vệ môi trường, cải tạo góc làm việc : Mỗi góc làm việc thêm 01 cây xanh.
- Vận động đoàn viên, CBNV công ty tham gia hiến Tham gia Phong trào hiến máu tình nguyện.
- Tuyên truyền, vận động ủng hộ đồng bào miền Bắc bị thiên tai. Đóng góp, ủng hộ đồng bào vùng bão lũ hướng tới chào mừng Đại hội Đại biểu Đoàn TNCS Hồ Chí Minh các Doanh nghiệp có vốn Nhà nước, nhiệm kỳ 2025 – 2030.



# TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Đại Hội đồng Cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng chiến lược, định hướng phát triển của công ty; đồng thời giám sát công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc.

## Thành phần, cơ cấu HĐQT và cổ phiếu nắm giữ

| STT | Tên | Chức vụ | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) |
| 1 | Ông Quảng Văn Viết Cương | Chủ tịch HĐQT | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Ông Đoàn Văn Thuận | Phó Chủ tịch HĐQT - TV điều hành | 20.400 | 0,02 | 20.400 | 0,02 |
| 3 | Ông Hồ Hoàn Thành | Thành viên HĐQT - TV điều hành | 0 | 0 | 1.000.000 | 0,78 |
| 4 | Ông Lê Văn Hiền | Thành viên HĐQT - TV điều hành | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Ông Đặng Đình Phúc | Thành viên HĐQT độc lập | 139.000 | 0,1 | 500.000 | 0,39 |

## Họp HĐQT và tham dự các cuộc họp

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức các 20 cuộc họp, ban hành 20 Nghị quyết, cụ thể:

| STT | Thành viên HĐQT | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp | Lý do không tham dự họp |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông  Quảng Văn Viết Cương | 20/20 | 100% | |
| 2 | Ông Đoàn Văn Thuận | 20/20 | 100% | |
| 3 | Ông Hồ Hoàn Thành | 20/20 | 100% | |
| 4 | Ông Lê Văn Hiền | 20/20 | 100% | |
| 5 | Ông Đặng Đình Phúc | 20/20 | 100% | |

# TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Các nghị quyết trong năm 2025

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung |
|---|---|---|---|
| 1 | 01/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Phê duyệt các giao dịch với người nội bộ và người có liên quan |
| 2 | 02/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai |
| 3 | 03/NQ-HĐQT | 10/01/2025 | Thông qua vay vốn tại Ngân hàng Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) |
| 4 | 04/NQ-HĐQT | 19/02/2025 | Thông qua giá cổ phần chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong đợt chào bán riêng lẻ 35 triệu cổ phần |
| 5 | 05/NQ-HĐQT | 28/02/2025 | Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông để tiến hành ĐHĐCĐ 2025 |
| 6 | 06/NQ-HĐQT | 21/03/2025 | Thông qua việc thành lập địa điểm kinh doanh |
| 7 | 07/NQ-HĐQT | 25/03/2025 | Thông qua việc cử ông Đoàn Văn Thuận là người đại diện vốn tại Công ty cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước |
| 8 | 08/NQ-HĐQT | 03/04/2025 | Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TP Bank) |
| 9 | 09/NQ-HĐQT | 03/04/2025 | Thông qua thời gian, địa điểm, nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2025 |
| 10 | 10/NQ-HĐQT | 21/04/2025 | Thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – chi nhánh Bình Dương (BIDV) |
| 11 | 11/NQ-HĐQT | 23/04/2025 | Điều chỉnh và bổ sung nội dung Đại hội đồng cổ đông 2025 |
| 12 | 12/NQ-HĐQT | 09/05/2025 | Giao thầu thi công dự án Khu dân cư TDC Hòa Lợi |
| 13 | 13/NQ-HĐQT | 12/05/2025 | Thông qua việc tiếp tục phân phối cổ phiếu chưa đăng ký mua hết |
| 14 | 14/NQ-HĐQT | 16/05/2025 | Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ |
| 15 | 15/NQ-HĐQT | 09/06/2025 | Thông qua phương án mua lại trước hạn một phần trái phiếu 350 tỷ đồng |
| 16 | 16/NQ-HĐQT | 30/06/2025 | Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2025 |
| 17 | 17/NQ-HĐQT | 29/07/2025 | Phê duyệt phương án chi trả lương cho người lao động |
| 18 | 18/NQ-HĐQT | 03/10/2025 | Phê duyệt vay vốn tại Ngân hàng Tiên Phong (TP Bank) |
| 19 | 19/QĐ-HĐQT | 25/11/2025 | Ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu xây lắp, mua sắm hàng hóa – tài sản, cung cấp dịch vụ tư vấn và phi tư vấn |
| 20 | 20/QĐ-HĐQT | 25/12/2025 | Về việc chi trả tiền lương tháng 13 cho người lao động |



# TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan có thẩm quyền thay mặt Đại Hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá công tác điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc theo đúng các quy định trong Điều lệ Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông. Ban Kiểm soát có thẩm quyền kiểm tra bất kỳ vấn đề nào trong phạm vi trách nhiệm, có đầy đủ quyền tiếp cận và làm việc với Ban Điều hành Công ty để thực hiện trách nhiệm giám sát, đánh giá việc thực thi các quy định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

## Thành phần, cơ cấu BKS và cổ phiếu nắm giữ

| STT | Tên | Chức vụ | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) |
| 01 | Ông Nguyễn Hải Hoàng | Trưởng ban BKS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 02 | Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan | Thành viên BKS | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 03 | Bà Huỳnh Thị Quế Anh | Thành viên BKS | 0 | 0 | 0 | 0 |

# TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm tổ chức, điều hành toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh hằng ngày của Công ty; triển khai thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị; quản lý hiệu quả nguồn vốn, tài sản và nhân sự; kiểm soát rủi ro, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và quy chế nội bộ; đồng thời thực hiện chế độ báo cáo đầy đủ, trung thực và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và pháp luật về kết quả hoạt động của Công ty.

## Thành phần, cơ cấu Ban TGĐ và cổ phiếu nắm giữ

| STT | Tên | Chức vụ | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) | Cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) |
| 01 | Ông Đoàn Văn Thuận | Tổng Giám đốc | 20.400 | 0,02 | 20.400 | 0,02 |
| 02 | Ông Hồ Hoàn Thành | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 03 | Ông Lê Văn Hiền | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 04 | Ông Nguyễn Thành Trung | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 0 | 0 | 0 |

# THÙ LAO CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đơn vị: đồng

| Tên | Chức vụ | Tiền lương | Tiền thưởng | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| **Ban kiểm soát** | | | | |
| Ông Nguyễn Hải Hoàng | Trưởng BKS | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan | Thành viên BKS | 264.361.708 | 57.994.470 | 322.356.178 |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh | Thành viên BKS | - | - | - |
| **Ban Tổng giám đốc** | | | | |
| Ông Đoàn Văn Thuận | Tổng Giám đốc | 831.419.781 | 186.535.713 | 1.017.955.494 |
| Ông Hồ Hoàn Thành | Phó Tổng Giám đốc | 631.986.487 | 145.083.332 | 777.069.819 |
| Ông Lê Văn Hiền | Phó Tổng Giám đốc | 574.599.948 | 120.211.904 | 694.811.852 |
| Ông Nguyễn Thành Trung | Phó Tổng Giám đốc | 292.978.000 | 90.999.262 | 383.977.262 |

# GIAO DỊCH CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

| STT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người Nội bộ | Số CP trước giao dịch | Số CP sau giao dịch | Ngày bắt đầu | Ngày kết thúc | Mua/ Bán |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ông Đặng Đình Phúc | Thành viên HĐQT độc lập | 139.000 | 100.000 | 20/02/2025 | 20/03/2025 | Bán |
| | | | 100.000 | 400.000 | 14/05/2025 | 12/06/2025 | Mua |
| 2 | Ông Đặng Đình Phúc | TV HĐQT kiêm Phó TGĐ | 0 | 1.000.000 | 14/05/2025 | 12/06/2025 | Bán |

# THÔNG TIN CỔ PHIẾU



- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 127.228.000 cổ phần
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
- Giá cổ phiếu (31/12/2025): 11.800 VNĐ/cổ phiếu
- Giá cao nhất 52 tuần: 14.500 VNĐ/cổ phiếu
- Giá trị vốn hóa (31/12/2025): 1.501.290.400.000 VNĐ

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

## Cơ chế quản lý rủi ro

> Trong năm 2025, Công ty tiếp tục xác định quản trị rủi ro là một trụ cột trọng yếu trong hệ thống quản trị doanh nghiệp, được triển khai song hành với chiến lược phát triển bền vững theo định hướng của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Hoạt động quản trị rủi ro được rà soát và điều chỉnh phù hợp với xu hướng quản trị hiện đại cũng như yêu cầu thực tiễn trong tổ chức, vận hành, trong đó tập trung nhận diện và kiểm soát các nhóm rủi ro trọng yếu có tác động đáng kể đến hiệu quả hoạt động và mục tiêu chiến lược. Quy trình quản trị được thực hiện xuyên suốt từ khâu hoạch định, triển khai đến giám sát, bảo đảm cơ chế kiểm soát được cập nhật thường xuyên, thống nhất và hiệu quả trên toàn hệ thống. Trong giai đoạn hiện tại và định hướng dài hạn, Công ty tiếp tục hoàn thiện và nâng cao hiệu lực của công tác quản trị rủi ro, tích hợp sâu hơn vào mô hình quản trị tổng thể nhằm củng cố nền tảng quản trị, nâng cao năng lực thích ứng và đảm bảo tăng trưởng bền vững trong bối cảnh môi trường kinh doanh không ngừng thay đổi.

Trên cơ sở thành lập và đi đến hoàn thiện các hoạt động của Kiểm toán nội bộ. Trong năm 2025, công ty đã thuê đơn vị kiểm toán độc lập là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C để thực hiện công việc nhận diện ,mô tả, đánh giá rủi ro và lập kế hoạch triển khai các chương trình kiểm toán trong năm theo hướng tối ưu nguồn lực nhất, cung cấp khuyến nghị và giải pháp hạn chế rủi ro.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tập trung vào việc thực thi, tiếp tục nâng cao vai trò và năng lực quản lý và kiểm soát rủi ro. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C hoạt động trên nguyên tắc độc lập, khách quan, trung thực với đội ngũ cán bộ có chuyên môn và nhiều kinh nghiệm.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã thực hiện các nhiệm vụ chính đối với việc kiểm soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, kiểm tra, giám sát việc triển khai các chủ trương từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc. Đặc biệt, hoạt động kiểm tra và hậu kiểm được đơn vị triển khai liên tục nhằm đảm bảo các đơn vị/phòng/ban thực hiện đầy đủ các ý kiến đã được chỉ đạo, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Việc thuê đơn vị kiểm toán nội bộ độc lập không chỉ giúp công ty đảm bảo tính minh bạch và tuân thủ quy định mà còn tạo ra giá trị thực cho hoạt động kinh doanh và quản trị.



## Phân tích và quản trị rủi ro

### Rủi ro về tài chính



Nhận diện rủi ro:

Trong năm 2025, biến động lãi suất tiếp tục là rủi ro tài chính trọng yếu, có thể tác động trực tiếp đến chi phí vốn, hiệu quả đầu tư và khả năng cân đối dòng tiền của Công ty, đặc biệt đối với các dự án bất động sản có chu kỳ dài. Bên cạnh đó, giá và nguồn cung nguyên vật liệu xây dựng còn nhiều biến động, làm gia tăng chi phí đầu vào và ảnh hưởng đến biên lợi nhuận.

Ngoài ra, Công ty có thể đối mặt với rủi ro mất cân đối dòng tiền tạm thời do chênh lệch tiến độ thu – chi. Để kiểm soát, Công ty tiếp tục đẩy mạnh quản trị dòng tiền, chủ động cân đối nguồn vốn, đa dạng hóa kênh huy động và ưu tiên sử dụng dòng tiền cho các nghĩa vụ tài chính quan trọng.

Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động, Công ty duy trì rà soát và điều chỉnh chiến lược quản trị rủi ro tài chính một cách linh hoạt, nhằm đảm bảo ổn định hoạt động và hướng tới phát triển bền vững.

Giải pháp:

Để kiểm soát các rủi ro tài chính nêu trên, CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương sẽ tập trung cơ cấu lại nguồn vốn theo hướng đa dạng hóa kênh huy động, gia tăng tỷ trọng vốn dài hạn và tối ưu chi phí vay nhằm giảm thiểu tác động của biến động lãi suất. Đồng thời, Công ty sẽ tăng cường quản trị chi phí đầu vào thông qua dự báo xu hướng giá, thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp chiến lược và tối ưu hóa thiết kế, thi công để kiểm soát giá thành và bảo vệ biên lợi nhuận. Bên cạnh đó, việc nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền, kiểm soát chặt công nợ và xây dựng các kịch bản tài chính linh hoạt là yếu tố then chốt nhằm đảm bảo cân đối nguồn vốn trong mọi tình huống. Song song, Công ty ưu tiên phân bổ nguồn lực vào các dự án có hiệu quả cao, thường xuyên rà soát và điều chỉnh chiến lược tài chính, qua đó củng cố nền tảng tài chính an toàn và hướng tới phát triển bền vững trong dài hạn.

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

## Phân tích và quản trị rủi ro

### Rủi ro hoạt động



Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào về giá cả, chọn nhà cung cấp:

Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào của CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chủ yếu đến từ biến động giá và nguồn cung. Giá vật liệu xây dựng có xu hướng tăng và khó dự báo, làm gia tăng chi phí đầu vào và ảnh hưởng đến biên lợi nhuận. Đồng thời, việc phụ thuộc vào một số nhà cung cấp hoặc nguồn cung không ổn định có thể gây gián đoạn thi công, phát sinh chi phí và ảnh hưởng tiến độ dự án.

Giải pháp:

Bộ phận kiểm soát giá của công ty được thành lập và hoạt động hiệu quả để đánh giá và quản lý giá cả, nhà cung cấp, đồng thời đưa ra kế hoạch lấy hàng một cách thông minh, hợp lý.

Rủi ro sản phẩm không đạt chất lượng:

Chủ yếu phát sinh từ quá trình thi công, kiểm soát vật liệu đầu vào và quản lý nhà thầu. Nếu chất lượng công trình không đảm bảo, Công ty có thể phải phát sinh chi phí sửa chữa, chậm tiến độ bàn giao, ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu và khả năng tiêu thụ sản phẩm. Ngoài ra, việc sử dụng vật liệu không đạt chuẩn hoặc giám sát thi công chưa chặt chẽ cũng có thể làm giảm tuổi thọ công trình, gia tăng rủi ro pháp lý và khiếu nại từ khách hàng.

Giải pháp:

Tăng cường chuyên môn, nghiệp vụ cho công nhân viên Bộ phận quản lý chất lượng tại Xí nghiệp Bê tông Mỹ Phước trong quá trình quản lý chất lượng sản phẩm, kiểm soát những nguồn cung cấp nguyên liệu và quá trình sản xuất.

Rủi ro năng suất làm việc:

Rủi ro năng suất làm việc của CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có thể phát sinh từ việc phân bổ nguồn lực chưa hợp lý, năng lực nhân sự không đồng đều và sự phối hợp giữa các bộ phận, nhà thầu chưa hiệu quả. Điều này có thể dẫn đến chậm tiến độ thi công, gia tăng chi phí vận hành và ảnh hưởng đến hiệu quả triển khai dự án.

Giải pháp:

Công ty có những chế độ quản lý, chính sách hoạt động hiệu quả, đồng thời tạo điều kiện để duy trì, tăng năng suất làm việc, chế độ giờ làm việc phù hợp và cung cấp vật chất đầy đủ tạo môi trường làm việc tốt nhất cho người lao động.

### Rủi ro pháp lý



Nhận diện rủi ro:

Là doanh nghiệp đã niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, hoạt động quản trị và sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, Luật Cạnh tranh, các luật chuyên ngành cùng các văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan quản lý nhà nước ban hành. Trong năm 2025, hệ thống pháp luật tiếp tục được rà soát, sửa đổi và hoàn thiện nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tính minh bạch của thị trường; tuy nhiên vẫn tồn tại một số quy định chưa đồng bộ hoặc có sự giao thoa giữa các văn bản pháp luật, có thể ảnh hưởng nhất định đến hoạt động đầu tư, kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.

Giải pháp:

Nhận thức rõ các rủi ro pháp lý có thể phát sinh, Công ty luôn xác định tuân thủ pháp luật là nguyên tắc nền tảng trong hoạt động quản trị và điều hành, đồng thời chủ động cập nhật các quy định mới ban hành, đánh giá tác động chính sách để kịp thời điều chỉnh hoạt động phù hợp với quy định hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường đào tạo, nâng cao nhận thức pháp luật cho đội ngũ cán bộ quản lý và người lao động, từng bước xây dựng văn hóa tuân thủ trong toàn hệ thống; đồng thời hợp tác với các đơn vị tư vấn pháp lý chuyên nghiệp nhằm hỗ trợ rà soát hợp đồng, tư vấn pháp luật và xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động, qua đó hạn chế tối đa rủi ro tranh chấp. Công ty cũng tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý hồ sơ và văn bản pháp lý theo hướng khoa học, đồng bộ và số hóa, đảm bảo việc lưu trữ, bảo mật và tra cứu hiệu quả các tài liệu quan trọng như hợp đồng kinh tế, hồ sơ pháp lý dự án, văn bản quản trị nội bộ và các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống quản trị tuân thủ nhằm thích ứng kịp thời với những thay đổi của môi trường pháp lý, đảm bảo hoạt động minh bạch, an toàn và phát triển bền vững trong dài hạn.

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

## Phân tích và quản trị rủi ro

### Rủi ro nhân lực



Nhận diện rủi ro:

Rủi ro nhân lực của CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương chủ yếu đến từ việc thiếu hụt nhân sự chất lượng cao, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, cũng như nguy cơ biến động nhân sự tại các vị trí chủ chốt. Điều này có thể ảnh hưởng đến công tác quản lý dự án, tiến độ triển khai và chất lượng công trình.

Bên cạnh đó, sự chênh lệch về năng lực giữa các bộ phận, cùng với việc đào tạo và kế thừa chưa đồng bộ, có thể làm giảm hiệu quả vận hành và khả năng thích ứng với biến động thị trường. Do đó, việc xây dựng chính sách thu hút, giữ chân nhân tài, nâng cao chất lượng đào tạo và hoàn thiện hệ thống quản trị nhân sự là yếu tố quan trọng nhằm giảm thiểu rủi ro và đảm bảo phát triển bền vững.

Giải pháp:

Công ty mở rộng kênh tiếp cận ứng viên, linh hoạt phương thức tuyển dụng, tăng cường hoạt động truyền thông thương hiệu tuyển dụng và tham gia các chương trình kết nối nghề nghiệp để thu hút nguồn nhân lực có chất lượng. Đồng thời, chính sách tiền lương, phúc lợi và các chế độ dành cho người lao động được rà soát, điều chỉnh theo hướng phù hợp với mặt bằng thị trường nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trong thu hút và giữ chân nhân sự.

Trong công tác quản trị nguồn nhân lực, Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc ổn định, minh bạch và tạo điều kiện phát triển cho người lao động thông qua các chế độ đãi ngộ hợp lý, khen thưởng kịp thời và cơ hội đào tạo nâng cao năng lực chuyên môn.

Tổ chức Công đoàn tiếp tục phát huy vai trò đại diện, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người lao động, đồng thời là cầu nối tiếp nhận ý kiến, nguyện vọng để phối hợp cùng Ban Lãnh đạo cải thiện điều kiện làm việc và đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên. Song song đó, Công ty quan tâm xây dựng văn hóa doanh nghiệp tích cực, đề cao tinh thần hợp tác, trách nhiệm và sự gắn kết nội bộ nhằm tạo động lực làm việc lâu dài.

### Rủi ro cạnh tranh



Nhận diện rủi ro:

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh và phân hóa rõ nét, CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đối mặt với áp lực cạnh tranh không chỉ về giá bán mà còn về năng lực triển khai dự án, chất lượng sản phẩm và khả năng tiếp cận nguồn vốn. Các doanh nghiệp có tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất lớn và chiến lược phát triển bài bản có thể tạo lợi thế vượt trội trong việc chiếm lĩnh thị phần, đặc biệt trong giai đoạn thị trường phục hồi.

Bên cạnh đó, xu hướng gia tăng yêu cầu của khách hàng về pháp lý dự án, chất lượng xây dựng, tiện ích và dịch vụ hậu mãi đang làm gia tăng “chuẩn cạnh tranh” trong ngành. Điều này buộc TDC phải liên tục nâng cao năng lực quản trị dự án, tối ưu chi phí và rút ngắn thời gian triển khai để duy trì tính cạnh tranh. Nếu không kiểm soát tốt các yếu tố này, Công ty có thể đối mặt với rủi ro giảm tốc độ tiêu thụ, gia tăng tồn kho và suy giảm biên lợi nhuận.

Giải pháp:

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh và phân hóa rõ nét, CTCP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đối mặt với áp lực cạnh tranh không chỉ về giá bán mà còn về năng lực triển khai dự án, chất lượng sản phẩm và khả năng tiếp cận nguồn vốn. Các doanh nghiệp có tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất lớn và chiến lược phát triển bài bản có thể tạo lợi thế vượt trội trong việc chiếm lĩnh thị phần, đặc biệt trong giai đoạn thị trường phục hồi.

Bên cạnh đó, xu hướng gia tăng yêu cầu của khách hàng về pháp lý dự án, chất lượng xây dựng, tiện ích và dịch vụ hậu mãi đang làm gia tăng “chuẩn cạnh tranh” trong ngành. Điều này buộc TDC phải liên tục nâng cao năng lực quản trị dự án, tối ưu chi phí và rút ngắn thời gian triển khai để duy trì tính cạnh tranh. Nếu không kiểm soát tốt các yếu tố này, Công ty có thể đối mặt với rủi ro giảm tốc độ tiêu thụ, gia tăng tồn kho và suy giảm biên lợi nhuận.hồ sơ pháp lý dự án, văn bản quản trị nội bộ và các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện hệ thống quản trị tuân thủ nhằm thích ứng kịp thời với những thay đổi của môi trường pháp lý, đảm bảo hoạt động minh bạch, an toàn và phát triển bền vững trong dài hạn.

# BÁO CÁO QUẢN TRỊ RỦI RO

## Phân tích và quản trị rủi ro

### Rủi ro khác



Nhận diện rủi ro:

Ngoài các rủi ro đã trình bày, hoạt động sản xuất kinh doanh của TDC còn có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng như dịch bệnh, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, sự cố môi trường hoặc các biến cố khách quan khác. Đây là những rủi ro có xác suất xảy ra không cao nhưng nếu phát sinh có thể gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người, gián đoạn hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và tình hình tài chính chung của Công ty.

Giải pháp:

Để hạn chế tác động tiêu cực từ các rủi ro này, Công ty chủ động thực hiện công tác nhận diện, đánh giá mức độ ảnh hưởng và xây dựng các phương án ứng phó phù hợp theo từng kịch bản rủi ro. Đồng thời, Công ty triển khai các biện pháp phòng ngừa như tăng cường công tác an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, kiểm soát rủi ro tại công trường và khu vực sản xuất, cũng như xây dựng kế hoạch duy trì hoạt động liên tục trong trường hợp xảy ra sự cố. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện mua các loại hình bảo hiểm cần thiết và phù hợp với đặc thù hoạt động như bảo hiểm tai nạn lao động cho người lao động, bảo hiểm trách nhiệm dân sự, bảo hiểm tài sản và các loại bảo hiểm liên quan khác nhằm giảm thiểu thiệt hại tài chính khi rủi ro phát sinh.

Thông qua việc chủ động phòng ngừa, kiểm soát và chuyển giao rủi ro thông qua bảo hiểm, Công ty hướng tới mục tiêu bảo đảm an toàn cho người lao động, tài sản và duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh trong mọi tình huống, góp phần phát triển bền vững trong dài hạn.



# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

## Cơ cấu cổ đông theo sở hữu

Tại ngày 18/03/2026

| Cơ cấu cổ đông | Số lượng cổ đông | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| **Trong nước** | **4.146** | **126.394.760** | **99,35%** |
| Cá nhân | 4.131 | 45.272.109 | 35,58% |
| Tổ chức | 15 | 81.122.651 | 63,76% |
| **Nước ngoài** | **29** | **833.240** | **0,65%** |
| Cá nhân | 19 | 105.260 | 0,08% |
| Tổ chức | 10 | 727.980 | 0,57% |
| **Tổng** | **4.175** | **127.228.000** | **100%** |

## Danh sách Cổ đông lớn

Tại ngày 18/03/2026

| Cổ đông | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư HDTBCONS | 9.700.000 | 7,62% |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Richards Holdings | 10.150.000 | 7,98% |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 60.700.500 | 47,71% |
| **TỔNG CỘNG** | **80.550.500** | **63,31%** |

# QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

## Các hoạt động trong công tác quan hệ nhà đầu tư

- Tổ chức thành công đại hội cổ đông thường niên năm 2025 vào tháng 4/2025.
- Xây dựng chiến lược cổ đông và nhân sự, luôn là cầu nối tư vấn, giải quyết thắc mắc, trao đổi, cung cấp thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh đến các cá nhân, tổ chức, quỹ đầu tư trong và ngoài nước, các công ty chứng khoán tìm kiếm cơ hội đầu tư vào TDC.
- TDC luôn kịp thời cập nhật, cung cấp thông tin cho cổ đông và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước (SSC) và Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (Hose) về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính thông qua các kênh công bố thông tin theo yêu cầu của các cơ quan và tại website của Công ty: http://www.becamextdc.com.vn/.
- TDC tích cực tham gia các hội thảo về quản trị công ty và các khóa huấn luyện do Ủy ban chứng khoán Nhà nước (SSC) và Sở giao dịch chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (Hose) phối hợp tổ chức, các chương trình xúc tiến đầu tư do các công ty chứng khoán, các nhà đầu tư tổ chức nhằm cải tiến hoạt động quản trị công ty.
- TDC luôn đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời đến nhà đầu tư và hiểu, nắm bắt được nhu cầu của nhà đầu tư, đặc biệt là những nhà đầu tư tiềm năng.
- Cử những vị trí chuyên trách có kỹ năng, kinh nghiệm chịu trách nhiệm chính cho công tác quan hệ đầu tư để đưa ra những chính sách rõ ràng.
- Những chuyên viên công tác quan hệ đầu tư được trang bị đầy đủ các kỹ năng để phản ứng linh hoạt, xử lý kịp thời thông tin truyền thông sai lệch của doanh nghiệp, từ đó, giúp việc định giá cổ phiếu công ty đầy đủ, chính xác hơn.
- Phản hồi kịp thời những thắc mắc của cổ đông và nhà đầu tư trực tiếp hoặc qua email/điện thoại của công ty.



# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

## Số lao động bình quân

| Năm | Số lượng cổ đông |
|---|---|
| 2019 | 371 |
| 2020 | 369 |
| 2021 | 365 |
| 2022 | 328 |
| 2023 | 308 |
| 2024 | 291 |
| **2025** | **310** |

## Cấu trúc nhân sự

| STT | Tính chất phân loại | Số lượng (người) | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|
| **A** | **Theo trình độ** | **310** | **100%** |
| 1 | Trên đại học | 7 | 2,3% |
| 2 | Đại học | 131 | 42,3% |
| 3 | Cao đẳng | 24 | 7,7% |
| 4 | Trung cấp | 20 | 6,4% |
| 5 | Lao động phổ thông, chứng chỉ nghề | 128 | 41,3% |
| **B** | **Theo đối tượng lao động** | **310** | **100%** |
| 1 | Lao động trực tiếp | 185 | 59,7% |
| 2 | Lao động gián tiếp | 125 | 40,3% |
| **C** | **Theo giới tính** | **310** | **100%** |
| 1 | Nam | 237 | 76,5% |
| 2 | Nữ | 73 | 23,5% |
| | **TỔNG CỘNG** | **310** | **100%** |

# CÁC CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

## Chế độ làm việc

Công ty áp dụng chế độ thời giờ làm việc tiêu chuẩn 08 giờ/ngày, từ 05 đến 06 ngày/tuần theo quy định nội bộ và phù hợp với đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo yêu cầu công việc trong từng thời kỳ, các đơn vị có thể linh hoạt bố trí thời gian làm việc hoặc tổ chức làm thêm giờ nhằm đảm bảo tiến độ và hiệu quả hoạt động; tuy nhiên, việc sắp xếp thời giờ làm việc và thời giờ nghỉ ngơi luôn được thực hiện trên nguyên tắc tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật lao động hiện hành, đồng thời đảm bảo quyền lợi và sức khỏe của người lao động.

Về chế độ nghỉ ngơi, người lao động làm việc đủ 12 tháng được hưởng từ 12 đến 16 ngày nghỉ phép năm tùy theo điều kiện và tính chất công việc theo quy định pháp luật. Trường hợp thời gian làm việc chưa đủ 12 tháng, số ngày nghỉ phép được tính theo tỷ lệ tương ứng với thời gian làm việc thực tế. Ngoài ra, Công ty áp dụng chính sách gia tăng ngày nghỉ phép theo thâm niên công tác, theo đó cứ mỗi 05 năm làm việc liên tục tại Công ty, người lao động được cộng thêm 01 ngày nghỉ phép năm nhằm ghi nhận sự gắn bó lâu dài.

Bên cạnh chế độ nghỉ phép năm, người lao động được nghỉ các ngày lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam và được bố trí nghỉ bù trong trường hợp ngày lễ trùng vào ngày nghỉ hằng tuần theo quy định. Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến chế độ làm việc và thời gian nghỉ ngơi đối với lao động nữ, nhất là trong thời gian mang thai, nghỉ thai sản và nuôi con nhỏ, đảm bảo điều kiện làm việc phù hợp và thực hiện đầy đủ các chính sách bảo vệ lao động theo quy định pháp luật.

Việc xây dựng và duy trì chế độ làm việc, nghỉ ngơi hợp lý không chỉ góp phần đảm bảo tuân thủ pháp luật mà còn hướng tới mục tiêu tạo môi trường làm việc ổn định, nhân văn, nâng cao năng suất lao động và sự gắn bó lâu dài của người lao động với Công ty.

## Chính sách lương, thưởng

Trong nhiều năm qua, Công ty duy trì hoạt động của Hội đồng tiền lương nhằm xây dựng và hoàn thiện chính sách tiền lương theo hướng đồng bộ, minh bạch và phù hợp với thực tiễn hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn. Chính sách tiền lương được thiết kế trên cơ sở đánh giá mức độ đóng góp, năng suất lao động, chất lượng công việc, vị trí đảm nhiệm và mức độ hoàn thành nhiệm vụ của từng người lao động, qua đó đảm bảo nguyên tắc trả lương đúng, đủ và đúng thời hạn theo quy định. Việc áp dụng cơ chế tiền lương phù hợp không chỉ tạo động lực làm việc, nâng cao hiệu quả lao động mà còn góp phần thu hút, giữ chân nguồn nhân lực chất lượng, ổn định bộ máy nhân sự và nâng cao hiệu quả quản trị trong toàn Công ty.

Bên cạnh chính sách tiền lương, Công ty xây dựng hệ thống khen thưởng linh hoạt nhằm khuyến khích người lao động nâng cao hiệu quả công việc và đóng góp vào kết quả sản xuất kinh doanh chung. Các hình thức thưởng đang được áp dụng bao gồm thưởng theo hiệu quả công việc, thưởng lương tháng thứ 13, thưởng vượt kế hoạch doanh thu, thưởng sáng kiến cải tiến kỹ thuật và quản lý, cùng các khoản thưởng khác theo kết quả hoạt động của từng đơn vị và toàn Công ty. Ngoài ra, Công ty thực hiện chế độ thưởng vào các dịp lễ, Tết trong năm như Tết Dương lịch, Tết Nguyên đán, các ngày lễ lớn và ngày kỷ niệm dành cho người lao động, với mức thưởng được xem xét trên cơ sở kết quả sản xuất kinh doanh, thời gian công tác cũng như mức độ đóng góp của từng cá nhân, bộ phận.

Thông qua việc xây dựng cơ chế tiền lương và khen thưởng hợp lý, gắn với hiệu quả công việc và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty hướng tới mục tiêu tạo động lực làm việc, nâng cao năng suất lao động, phát huy năng lực của đội ngũ nhân sự và góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững trong dài hạn.



## Chế độ đãi ngộ và phúc lợi làm việc

Bên cạnh chính sách tiền lương, Công ty áp dụng hệ thống phụ cấp và phúc lợi đa dạng nhằm đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động. Các khoản phụ cấp bao gồm phụ cấp trách nhiệm, phụ cấp năng lực, phụ cấp bằng cấp, thâm niên, hỗ trợ xăng xe, điện thoại và các khoản hỗ trợ khác theo tính chất công việc. Đồng thời, Công ty thực hiện chế độ hỗ trợ tiền ăn giữa ca, trợ cấp công tác phí, trợ cấp nghỉ việc, trợ cấp khó khăn và các khoản phúc lợi trong những sự kiện quan trọng của người lao động như kết hôn, sinh nhật, ốm đau, hiếu hỉ... Qua đó thể hiện sự quan tâm, chia sẻ của doanh nghiệp đối với người lao động trong cả công việc và đời sống cá nhân.

Công ty cũng đảm bảo thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm bắt buộc theo quy định của pháp luật, bao gồm Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, đồng thời mua bảo hiểm tai nạn 24/24 cho người lao động nhằm tăng cường mức độ bảo vệ và an toàn trong quá trình làm việc.

Bên cạnh các chế độ đãi ngộ về vật chất, Công ty đặc biệt chú trọng xây dựng môi trường làm việc gắn kết và văn hóa doanh nghiệp tích cực thông qua việc tổ chức các chương trình tham quan, du lịch, nghỉ dưỡng thường niên, các hoạt động văn hóa, văn nghệ và phong trào thể dục thể thao. Những hoạt động này góp phần nâng cao đời sống tinh thần, tăng cường sự gắn bó nội bộ, tạo động lực làm việc và xây dựng tập thể đoàn kết, ổn định, hướng tới sự phát triển bền vững của Công ty.



## Chính sách tuyển dụng

Với định hướng xây dựng và gìn giữ các giá trị văn hóa truyền thống của TDC, Công ty luôn chú trọng tạo dựng môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và hiệu quả, qua đó khuyến khích tinh thần hợp tác, sáng tạo và gắn bó lâu dài của người lao động. Trong quá trình làm việc, người lao động được tạo điều kiện thuận lợi để phát huy năng lực cá nhân, nâng cao trình độ chuyên môn và tiếp cận các cơ hội phát triển nghề nghiệp. Đối với nhân sự mới, Công ty thực hiện chương trình hướng dẫn, hỗ trợ hội nhập nhằm giúp người lao động nhanh chóng thích nghi với môi trường làm việc; đối với đội ngũ nhân sự có thâm niên, các chế độ đãi ngộ và chính sách quan tâm được chú trọng nhằm ghi nhận sự đóng góp và duy trì sự gắn bó lâu dài. Đồng thời, Công ty áp dụng cơ chế đánh giá năng lực minh bạch, tạo cơ hội thăng tiến cho những cá nhân có năng lực và thành tích tốt trong công việc.

Trong năm 2025, nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động, Công ty đã chủ động triển khai nhiều hình thức tuyển dụng đa dạng thông qua báo chí, các nền tảng tuyển dụng trực tuyến, trung tâm dịch vụ việc làm và các ngày hội nghề nghiệp. Hoạt động tuyển dụng được kết hợp với công tác truyền thông, quảng bá hình ảnh doanh nghiệp nhằm nâng cao thương hiệu nhà tuyển dụng và thu hút nguồn lao động có trình độ chuyên môn, kỹ năng và kinh nghiệm phù hợp với yêu cầu công việc. Việc mở rộng nguồn tuyển không chỉ giúp Công ty chủ động về nhân lực khi gia tăng quy mô hoạt động tại các đơn vị mà còn góp phần nâng cao chất lượng nguồn nhân lực trong toàn hệ thống, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

# CÁC CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

## Chính sách đào tạo và Phát triển nguồn nhân lực

Nhằm xây dựng đội ngũ cán bộ, công nhân viên có trình độ chuyên môn vững vàng, đáp ứng yêu cầu phát triển trong dài hạn, Công ty luôn xác định công tác phát triển nguồn nhân lực là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong chiến lược phát triển bền vững. Công ty thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo phù hợp với nhu cầu thực tiễn thông qua việc cử người lao động tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn và dài hạn, đào tạo chuyên sâu theo lĩnh vực chuyên môn, qua đó nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý và năng lực xã hội của đội ngũ nhân sự. Đồng thời, hoạt động đào tạo cũng hướng đến mục tiêu phát hiện và bồi dưỡng nguồn nhân lực tiềm năng phục vụ cho đội ngũ cán bộ quản lý và lãnh đạo kế thừa trong tương lai.

Bên cạnh công tác đào tạo, Công ty xây dựng và triển khai các chiến lược phát triển nguồn nhân lực một cách đồng bộ, bao gồm ổn định và duy trì nguồn nhân lực hiện có thông qua việc hoàn thiện chính sách nhân sự, cải thiện môi trường làm việc, thực hiện đào tạo và tái đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, bố trí nhân sự đúng năng lực, cải tiến phương thức làm việc và nâng cao tính chuyên nghiệp trong hoạt động. Song song đó, Công ty chú trọng phát triển nguồn nhân lực trẻ, xây dựng đội ngũ kế thừa, thực hiện chính sách đãi ngộ, phúc lợi và khen thưởng hợp lý nhằm tạo động lực làm việc, duy trì sự cạnh tranh lành mạnh và khuyến khích sự phát triển cá nhân. Các hoạt động tập thể như tham quan, nghỉ dưỡng, phong trào thể dục thể thao và chương trình giao lưu học hỏi cũng được tổ chức thường xuyên nhằm tăng cường sự gắn kết nội bộ và phát triển văn hóa doanh nghiệp.

Ngoài ra, Công ty chủ động triển khai chính sách thu hút nguồn nhân lực thông qua việc phối hợp với các cơ sở đào tạo, trung tâm cung ứng lao động nhằm tìm kiếm và tuyển chọn nhân sự có năng lực, nhiệt huyết và phù hợp với định hướng phát triển của doanh nghiệp. Công ty đặc biệt chú trọng thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với người lao động thông qua việc chi trả tiền lương, tiền thưởng đúng kỳ hạn và đầy đủ theo quy định, xem đây là cam kết quan trọng nhằm tạo sự an tâm, khuyến khích người lao động gắn bó và cống hiến cho sự phát triển chung của Công ty.

Thông qua việc triển khai đồng bộ các giải pháp đào tạo, phát triển, thu hút và duy trì nguồn nhân lực, Công ty hướng tới mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao, ổn định và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững trong giai đoạn mới.



## Công đoàn

Trong năm qua, Tổ chức Công đoàn TDC đã phát huy tốt vai trò đại diện và đồng hành cùng người lao động, triển khai hiệu quả các chủ trương, chính sách và nghị quyết của Công ty, đồng thời duy trì và đẩy mạnh các phong trào công đoàn nhằm xây dựng môi trường làm việc tích cực, ổn định và gắn kết. Công tác tuyên truyền, giáo dục chính trị tư tưởng được chú trọng thông qua việc phổ biến các quy định pháp luật liên quan đến người lao động như chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, pháp luật lao động và các chính sách nội bộ của Công ty, góp phần nâng cao nhận thức và ý thức chấp hành của người lao động trong quá trình làm việc.

Bên cạnh đó, Công đoàn thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao và các chương trình phong trào nhằm nâng cao đời sống tinh thần, tạo sự gắn kết trong tập thể cán bộ công nhân viên. Công tác chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động được quan tâm thực hiện thông qua việc tổ chức thăm hỏi, tặng quà nhân dịp các ngày lễ lớn như 30/4, 1/5, 2/9, các ngày kỷ niệm dành cho lao động nữ (8/3, 20/10) cũng như hỗ trợ, động viên kịp thời đối với đoàn viên công đoàn khi có các sự kiện hiếu hỉ, ốm đau hoặc hoàn cảnh khó khăn, giúp người lao động yên tâm công tác và gắn bó với doanh nghiệp.

Ngoài ra, Công đoàn TDC còn tích cực phối hợp với Ban Lãnh đạo trong công tác đảm bảo an toàn lao động, nâng cao ý thức bảo vệ tài sản doanh nghiệp và xây dựng môi trường làm việc an toàn, góp phần ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển bền vững của Công ty.

## Trách nhiệm với Nhà nước

Trong năm qua, Tổ Nhận thức được việc nộp thuế vừa là trách nhiệm, đồng thời là nghĩa nghĩa vụ, trong những năm qua TDC luôn thực hiện tốt các chính sách về Thuế, chế  độ bảo hiểm xã hội và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước.

## Trách nhiệm với người lao động

- Tổng số lao động bình quân năm 2025: 310 lao động
- Tổng quỹ lương năm 2025: 105.270.240.516 đồng
- Tổng quỹ thưởng 2025: 5.400.000.000 đồng
- Thu nhập bình quân: 25.260.787 đồng/người/tháng
- Tiền lương bình quân: 14.302.635 đồng/người/tháng

# DẤU ẤN NĂM 2025

## Tất toán thành công nợ Trái phiếu

**700** Tỷ đồng

## Phát hành thành công

**27.228.000** Cổ phiếu

## Bán hết dự án UniComplex

**100** %

## Công tác ra sổ cho khách hàng

**1.248** Sổ

**Kết quả thực hiện, Công ty đã hoàn thành ra 1.248 sổ cho khách hàng tại các dự án:**

Khu dân cư 5C Bàu Bàng; Khu TDC Phú Chánh B, C, D; Nhà ở công nhân Bàu Bàng; Phố thương mại Unitown. Đất nền: D2&D2A; Moon River; Cocoland; C7-C8A; Mỹ Phước 2; Làng đại học Thủ Dầu Một.

Dự kiến trong năm 2026, công ty sẽ tập trung ra sổ cho 999 căn/nền thuộc các dự án nhà ở và đất nền của các dự án cũ như: Westernland; Rubyland; Chung cư Phú Mỹ; Cocoland; Moon River; C7&C8A; Làng đại học Thủ Dầu Một, Khu TDC Phú Chánh B; Mỹ Phước 2 và các dự án gần đây như: KDC TDC Hòa Lợi, TDC Plaza và Phố thương mại Unitown.



# 08

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2025

Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính kiểm toán năm



A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.
Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam — Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam — Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 39A 04, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam — Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Southwest Branch : 5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam — Tel: +84 (0292) 376 4555 kttv.ct@a-c.com.vn
bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.0735/26/TC-AC

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**
Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

**Nguyễn Minh Trí**
**Thành viên Ban Giám đốc**
*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1*
Người được ủy quyền

**Nguyễn Phước Hồng Hạnh**
**Kiểm toán viên**
*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2058-2023-008-1*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025**

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **A - TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **2.429.736.367.831** | **1.812.643.858.420** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **96.256.233.520** | **14.502.234.992** |
| 1. Tiền | 111 | V.1 | 96.256.233.520 | 14.502.234.992 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **-** | **-** |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | - | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | - | - |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **2.070.746.324.225** | **1.390.143.968.891** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.2a | 1.212.686.643.363 | 771.064.372.224 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3 | 856.444.577.489 | 655.816.111.168 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4a | 58.133.661.455 | 22.308.729.053 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.5 | (56.518.558.082) | (59.045.243.554) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | | **248.718.878.237** | **397.694.929.246** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.6 | 248.718.878.237 | 397.694.929.246 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **14.014.931.849** | **10.302.725.291** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.7a | 13.684.914.127 | 10.180.966.429 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 330.017.722 | 121.758.862 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.16 | - | - |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **B- TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **2.122.854.602.454** | **2.598.415.089.726** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **197.117.061.393** | **367.874.887.042** |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | V.2b | 177.448.660.330 | 44.310.727.478 |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.4b | 19.668.401.063 | 323.564.159.564 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **121.903.247.042** | **108.773.617.583** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.8 | 60.859.942.020 | 57.241.510.539 |
| - *Nguyên giá* | *222* | | *338.806.085.434* | *338.530.692.280* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *223* | | *(277.946.143.414)* | *(281.289.181.741)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - *Nguyên giá* | *225* | | - | - |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *226* | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.9 | 61.043.305.022 | 51.532.107.044 |
| - *Nguyên giá* | *228* | | *109.420.070.837* | *92.602.245.137* |
| - *Giá trị hao mòn lũy kế* | *229* | | *(48.376.765.815)* | *(41.070.138.093)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **1.662.576.055.255** | **2.021.172.750.790** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | V.10 | 1.641.023.719.034 | 2.006.046.428.587 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.11 | 21.552.336.221 | 15.126.322.203 |
| **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | **82.149.735.684** | **76.211.721.890** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | V.12a | 51.349.735.684 | 45.411.721.890 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | V.12b | 30.800.000.000 | 30.800.000.000 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | - | - |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **59.108.503.080** | **24.382.112.421** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.7b | 53.775.899.404 | 22.391.452.054 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | V.13 | 5.332.603.676 | 1.990.660.367 |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| 5. Lợi thế thương mại | 269 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **270** | | **4.552.590.970.285** | **4.411.058.948.146** |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **C - NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **2.834.550.564.258** | **3.291.577.803.632** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **2.722.779.799.280** | **3.096.042.713.445** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 572.947.317.661 | 722.602.635.173 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.15 | 469.889.720.807 | 334.372.178.262 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.16 | 104.338.237.246 | 25.702.120.661 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | V.17 | 21.887.632.032 | 14.412.478.219 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 162.482.783.362 | 68.841.286.427 |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19a, c | 216.723.755.436 | 474.637.578.419 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.20a | 1.157.182.726.857 | 1.437.807.463.273 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | V.21 | 17.327.625.879 | 17.666.973.011 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **111.770.764.978** | **195.535.090.187** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | 168.796.000 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19b, c | 3.165.523.940 | 42.724.140.600 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20b | 108.605.241.038 | 152.642.153.587 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **D - VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **1.718.040.406.027** | **1.119.481.144.514** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **1.718.040.406.027** | **1.119.481.144.514** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | V.22 | 1.272.280.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | *1.272.280.000.000* | *1.000.000.000.000* |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | *411b* | | - | - |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | V.22 | 51.550.643.840 | 1.841.123.840 |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | V.22 | 7.777.275.814 | 7.777.275.814 |
| 5. Cổ phiếu quỹ | 415 | | - | - |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | V.22 | 122.957.967.516 | 122.706.380.871 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | - | - |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | V.22 | 231.725.367.490 | (42.761.029.220) |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *421a* | | *(43.765.019.843)* | *(42.761.029.220)* |
| - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *275.490.387.333* | |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | | - | |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | V.23 | 31.749.151.367 | 29.917.393.209 |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | - | - |
| 1. Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | | - | - |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **4.552.590.970.285** | **4.411.058.948.146** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **VI.1** | **2.526.328.052.179** | **1.194.959.391.955** |
| **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **02** | **VI.2** | **47.560.529.574** | **24.387.302.042** |
| **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **10** | | **2.478.767.522.605** | **1.170.572.089.913** |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | **VI.3** | **1.981.138.811.722** | **607.260.145.039** |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **497.628.710.883** | **563.311.944.874** |
| **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **21** | **VI.4** | **177.494.589.287** | **128.655.192.750** |
| **7. Chi phí tài chính** | **22** | **VI.5** | **152.894.960.747** | **163.549.019.316** |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 152.894.960.747 | 163.549.019.316 |
| **8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết** | **24** | **V.12a** | **6.500.001.533** | **2.728.230.015** |
| **9. Chi phí bán hàng** | **25** | **VI.6** | **96.425.518.251** | **80.370.054.452** |
| **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **26** | **VI.7** | **85.767.785.168** | **61.662.218.808** |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **346.535.037.537** | **389.114.075.063** |
| **12. Thu nhập khác** | **31** | **VI.8** | **4.531.532.724** | **6.915.203.499** |
| **13. Chi phí khác** | **32** | **VI.9** | **27.655.901.200** | **5.634.933.232** |
| **14. Lợi nhuận khác** | **40** | | **(23.124.368.476)** | **1.280.270.267** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **323.410.669.061** | **390.394.345.330** |
| **16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **51** | **V.16** | **48.271.270.214** | **16.806.270.231** |
| **17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** | **52** | **V.13** | **(3.341.943.309)** | **(1.308.298.821)** |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **278.481.342.156** | **374.896.373.920** |
| ***19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ*** | ***61*** | | ***275.490.387.333*** | ***372.380.141.550*** |
| ***20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*** | ***62*** | | ***2.990.954.823*** | ***2.516.232.370*** |
| **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | **VI.10** | **2.117** | **3.720** |
| **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **71** | **VI.10** | **2.117** | **3.720** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh** | | | | |
| ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | | ***323.410.669.061*** | ***390.394.345.330*** |
| ***2. Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.8, V.9 | 18.327.678.013 | 19.483.051.374 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.5 | (1.125.284.358) | 1.477.561.715 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | VI.4 | (2.836.060) | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | V.12a, VI.4, VI.8 | (186.221.134.032) | (137.751.576.361) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.5 | 152.894.960.747 | 163.549.019.316 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | 5.969.333.269 |
| ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | | ***307.284.053.371*** | ***443.121.734.643*** |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (642.727.095.926) | (807.052.522.869) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 513.998.760.562 | 119.576.985.443 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (148.664.074.546) | 476.942.787.466 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (34.888.395.048) | (12.544.312.329) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | V.18, VI.5 | (160.418.045.065) | (159.705.031.073) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.16 | (18.542.518.567) | (32.874.404.268) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (1.693.330.122) | (1.863.523.252) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | | ***(185.650.645.341)*** | ***25.601.713.761*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | V.8, V.11 | (38.308.451.635) | (45.946.800.145) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | V.8, VI.8 | 3.099.545.455 | 6.438.783.712 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | - |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 3.500.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | - | - |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | - | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | V.4, VI.4 | 311.534.679.014 | 4.299.430.207 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | | ***276.325.772.834*** | ***(31.708.586.226)*** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính** | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | V.22 | 321.989.520.000 | 2.850.000.000 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | - | - |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | V.20 | 1.321.270.705.846 | 1.060.884.924.532 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | V.20 | (1.651.497.354.811) | (1.056.221.091.813) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | - | - |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | V.19a, V.22 | (684.000.000) | (974.244.000) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | | ***(8.921.128.965)*** | ***6.539.588.719*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | **50** | | **81.753.998.528** | **432.716.254** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **V.1** | **14.502.234.992** | **14.069.518.738** |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **70** | **V.1** | **96.256.233.520** | **14.502.234.992** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

**1. Hình thức sở hữu vốn**
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**3. Ngành nghề kinh doanh**
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**
Chu kỳ sản xuất kinh doanh trong hoạt động kinh doanh và sản xuất bê tông của Công ty không quá 12 tháng. Đối với các hoạt động kinh doanh của các dự án kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

**5. Cấu trúc Tập đoàn**
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

***5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn***
Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

***5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất***

| Tên công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích | | Tỷ lệ quyền biểu quyết | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex | Lô G-1A-CN, Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh | Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,... | 58% | 58% | 58% | 58% |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex | Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh | Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá,thép,... | 81% | 81% | 81% | 81% |



***5c. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu***
Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Trường Đại học Quốc tế Miền Đông có trụ sở chính tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là đào tạo, giáo dục. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 24% (số đầu năm là 24%).

***5d. Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu***
Tập đoàn chỉ đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet có trụ sở chính tại Số 2B, Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là sản xuất và phân phối nước uống đóng chai. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty này là 50% (số đầu năm là 50%).

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

**7. Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 469 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 449 nhân viên).

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

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

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

### 2. Cơ sở hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và 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 Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.



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

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

*Công ty liên doanh*

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Tập đoàn ghi nhận lợi ích của mình trong cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Tập đoàn ngừng sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày kết thúc quyền đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

*Công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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 các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa giá gốc và giá trị tài sản thuần của khoản đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

## 5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Bất động sản: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hàng hóa bất động sản và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

## 7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất, chi phí sửa chữa và chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

***Công cụ dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

***Tiền thuê đất***

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

***Chi phí sửa chữa***

Chi phí sửa chữa được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

***Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản***

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra để có được quyền khai thác khoáng sản. Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo sản lượng khai thác thực tế trong năm.

**8. Tài sản thuê hoạt động**

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

| Loại tài sản cố định | Số năm |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 04 - 31 |
| Máy móc và thiết bị | 03 - 20 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 02 - 15 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 03 - 20 |

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm đối với đất xây dựng nhà máy và 07 - 46 năm đối với mỏ đất sét. Một số quyền sử dụng đất chưa được khấu hao vì đang giai đoạn hoàn tất thủ tục để xác nhận thời gian sử dụng.

***Chương trình phần mềm máy tính***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 - 13 năm.

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

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

**12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác các nội dung sau:

- Khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác được ghi nhận ở khoản mục Phải thu khác.
- Khoản lợi nhuận nhận được từ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh được ghi nhận vào khoản mục Doanh thu tài chính.

**13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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

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

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

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

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

**15. Trái phiếu thường**

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chi phí phát hành trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa.

**16. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

***Thặng dư vốn cổ phần***

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

***Vốn khác của chủ sở hữu***

Vốn khác 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.

**17. Phân phối lợi nhuận**

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



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

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

**18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn 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.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

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

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

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

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

***Tiền lãi***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

## 19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

## 20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

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

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

## 21. Chi phí đi vay

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

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

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

## 22. Các khoản chi phí

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

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

## 23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

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

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

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

## 24. Bên liên quan

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

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

## 25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

## 1. Tiền

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.006.800.699 | 1.806.479.424 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 95.249.432.821 | 12.695.755.568 |
| **Cộng** | **96.256.233.520** | **14.502.234.992** |

## 2. Phải thu của khách hàng

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***303.648.664.759*** | ***7.459.941.994*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 7.832.010.000 | 131.752.999 |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước | - | 827.884.625 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) | 586.002.537 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương | 289.621.946.244 | 14.874.999 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật | - | 541.635.391 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam | 5.595.725.973 | 5.934.833.980 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước | 12.980.005 | 8.960.000 |
| ***Phải thu các khách hàng khác*** | ***909.037.978.604*** | ***763.604.430.230*** |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương | 164.994.400.000 | 263.894.400.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu | 195.882.400.000 | - |
| Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác | 329.008.930.005 | 331.687.137.820 |
| Phải thu các khách hàng khác | 219.152.248.599 | 168.022.892.410 |
| **Cộng** | **1.212.686.643.363** | **771.064.372.224** |

### *2b. Phải thu dài hạn của khách hàng*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***3.199.013.487*** | ***22.037.755.887*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 3.199.013.487 | 3.199.013.487 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật | - | 18.838.742.400 |
| ***Phải thu các khách hàng khác*** | ***174.249.646.843*** | ***22.272.971.591*** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu | 157.186.400.000 | - |
| Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác | 17.063.246.843 | 22.272.971.591 |
| **Cộng** | **177.448.660.330** | **44.310.727.478** |

## 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Trả trước cho các bên liên quan*** | ***426.164.640*** | ***8.186.430.516*** |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước | - | 8.186.430.516 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam | 426.164.640 | - |
| ***Trả trước cho các nhà cung cấp khác*** | ***856.018.412.849*** | ***647.629.680.652*** |
| Công ty Cổ phần Ceteccons | 216.727.184.051 | 217.012.644.297 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia | 215.684.239.503 | 173.855.963.874 |
| Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên | 43.745.008.440 | 67.331.353.415 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình | 130.143.169.223 | - |
| Các nhà cung cấp khác | 249.718.811.632 | 189.429.719.066 |
| **Cộng** | **856.444.577.489** | **655.816.111.168** |

## 4. Phải thu khác

### *4a. Phải thu ngắn hạn khác*

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | ***36.351.640.428*** | - | ***1.375.081.872*** | - |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác | 1.375.081.872 | - | 1.375.081.872 | - |
| Công ty Liên doanh TNHH SinViet – Cổ tức phải thu | 350.252.493 | - | - | - |
| Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*) | 34.626.306.063 | - | - | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***21.782.021.027*** | ***(574.751.854)*** | ***20.933.647.181*** | ***(801.707.854)*** |
| Tạm ứng | 14.044.374.877 | - | 12.438.641.052 | - |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 7.737.646.150 | (574.751.854) | 8.495.006.129 | (801.707.854) |
| **Cộng** | **58.133.661.455** | **(574.751.854)** | **22.308.729.053** | **(801.707.854)** |

### *4b. Phải thu dài hạn khác*

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| ***Phải thu các bên liên quan*** | - | - | ***308.967.072.372*** | - |
| Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Góp vốn hợp tác kinh doanh (*) | - | - | 139.840.669.585 | - |
| Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*) | - | - | 169.126.402.787 | - |
| ***Phải thu các tổ chức và cá nhân khác*** | ***19.668.401.063*** | - | ***14.597.087.192*** | - |
| Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản) | 9.963.541.767 | - | 6.601.684.367 | - |
| Các khoản ký quỹ dài hạn | 5.331.264.621 | - | 3.571.808.150 | - |
| Phải thu tiền bồi thường | 4.373.594.675 | - | 4.423.594.675 | - |
| **Cộng** | **19.668.401.063** | - | **323.564.159.564** | - |



(*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng. Đến 31 tháng 12 năm 2025, dự án đã được bán xong toàn bộ và đã tạm chia lợi nhuận cũng như hoàn lại phần vốn góp. Hiện tại, các bên đang trong quá trình làm việc, thực hiện quyết toán toàn bộ dự án để xác định số lợi nhuận cuối cùng các bên được hưởng.

## 5. Nợ xấu

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Thời gian quá hạn | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| ***Các bên liên quan*** | | - | - | | ***827.884.625*** | - |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng | *Trên 03 năm* | - | - | *Trên 03 năm* | 827.884.625 | - |
| ***Các tổ chức và cá nhân khác*** | | ***59.589.907.490*** | ***3.071.349.408*** | | ***60.689.905.546*** | ***2.472.546.617*** |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng | *Trên 03 năm* | 3.599.519.099 | - | *Trên 03 năm* | 3.599.519.099 | - |
| Bà Trần Thị Nguyệt - Phải thu khách hàng | *Trên 03 năm* | 22.298.426.457 | - | *Trên 03 năm* | 22.298.426.457 | - |
| Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng | *Trên 03 năm* | 4.675.034.926 | - | *Trên 03 năm* | 7.880.364.905 | - |
| Phải thu các tổ chức và cá nhân khác | | 29.016.927.008 | 3.071.349.408 | | 26.911.595.085 | 2.472.546.617 |
| | *Dưới 01 năm* | *1.237.842.502* | *866.489.748* | *Dưới 01 năm* | *489.825.201* | *146.947.560* |
| | *Từ 01 năm đến 02 năm* | *3.258.276.417* | *1.629.138.208* | *Từ 01 năm đến 02 năm* | *2.518.387.203* | *1.259.193.599* |
| | *Từ 02 năm đến 03 năm* | *1.919.071.505* | *575.721.452* | *Từ 02 năm đến 03 năm* | *1.523.436.368* | *1.066.405.458* |
| | *Trên 03 năm* | *22.601.736.584* | - | *Trên 03 năm* | *22.379.946.313* | - |
| **Cộng** | | **59.589.907.490** | **3.071.349.408** | | **61.517.790.171** | **2.472.546.617** |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 59.045.243.554 | 57.567.681.839 |
| (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng | (1.125.284.358) | 1.477.561.715 |
| Xử lý xóa sổ | (1.174.445.114) | - |
| Giảm khác | (226.956.000) | - |
| **Số cuối năm** | **56.518.558.082** | **59.045.243.554** |

## 6. Hàng tồn kho

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng mua đang đi trên đường | 325.363.163 | - | - | - |
| Nguyên liệu, vật liệu | 20.055.049.208 | - | 20.686.376.586 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 1.693.467.931 | - | 1.592.685.273 | - |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*) | 202.634.463.080 | - | 237.045.551.542 | - |
| Thành phẩm | 1.178.804.717 | - | 5.759.480.342 | - |
| Hàng hóa | 22.831.730.138 | - | 132.610.835.503 | - |
| **Cộng** | **248.718.878.237** | - | **397.694.929.246** | - |

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Westerland và của dự án Hòa lợi E4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

## 7. Chi phí trả trước

### 7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ | 1.822.612.865 | 566.758.588 |
| Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng | 10.000.000.000 | 7.333.333.333 |
| Chi phí sửa chữa | 330.885.833 | 662.990.002 |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 1.531.415.429 | 1.617.884.506 |
| **Cộng** | **13.684.914.127** | **10.180.966.429** |

### 7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ | 1.480.192.586 | 540.344.538 |
| Tiền thuê đất | 37.376.141.072 | 5.481.075.229 |
| Chi phí sửa chữa | 471.915.313 | 1.208.164.148 |
| Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản | 10.501.394.358 | 11.486.107.823 |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 3.946.256.075 | 3.675.760.316 |
| **Cộng** | **53.775.899.404** | **22.391.452.054** |

## 8. Tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số đầu năm | 95.188.878.420 | 85.764.054.619 | 141.574.160.112 | 4.357.438.197 | 11.646.160.932 | 338.530.692.280 |
| Mua trong năm | 2.786.166.851 | 1.535.362.963 | 818.163.636 | - | - | 5.139.693.450 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 728.229.734 | 8.118.818.363 | 995.870.370 | - | 82.000.000 | 9.924.918.467 |
| Thanh lý, nhượng bán | (3.224.820.478) | (528.891.766) | (11.628.597.206) | (599.018.267) | (31.055.425) | (16.012.383.142) |
| Tăng, giảm khác | 1.466.346.198 | - | (243.181.819) | - | - | 1.223.164.379 |
| **Số cuối năm** | **96.944.800.725** | **94.889.344.179** | **131.516.415.093** | **3.758.419.930** | **11.697.105.507** | **338.806.085.434** |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 28.215.013.391 | 66.723.409.934 | 98.293.135.329 | 3.270.148.493 | 1.339.917.416 | 197.841.624.563 |
| Chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |
| **Giá trị hao mòn** | | | | | | |
| Số đầu năm | 64.510.060.693 | 78.766.841.177 | 124.649.003.463 | 4.125.171.313 | 9.238.105.095 | 281.289.181.741 |
| Khấu hao trong năm | 4.743.425.925 | 2.298.699.875 | 3.233.794.731 | 63.658.920 | 681.470.840 | 11.021.050.291 |
| Thanh lý, nhượng bán | (2.461.572.739) | (528.891.766) | (11.628.597.206) | (599.018.267) | (31.055.425) | (15.249.135.403) |
| Tăng, giảm khác | 1.128.228.604 | - | (243.181.819) | - | - | 885.046.785 |
| **Số cuối năm** | **67.920.142.483** | **80.536.649.286** | **116.011.019.169** | **3.589.811.966** | **9.888.520.510** | **277.946.143.414** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Số đầu năm | 30.678.817.727 | 6.997.213.442 | 16.925.156.649 | 232.266.884 | 2.408.055.837 | 57.241.510.539 |
| **Số cuối năm** | **29.024.658.242** | **14.352.694.893** | **15.505.395.924** | **168.607.964** | **1.808.584.997** | **60.859.942.020** |





| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Trong đó:* | | | | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - | - | - | - |

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 10.150.783.660 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

## 9. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Cộng |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Số đầu năm | 87.106.760.046 | 5.495.485.091 | 92.602.245.137 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 16.817.825.700 | - | 16.817.825.700 |
| **Số cuối năm** | **103.924.585.746** | **5.495.485.091** | **109.420.070.837** |
| *Trong đó:* | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | - | 1.368.157.818 | 1.368.157.818 |
| **Giá trị hao mòn** | | | |
| Số đầu năm | 38.004.205.014 | 3.065.933.079 | 41.070.138.093 |
| Khấu hao trong năm | 6.428.495.598 | 878.132.124 | 7.306.627.722 |
| **Số cuối năm** | **44.432.700.612** | **3.944.065.203** | **48.376.765.815** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Số đầu năm | 49.102.555.032 | 2.429.552.012 | 51.532.107.044 |
| **Số cuối năm** | **59.491.885.134** | **1.551.419.888** | **61.043.305.022** |
| *Trong đó:* | | | |
| Tạm thời chưa sử dụng | - | - | - |
| Đang chờ thanh lý | - | - | - |

Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 8.319.809.022 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.20).

## 10. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án TDC Plaza (*) | 488.745.104.502 | 488.745.104.502 | 521.079.337.534 | 521.079.337.534 |
| Dự án Unitown – Giai đoạn 2 | 98.716.682.793 | 98.716.682.793 | 263.770.868.329 | 263.770.868.329 |
| Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 (*) | 811.166.072.175 | 811.166.072.175 | 807.951.202.200 | 807.951.202.200 |
| Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 (*) | 180.781.943.063 | 180.781.943.063 | 349.492.481.427 | 349.492.481.427 |
| Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11 (*) | 61.613.916.501 | 61.613.916.501 | 63.752.539.097 | 63.752.539.097 |
| **Cộng** | **1.641.023.719.034** | **1.641.023.719.034** | **2.006.046.428.587** | **2.006.046.428.587** |

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên đây bao gồm chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị dự án nhận chuyển nhượng và các chi phí đã đầu tư khác liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản để kinh doanh theo kế hoạch trung và dài hạn của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ chọn lọc từng dự án cụ thể để triển khai phù hợp với tình hình thị trường để mang về hiệu quả cao nhất.

(*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.338.675.313.514 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

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

| | Số đầu năm | Chi phí phát sinh trong năm | Kết chuyển vào TSCĐ trong năm | Kết chuyển giảm khác | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| Mua sắm tài sản cố định | 9.457.018.853 | 25.435.723.742 | (17.731.686.812) | (969.980.980) | 16.191.074.803 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 5.669.303.350 | 8.835.360.743 | (9.011.057.355) | (132.345.320) | 5.361.261.418 |
| **Cộng** | **15.126.322.203** | **34.271.084.485** | **(26.742.744.167)** | **(1.102.326.300)** | **21.552.336.221** |

## 12. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

### *12a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

| | Giá gốc | Số cuối năm<br>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng | Giá gốc | Số đầu năm<br>Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Công ty Liên doanh TNHH SinViet (i) | 2.235.910.000 | 174.530.015 | 2.410.440.015 | 2.235.910.000 | 466.153.595 | 2.702.063.595 |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (ii) | 14.400.000.000 | 34.539.295.669 | 48.939.295.669 | 14.400.000.000 | 28.309.658.295 | 42.709.658.295 |
| **Cộng** | **16.635.910.000** | **34.713.825.684** | **51.349.735.684** | **16.635.910.000** | **28.775.811.890** | **45.411.721.890** |

(i) Theo Giấy phép đầu tư số 061/GP-KCN-VS, ngày 17 tháng 6 năm 2002 do Trưởng ban quản lý Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet 140.000,00 USD, tương đương 50% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 14.400.000.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

| | Giá trị phần sở hữu đầu năm | Phần lãi hoặc lỗ trong năm | Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm | Giá trị phần sở hữu cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|
| Công ty Liên doanh TNHH Sinviet | 2.702.063.595 | 177.643.265 | (119.014.352) | (350.252.493) | 2.410.440.015 |
| Trường Đại học quốc tế Miền Đông | 42.709.658.295 | 6.322.358.268 | (92.720.894) | - | 48.939.295.669 |
| **Cộng** | **45.411.721.890** | **6.500.001.533** | **(211.735.246)** | **(350.252.493)** | **51.349.735.684** |





*Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết*
Các công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

*Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết*
Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch với Công ty TNHH SinViet là công ty liên doanh như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 239.226.000 | 132.603.000 |
| Lợi nhuận được chia | 350.252.493 | 884.806.270 |

### *12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 3.400.000 cổ phiếu, tương đương 17% vốn điều lệ.

*Giá trị hợp lý*
Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

## 13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

### *13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận*

Tập đoàn chỉ có tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết như sau:

| | Số đầu năm | Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | Số cuối năm |
|---|---|---|---|
| Chi phí phải trả | 1.308.298.821 | 3.341.943.309 | 4.650.242.130 |
| Giao dịch nội bộ | 682.361.546 | - | 682.361.546 |
| **Cộng** | **1.990.660.367** | **3.341.943.309** | **5.332.603.676** |

### *13b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận*

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 198.694.832.796 VND, cụ thể như sau:

| | Hoạt động Bất động sản | Các hoạt động kinh doanh khác | Cộng |
|---|---|---|---|
| Năm 2021 | - | 65.803.604.741 | 65.803.604.741 |
| Năm 2024 | - | 61.822.952.021 | 61.822.952.021 |
| Năm 2025 | - | 71.068.276.034 | 71.068.276.034 |
| **Cộng** | **-** | **198.694.832.796** | **198.694.832.796** |

## 14. Phải trả người bán ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | ***496.288.393.064*** | ***648.256.403.567*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 485.551.350.433 | 634.965.026.102 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam | 9.602.710.162 | 9.087.921.162 |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước | - | 798.058.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước | - | 773.579.127 |

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex | 861.860.305 | 23.171.305 |
| Công ty Liên doanh TNHH SinViet | 7.371.000 | 6.717.600 |
| Công ty TNHH Giải pháp VNTT | 245.464.800 | 245.464.800 |
| Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước | 19.636.364 | 19.636.364 |
| Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương | - | 23.744.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật | - | 2.313.085.107 |
| ***Phải trả các nhà cung cấp khác*** | ***76.658.924.597*** | ***74.346.231.606*** |
| **Cộng** | **572.947.317.661** | **722.602.635.173** |

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 50.599.780.000 VND.

## 15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Trả trước của các bên liên quan*** | ***229.295.199.706*** | ***107.913.216.901*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 216.746.949.706 | 95.364.966.901 |
| Ông Hồ Hoàn Thành | 12.548.250.000 | 12.548.250.000 |
| ***Trả trước của các khách hàng khác*** | ***240.594.521.101*** | ***226.458.961.361*** |
| Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia | 66.390.777.849 | 128.087.845.832 |
| Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác | 103.576.307.990 | 59.807.562.092 |
| Trả trước các khách hàng khác | 70.627.435.262 | 38.563.553.437 |
| **Cộng** | **469.889.720.807** | **334.372.178.262** |

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

| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 11.444.490.534 | 96.312.277.771 | (48.639.494.904) | 59.117.273.401 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 13.610.373.105 | 48.271.270.214 | (18.542.518.567) | 43.339.124.752 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 349.473.351 | 4.302.172.565 | (3.200.159.754) | 1.451.486.162 |
| Thuế tài nguyên | 235.888.416 | 4.365.543.000 | (4.230.198.000) | 371.233.416 |
| Các loại thuế, phí khác | 61.895.255 | 2.597.167.572 | (2.599.943.312) | 59.119.515 |
| **Cộng** | **25.702.120.661** | **155.848.431.122** | **(77.212.314.537)** | **104.338.237.246** |

***Thuế giá trị gia tăng***
Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động bán củi cây cao su 0%
- Các hoạt động khác 10%

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương | 45.149.049.769 | 15.009.903.629 |
| Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex | 752.678.382 | 467.236.769 |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex | 2.369.542.063 | 1.329.129.833 |
| **Cộng** | **48.271.270.214** | **16.806.270.231** |

***Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản***
Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

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

***Các loại thuế khác***
Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

## 17. Phải trả người lao động
Tiền lương, tiền thưởng và tiền phép năm còn phải trả người lao động.

## 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả bên liên quan*** | ***10.098.518.000*** | ***7.008.378.564*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi | - | 7.008.378.564 |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi phạt trả chậm | 10.098.518.000 | - |
| ***Phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***152.384.265.362*** | ***61.832.907.863*** |
| Chi phí lãi vay | 9.322.431.996 | 15.402.137.750 |
| Trích trước chi phí công trình | 119.612.557.170 | 39.582.111.014 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới | 23.449.276.196 | 6.848.659.099 |
| **Cộng** | **162.482.783.362** | **68.841.286.427** |

## 19. Phải trả khác

### *19a. Phải trả ngắn hạn khác*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả các bên liên quan*** | ***44.275.867.187*** | ***85.448.281.200*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ | 44.275.867.187 | 85.448.281.200 |
| Công ty TNHH VSIP Hải Phòng – Tiền tạm ứng vốn của dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm | - | - |
| ***Phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***172.447.888.249*** | ***389.189.297.219*** |
| Cổ tức phải trả | 133.250.192 | 133.250.192 |
| Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng | 25.546.725.031 | 22.810.510.596 |
| Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án | 110.145.331.913 | 319.016.203.500 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 36.622.581.113 | 47.229.332.931 |
| **Cộng** | **216.723.755.436** | **474.637.578.419** |

### *19b. Phải trả dài hạn khác*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Phải trả bên liên quan*** | - | ***42.724.140.600*** |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Lãi trả chậm | - | 42.724.140.600 |
| ***Phải trả các tổ chức và cá nhân khác*** | ***3.165.523.940*** | - |
| Nhận ký quỹ dài hạn | 3.165.523.940 | - |
| **Cộng** | **3.165.523.940** | **42.724.140.600** |

### *19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán*

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

## 20. Vay

### *20a. Vay ngắn hạn*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| ***Vay ngắn hạn ngân hàng*** | ***651.702.605.295*** | ***742.832.463.273*** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i) | 491.803.296.474 | 621.670.398.738 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii) | 126.811.023.478 | 121.162.064.535 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b) | 33.088.285.343 | - |
| ***Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (iii)*** | - | ***694.435.000.000*** |
| Mệnh giá trái phiếu | - | 700.000.000.000 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | (5.565.000.000) |
| ***Vay dài hạn đến hạn trả*** | ***505.480.121.562*** | ***540.000.000*** |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai | - | 540.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b) | 505.480.121.562 | - |
| **Cộng** | **1.157.182.726.857** | **1.437.807.463.273** |

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land, 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi và 02 quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.6, V.8, V.9 và V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh và 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi và một số tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8 và V.10).

(iii) Trái phiếu thường và có đảm bảo kỳ hạn 05 năm được phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank để tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ngày phát hành: 09/11/2020
- Ngày đáo hạn: 15/11/2025
- Số lượng trái phiếu phát hành : 700.000 trái phiếu.
- Giá mua trái phiếu : 1.000.000 VND/trái phiếu.
- Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần.
- Lãi suất: Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; từ kỳ thứ 05 đến kỳ thứ 08: 11%/năm; từ kỳ thứ 09 trở đi, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (áp dụng đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) áp dụng tại ngày xác định lãi suất.
- Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 375724 tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.

Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu Công ty đã sử dụng để chi trả cổ tức, lãi chậm trả cổ tức cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP; trả nợ vay và lãi vay cho các ngân hàng,...

Vào tháng 6/2025, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 350.000 trái phiếu, tương đương 350.000.000.000 VND với giá mua lại mỗi trái phiếu bằng tổng mệnh giá và mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán tính đến ngày mua lại trước hạn. Sau đó, vào ngày đáo hạn tháng 11/2025, Tập đoàn đã thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc cho 350.000 trái phiếu còn lại. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, toàn bộ nghĩa vụ của Tập đoàn liên quan đến lô trái phiếu này đã được thanh toán đầy đủ cho những người sở hữu trái phiếu.

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

| | Số đầu năm | Số tiền vay phát sinh trong năm | Kết chuyển từ vay dài hạn | Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | Số tiền vay đã trả trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 742.832.463.273 | 816.325.160.322 | 505.480.121.562 | - | (907.455.018.300) | 1.157.182.726.857 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 540.000.000 | - | - | - | (540.000.000) | - |
| Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả | 694.435.000.000 | - | - | 5.565.000.000 | (700.000.000.000) | - |
| *Mệnh giá trái phiếu* | *700.000.000.000* | - | - | - | *(700.000.000.000)* | - |
| *Chi phí phát hành trái phiếu* | *(5.565.000.000)* | - | - | *5.565.000.000* | - | - |
| **Cộng** | **1.437.807.463.273** | **816.325.160.322** | **505.480.121.562** | **5.565.000.000** | **(1.607.995.018.300)** | **1.157.182.726.857** |

*20b. Vay dài hạn*

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 239/2024/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 400.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở An sinh Xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 30/07/2024 giữa Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 139/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng, thời gian ân hạn gốc là 18 tháng, thời gian ân hạn lãi là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án TDC Plaza (xem thuyết minh số V.10). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, hợp đồng này chưa giải ngân.

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

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

| | Tổng nợ | Từ 01 năm trở xuống | Trên 01 năm đến 05 năm |
|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | 614.085.362.600 | 505.480.121.562 | 108.605.241.038 |
| Trái phiếu thường dài hạn | - | - | - |
| **Cộng** | **614.085.362.600** | **505.480.121.562** | **108.605.241.038** |
| **Số đầu năm** | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | 153.182.153.587 | 540.000.000 | 152.642.153.587 |
| Trái phiếu thường dài hạn | 694.435.000.000 | 694.435.000.000 | - |
| **Cộng** | **847.617.153.587** | **694.975.000.000** | **152.642.153.587** |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 152.642.153.587 | 689.685.706.000 |
| Số tiền vay phát sinh | 504.945.545.524 | 152.642.153.587 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | - | 6.300.000.000 |
| Số tiền vay đã trả trong năm | (43.502.336.511) | (695.985.706.000) |
| Kết chuyển sang vay ngắn hạn | (505.480.121.562) | - |
| **Số cuối năm** | **108.605.241.038** | **152.642.153.587** |

*20c. Vay quá hạn chưa thanh toán*

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





**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

| | Số đầu năm | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong năm | Số cuối năm |
|---|---|---|---|---|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 17.541.812.194 | 1.015.425.208 | (1.333.736.071) | 17.223.501.331 |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 125.160.817 | 259.594.051 | (280.630.320) | 104.124.548 |
| **Cộng** | **17.666.973.011** | **1.275.019.259** | **(1.614.366.391)** | **17.327.625.879** |

**22. Vốn chủ sở hữu**

*22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Trong năm Công ty mẹ đã chào bán 35.000.000 cổ phiếu phổ thông riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để mua lại trước hạn một phần trái phiếu của gói trái phiếu TDC.BOND.700.20202 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 9 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 10 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 25/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 02 năm 2025.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/NQ/HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2025, Công ty mẹ đã phân phối được 27.228.000 cổ phiếu cho 18 nhà đầu tư với giá bán 11.840 VND/cổ phiếu, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 322.379.520.000 VND. Sau khi trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu, số tiền thuần Công ty thu được là 321.989.520.000 VND.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 Công ty mẹ đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.272.280.000.000 VND.

*22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | 607.005.000.000 | 607.005.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Richards Holdings (tên cũ: Công ty Cổ phần An Phú Gia Holdings) | 101.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư HDTBCONS (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng TBCONS) | 97.000.000.000 | - |
| Các cổ đông khác | 466.775.000.000 | 392.995.000.000 |
| **Cộng** | **1.272.280.000.000** | **1.000.000.000.000** |

*22c. Cổ phiếu*

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 127.228.000 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 127.228.000 | 100.000.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *127.228.000* | *100.000.000* |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | - |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | - | - |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 127.228.000 | 100.000.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *127.228.000* | *100.000.000* |
| - *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**23. Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

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

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

*1a. Tổng doanh thu*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng | 237.860.164.394 | 25.774.399.076 |
| Doanh thu bán thành phẩm | 429.127.325.412 | 367.772.824.354 |
| Doanh thu bất động sản | 936.269.861.676 | 781.165.947.792 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 907.266.203.842 | 9.237.288.989 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 15.804.496.855 | 11.008.931.744 |
| **Cộng** | **2.526.328.052.179** | **1.194.959.391.956** |

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.12a, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 2.214.378.603 | 812.498.867 |
| Xây dựng công trình | 400.645.099.308 | 1.772.153.565 |
| Chuyển nhượng bất động sản | 142.310.363.636 | - |
| ***Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 7.710.185 | 62.860.647 |
| ***Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 64.574.074 | 9.620.628.698 |
| ***Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 4.231.349.642 | 959.083.616 |
| ***Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 10.074.074 | 40.444.443 |
| Xây dựng công trình | - | 7.465.135.424 |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 2.735.818.211 | 415.623.612 |
| Xây dựng công trình | 482.074.418.823 | - |
| ***Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)*** | | |
| Bán hàng hóa, thành phẩm | 2.147.246.825 | - |

### 2. Các khoản giảm trừ doanh thu

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chiết khấu thương mại | 2.442.908.018 | 1.323.880.045 |
| Hàng bán bị trả lại | 45.117.621.556 | 23.063.421.997 |
| **Cộng** | **47.560.529.574** | **24.387.302.042** |

### 3. Giá vốn hàng bán

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng | 233.316.540.582 | 25.480.825.806 |
| Giá vốn thành phẩm | 358.209.476.802 | 292.932.426.399 |
| Giá vốn bất động sản | 570.760.051.881 | 289.561.693.246 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 831.243.740.609 | 8.942.920.192 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 9.922.744.507 | 6.709.796.106 |
| Giá vốn hàng bán bị trả lại | (22.313.742.659) | (16.367.516.710) |
| **Cộng** | **1.981.138.811.722** | **607.260.145.039** |

### 4. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn | 106.918.444 | 13.251.118 |
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn | 524.931.507 | 14.623.937 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.360.000.000 | 1.700.000.000 |
| Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 175.499.903.276 | 126.927.317.695 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 2.836.060 | - |
| **Cộng** | **177.494.589.287** | **128.655.192.750** |

### 5. Chi phí tài chính

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 147.329.960.747 | 157.249.019.316 |
| Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu | 5.565.000.000 | 6.300.000.000 |
| **Cộng** | **152.894.960.747** | **163.549.019.316** |

## 6. Chi phí bán hàng

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí cho nhân viên | 17.339.217.543 | 22.686.841.000 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 268.289.040 | 8.746.162.584 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 14.414.450 | 1.543.295.837 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 348.086.006 | 1.795.939.108 |
| Chi phí môi giới | 48.514.957.032 | 22.854.158.490 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 18.059.785.381 | 6.502.978.254 |
| Các chi phí khác | 11.880.768.799 | 16.240.679.179 |
| **Cộng** | **96.425.518.251** | **80.370.054.452** |

## 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí cho nhân viên | 46.383.774.091 | 33.139.624.405 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 704.098.798 | 852.597.518 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 928.537.489 | 163.645.068 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.888.737.495 | 3.337.222.086 |
| (Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | (1.125.284.358) | 1.477.561.715 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.480.942.595 | 2.493.006.567 |
| Các chi phí khác | 29.506.979.058 | 20.198.561.449 |
| **Cộng** | **85.767.785.168** | **61.662.218.808** |

## 8. Thu nhập khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 2.336.297.716 | 6.381.404.714 |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 120.266.620 | - |
| Lãi ký quỹ phục hồi môi trường | 830.511.551 | - |
| Các khoản thu nhập khác | 1.244.456.837 | 533.798.785 |
| **Cộng** | **4.531.532.724** | **6.915.203.499** |

## 9. Chi phí khác

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Phạt do vi phạm hợp đồng | 27.346.097.860 | 1.953.705.655 |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 123.988.710 | 3.621.819.391 |
| Các chi phí khác | 185.814.630 | 59.408.186 |
| **Cộng** | **27.655.901.200** | **5.634.933.232** |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

## 10. Lãi trên cổ phiếu

### *10a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ | 275.490.387.333 | 372.380.141.550 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | (14.490.975.469) | (182.888.199) |
| Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát | (11.385.322.713) | (182.888.199) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | - | - |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | 249.614.089.151 | 372.014.365.152 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 117.906.219 | 100.000.000 |
| **Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu** | **2.117** | **3.720** |

### *10b. Thông tin khác*

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này. Ngoài ra, lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại từ 4.146 VND xuống 3.720 VND do điều chỉnh hồi tố giá vốn hàng bán và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (xem thuyết minh số VII.3).

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 807.797.383.536 | 331.150.817.649 |
| Chi phí nhân công | 140.358.051.113 | 95.508.816.383 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 18.327.678.013 | 19.483.051.374 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 779.013.336.595 | 99.776.160.610 |
| Chi phí khác | 121.524.216.361 | 72.607.144.366 |
| **Cộng** | **1.867.020.665.618** | **618.525.990.382** |

# VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

Công nợ với các các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.15.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát*

| | Tiền lương | Thưởng | Thù lao | Cộng thu nhập |
|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | |
| **Hội đồng quản trị** | - | - | - | - |
| Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch | - | - | | - |
| Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch | - | - | | - |
| Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập | - | - | - | - |
| Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên | - | - | - | - |
| Ông Lê Văn Hiền - Thành viên | - | - | - | - |
| **Ban kiểm soát** | **264.361.708** | **57.994.470** | **-** | **322.356.178** |
| Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban | - | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên | 264.361.708 | 57.994.470 | | 322.356.178 |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên | - | - | - | - |
| **Ban Tổng Giám đốc** | **2.330.984.216** | **542.830.211** | **-** | **2.873.814.427** |
| Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc | 831.419.781 | 186.535.713 | - | 1.017.955.494 |
| Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc | 631.986.487 | 145.083.332 | - | 777.069.819 |
| Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc | 574.599.948 | 120.211.904 | - | 694.811.852 |
| Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc | 292.978.000 | 90.999.262 | - | 383.977.262 |
| **Cộng** | **2.595.345.924** | **600.824.681** | **-** | **3.196.170.605** |

| | Tiền lương | Thưởng | Thù lao | Cộng thu nhập |
|---|---|---|---|---|
| **Năm trước** | | | | |
| **Hội đồng quản trị** | **153.830.337** | **-** | **-** | **153.830.337** |
| Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch | - | - | - | - |
| Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch | 153.830.337 | - | - | 153.830.337 |
| Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024) | - | - | - | - |
| Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024) | - | - | - | - |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

| | Tiền lương | Thưởng | Thù lao | Cộng thu nhập |
|---|---|---|---|---|
| Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập | - | - | - | - |
| Ông Lê Văn Hiền - Thành viên | - | - | - | - |
| Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên | - | - | - | - |
| **Ban kiểm soát** | **246.723.165** | **14.929.991** | **-** | **261.653.156** |
| Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban | - | - | - | - |
| Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên | 246.723.165 | 14.929.991 | - | 261.653.156 |
| Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên | - | - | - | - |
| **Ban Tổng Giám đốc** | **1.714.244.984** | **138.892.128** | **-** | **1.853.137.112** |
| Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc | 489.769.956 | 51.784.042 | - | 541.553.998 |
| Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc | 507.936.630 | 40.169.080 | - | 548.105.710 |
| Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 02/5/2024) | 105.920.000 | - | - | 105.920.000 |
| Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc | 429.709.398 | 33.471.336 | - | 463.180.734 |
| Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc | 180.909.000 | 13.467.670 | - | 194.376.670 |
| **Cộng** | **2.114.798.486** | **153.822.119** | **-** | **2.268.620.605** |

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể |
| Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương | Chi nhánh của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Liên doanh TNHH SinViet | Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát |
| Trường Đại học Quốc tế Miền Đông | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71 | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Setia – Becamex | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và |

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| | Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty TNHH Becamex Tokyu | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Becamex Bình Định | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Thủ Dầu Một - Chơn Thành | Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP |
| Công ty TNHH MTV Aspire | Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông |
| Công ty TNHH VSIP Hải Phòng | Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) | Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật |
| Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương | Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật |
| Công ty TNHH Giải pháp VNTT | Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam |
| Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước | Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước |



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất** (tiếp theo)

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.12 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---|---|
| ***Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP*** | | |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 50.974.848.816 | 305.808.159 |
| Mua bất động sản | - | 98.226.007.000 |
| Chi phí lãi phạt chậm thanh toán | 13.615.555.055 | - |
| ***Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam*** | | - |
| Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng | 819.625.779 | 1.069.524.239 |
| ***Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương*** | | - |
| Mua dịch vụ | 54.800.000 | 21.800.000 |
| ***Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước*** | | - |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 266.727.230 | 257.093.351 |
| Thuê đất | 32.560.113.254 | - |
| ***Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex*** | | |
| Mua dịch vụ, hàng hóa | 423.999.000 | 23.020.719 |
| ***Công ty TNHH Giải pháp VNTT*** | | |
| Mua dịch vụ, hàng hóa | 135.000.000 | 155.000.000 |
| ***Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước*** | | - |
| Cổ tức được chia | 1.360.000.000 | 1.700.000.000 |
| Mua dịch vụ, hàng hóa | - | 798.058.000 |
| ***Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương*** | | |
| Mua dịch vụ, hàng hóa | 36.433.691 | - |
| ***Công ty TNHH VSIP Hải Phòng*** | | |
| Lợi nhuận hợp tác kinh doanh được tạm chia | 175.499.903.276 | 126.927.317.698 |
| Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh | 310.000.000.000 | - |
| Tạm ứng lại phần vốn góp hợp tác kinh doanh | 139.840.669.585 | 188.000.000.000 |

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

*Công nợ với các bên liên quan khác*
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 và V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

**2. Thông tin về bộ phận**
Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ của Tập đoàn.

***2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh***
Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:
- Lĩnh vực thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất bê tông nhựa nóng, sản xuất cửa các loại, vật liệu xây dựng, khai thác sỏi, đất sét và sản xuất xi măng
- Lĩnh vực bất động sản: đầu tư, kinh doanh các căn hộ, nền đất,..
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng, thi công các công trình ngoài
- Lĩnh vực khác: cung cấp dịch vụ

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

***2b. Khu vực địa lý***
Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

**3. Số liệu so sánh**
Tập đoàn điều chỉnh tăng giá vốn quyền sử dụng đất của một số bất động sản đã bán các năm trước với số tiền là 87.915.672.000 VND và điều chỉnh tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tương ứng là 1.846.533.218 VND.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

| | Mã số | Số liệu trước điều chỉnh | Các điều chỉnh | Số liệu sau điều chỉnh |
|---|---|---|---|---|
| ***Bảng cân đối kế toán hợp nhất*** | | | | |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 634.686.963.173 | 87.915.672.000 | 722.602.635.173 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 23.855.587.443 | 1.846.533.218 | 25.702.120.661 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 47.001.175.998 | (89.762.205.218) | (42.761.029.220) |
| ***Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*** | | | | |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 566.533.888.039 | 40.726.257.000 | 607.260.145.039 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 14.959.737.013 | 1.846.533.218 | 16.806.270.231 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 417.469.164.138 | (42.572.790.218) | 374.896.373.920 |
| ***Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất*** | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 431.120.602.330 | (40.726.257.000) | 390.394.345.330 |
| Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | 436.216.530.466 | 40.726.257.000 | 476.942.787.466 |





**4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

**Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Số dư đầu năm trước | 1.000.000.000.000 | 1.841.123.840 | 7.777.275.814 | 122.498.755.123 | (367.171.280.137) | 25.550.825.044 | 790.496.699.684 |
| Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất | - | - | - | - | (47.189.415.000) | - | (47.189.415.000) |
| Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh | 1.000.000.000.000 | 1.841.123.840 | 7.777.275.814 | 122.498.755.123 | (414.360.695.137) | 25.550.825.044 | 743.307.284.684 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | 372.380.141.550 | 2.516.232.370 | 374.896.373.920 |
| Trích lập các quỹ trong năm trước | - | - | - | 207.625.748 | (581.352.095) | (87.664.205) | (461.390.552) |
| Chia cổ tức trong năm trước | - | - | - | - | - | (912.000.000) | (912.000.000) |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | - | - | - | 2.850.000.000 | 2.850.000.000 |
| Giảm khác | - | - | - | - | (199.123.538) | - | (199.123.538) |
| **Số dư cuối năm trước** | **1.000.000.000.000** | **1.841.123.840** | **7.777.275.814** | **122.706.380.871** | **(42.761.029.220)** | **29.917.393.209** | **1.119.481.144.514** |
| Số dư đầu năm nay | 1.000.000.000.000 | 1.841.123.840 | 7.777.275.814 | 122.706.380.871 | 47.001.175.998 | 29.917.393.209 | 1.209.243.349.732 |
| Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất | - | - | - | - | (89.762.205.218) | - | (89.762.205.218) |
| Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh | 1.000.000.000.000 | 1.841.123.840 | 7.777.275.814 | 122.706.380.871 | (42.761.029.220) | 29.917.393.209 | 1.119.481.144.514 |
| Lợi nhuận trong năm nay | - | - | - | - | 275.490.387.333 | 2.990.954.823 | 278.481.342.156 |
| Trích lập các quỹ trong năm nay | - | - | - | 251.586.645 | (1.084.574.006) | (442.031.898) | (1.275.019.259) |
| Chia cổ tức trong năm nay | - | - | - | - | - | (684.000.000) | (684.000.000) |
| Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong năm nay | 272.280.000.000 | 49.709.520.000 | - | - | - | - | 321.989.520.000 |
| Tăng/Giảm khác | - | - | - | - | 80.583.383 | (33.164.767) | 47.418.616 |
| **Số dư cuối năm nay** | **1.272.280.000.000** | **51.550.643.840** | **7.777.275.814** | **122.957.967.516** | **231.725.367.490** | **31.749.151.367** | **1.718.040.406.027** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |





**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

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

| | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực sản xuất | doanh bất động sản | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Năm nay** | | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 237.396.841.496 | 426.684.417.394 | 891.615.563.018 | 907.266.203.842 | 15.804.496.855 | - | 2.478.767.522.605 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | ***237.396.841.496*** | ***426.684.417.394*** | ***891.615.563.018*** | ***907.266.203.842*** | ***15.804.496.855*** | - | ***2.478.767.522.605*** |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | (3.864.279.280) | 16.439.678.602 | 245.550.460.122 | 52.239.410.092 | 5.070.137.928 | - | 315.435.407.464 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | | 315.435.407.464 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | | 177.494.589.287 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | (152.894.960.747) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | | | | 6.500.001.533 |
| Thu nhập khác | | | | | | | 4.531.532.724 |
| Chi phí khác | | | | | | | (27.655.901.200) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | | (48.271.270.214) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | | 3.341.943.309 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | | | | ***278.481.342.156*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | - | ***45.195.643.808*** | - | ***2.429.081.363*** | - | - | ***47.624.725.171*** |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | - | ***8.580.275.825*** | ***13.938.636*** | ***2.096.242.710*** | - | - | ***10.600.457.171*** |
| ***Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)*** | - | - | - | - | - | - | - |

**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

| | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực sản xuất | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Năm trước** | | | | | | | |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 25.774.399.076 | 366.448.944.309 | 758.102.525.795 | 9.237.288.989 | 11.008.931.744 | | 1.170.572.089.913 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | - | - | - | - | - | - | - |
| ***Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*** | ***25.774.399.076*** | ***366.448.944.309*** | ***758.102.525.795*** | ***9.237.288.989*** | ***11.008.931.744*** | - | ***1.170.572.089.913*** |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận | (4.897.257.351) | 6.602.353.557 | 421.457.285.638 | (7.717.602.417) | 3.988.358.969 | - | 419.433.138.396 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | - |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | | | | | 419.433.138.396 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | | | | | | | 128.655.192.750 |
| Chi phí tài chính | | | | | | | (163.549.019.316) |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | | | | | | 2.728.230.015 |
| Thu nhập khác | | | | | | | 6.915.203.499 |
| Chi phí khác | | | | | | | (5.634.933.232) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | | | (14.959.737.013) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | | | | | 1.308.298.821 |
| ***Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp*** | | | | | | | ***374.896.373.920*** |
| ***Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác*** | - | ***2.446.800.145*** | - | - | - | - | ***2.446.800.145*** |
| ***Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn*** | - | ***14.175.126.335*** | ***69.030.924*** | ***12.820.686*** | - | - | ***14.256.977.945*** |
| ***Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)*** | - | - | - | - | - | - | - |




**Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

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

| | Lĩnh vực thương mại | Lĩnh vực sản xuất | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực xây dựng | Lĩnh vực khác | Các khoản loại trừ | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số cuối năm** | | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 482.487.626.499 | 291.372.600.963 | 2.743.195.401.643 | 839.482.740.244 | - | - | 4.356.538.369.349 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | 196.052.600.936 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | | | | ***4.552.590.970.285*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 573.492.305.156 | 101.603.117.990 | 913.205.002.233 | 1.065.015.967.320 | - | - | 2.653.316.392.699 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | 181.234.171.559 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | | | | ***2.834.550.564.258*** |
| **Số đầu năm** | | | | | | | |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận | 580.109.125.927 | 257.565.589.993 | 3.173.245.902.690 | 290.274.898.435 | - | - | 4.301.195.517.045 |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | 109.863.431.101 |
| ***Tổng tài sản*** | | | | | | | ***4.411.058.948.146*** |
| Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận | 677.059.884.369 | 232.816.294.488 | 1.270.090.465.019 | 322.201.576.313 | - | - | 2.502.168.220.189 |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận | | | | | | | 789.409.583.443 |
| ***Tổng nợ phải trả*** | | | | | | | ***3.291.577.803.632*** |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026

| Lê Ngọc Hường | Huỳnh Thị Ngọc Tuyết | Đoàn Văn Thuận |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

## CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

TP. Hồ Chí Minh, Ngày ... tháng 04 năm 2026

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**ĐOÀN VĂN THUẬN**