Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Email: info@becamexijc.com
Ngày ký: 19/03/2026 16:36:36 +07:00
Xác thực bởi: Viettel-CA SHA2

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 19 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=PHÚ LỢI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700805566
Reason: I am approving this document
Location: your signing location here
Date: 2026.03.19 17:58:27+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
   Mã CK: IJC
   Địa chỉ: Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
   Điện thoại: 0274 3848789 E-mail: info@becamexijc.com
2. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc
3. Loại thông tin công bố: ☑ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu
4. Nội dung công bố thông tin:
   Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật công bố thông tin Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2025 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C
5. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/03/2026 tại đường dẫn : www.becamexijc.com/Quanhecodong

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

Nơi nhận:
- Như trên ;
- Lưu VP.HĐQT

Người thực hiện công bố thông tin
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TRỊNH THANH HÙNG

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2025.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4.	Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 47
8.	Phụ lục	48 - 50

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Dự án Quốc lộ 13 trực thuộc Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (nay là Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP) theo Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 7 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Ngày 19 tháng 4 năm 2010, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 64/2010/QĐ-SGDHCM ngày 05 tháng 4 năm 2010 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là IJC.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (84-274) 3848 789
- Fax : (84-274) 3848 678

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị. Kinh doanh bất động sản và cho thuê nhà ở, căn hộ, nhà xưởng và văn phòng. Dịch vụ nhà ở công nhân. Mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản. (thực hiện theo Quy hoạch của Tỉnh);
- Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Tư vấn các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, tổng dự toán, lập, thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; Giám sát xây dựng các công trình giao thông; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng & công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình cầu đường; Thiết kế, thẩm tra kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ); Thiết kế, thẩm tra xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Tổ chức mời thầu, đấu thầu, lựa chọn thầu trong hoạt động xây dựng và mua sắm thiết bị máy móc;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Khai thác khoáng sản; Chế biến khoáng sản;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn. Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hoá phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
- Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hoá phục vụ cho sản xuất tiêu dùng;
- Thi công điện dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh thiết bị xây dựng và máy cơ giới;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc cây xanh, vườn hoa, cây cảnh;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;

- Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức BOT, BT;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban kiểm toán nội bộ và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2023

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024

Ban kiểm toán nội bộ

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Nguyên Thảo	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021
Bà Phan Hồng Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Bà Bùi Phương Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Ông Lê Hữu Thanh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 10 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Võ Thị Huyền Trang	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 7 năm 2022
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 9 năm 2024
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng kiêm	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021
	Giám đốc Phòng quản lý tài chính	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022

Đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này này là Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính
Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đỗ Quang Ngôn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 17 tháng 3 năm 2026

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 06A.01, 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 : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam — Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 1.0326/26/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 PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Nguyễn Minh Trí	**Lương Anh Vũ**
Thành viên Ban Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1	*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1832-2023-008-1*
Người được ủy quyền	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 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

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**		**5.925.780.032.523**	**4.410.814.434.675**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**856.601.975.459**	**22.924.106.582**
1. Tiền	111		14.758.108.171	12.924.106.582
2. Các khoản tương đương tiền	112		841.843.867.288	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**754.789.438.000**	**-**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	754.789.438.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**635.499.487.346**	**631.607.726.545**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	528.190.858.124	564.252.899.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	52.653.345.496	3.810.321.030
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.5a	58.279.497.181	66.133.229.620
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(3.624.213.455)	(2.588.723.896)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**3.676.902.212.365**	**3.677.609.626.518**
1. Hàng tồn kho	141		3.676.902.212.365	3.677.609.626.518
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.986.919.353**	**78.672.975.030**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	1.986.919.353	1.516.415.905
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	77.156.559.125
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.119.438.719.228**	**3.238.011.089.503**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.416.503.313.683**	**774.219.111.768**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	942.000.964.425	299.880.749.807
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.5b	474.502.349.258	474.338.361.961
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**493.906.298.338**	**529.518.433.162**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	480.635.839.522	517.553.181.208
- *Nguyên giá*	*222*		*1.150.800.607.119*	*1.137.814.216.359*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(670.164.767.597)*	*(620.261.035.151)*
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.10	13.270.458.816	11.965.251.954
- *Nguyên giá*	*228*		*28.151.342.662*	*24.376.324.662*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(14.880.883.846)*	*(12.411.072.708)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**493.572.390.602**	**514.518.114.492**
- Nguyên giá	231		529.092.086.474	540.299.639.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.519.695.872)	(25.781.525.208)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**366.375.483.993**	**642.559.160.164**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.12	366.375.483.993	642.375.160.164
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	184.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2b**	**1.332.524.231.005**	**747.542.481.005**
1. Đầu tư vào công ty con	251		48.377.481.005	36.377.481.005
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.257.146.750.000	684.165.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		27.000.000.000	27.000.000.000
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**		**16.557.001.607**	**29.653.788.912**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	16.557.001.607	29.653.788.912
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**10.045.218.751.751**	**7.648.825.524.178**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.219.681.389.069**	**2.599.917.480.593**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**903.863.951.844**	**2.010.145.705.001**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	75.067.499.107	682.027.338.731
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.639.140.322	6.071.665.473
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	80.394.251.099	29.794.689.396
4. Phải trả người lao động	314	V.16	2.120.616.177	2.390.149.780
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	267.003.000.208	241.537.823.457
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.18a	344.900.385.111	348.449.280.343
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	85.866.074.487	651.366.826.138
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	43.872.985.333	48.507.931.683
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.315.817.437.225**	**589.771.775.592**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	18.838.742.400
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	113.175.511.721	11.904.073.192
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	12.248.000.000	12.248.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	1.190.393.925.504	546.780.960.000
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		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.825.537.362.682**	**5.048.908.043.585**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**7.825.537.362.682**	**5.048.908.043.585**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	6.295.806.400.000	3.777.483.840.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*6.295.806.400.000*	*3.777.483.840.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	753.300.181.462	704.578.470.202
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	565.104.555.220	355.519.507.383
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*105.743.176.308*	*355.519.507.383*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*459.361.378.912*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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**		**10.045.218.751.751**	**7.648.825.524.178**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.443.542.718.762	706.702.899.334
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	95.249.508.201	6.073.906.698
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.348.293.210.561	700.628.992.636
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	619.054.750.960	340.020.930.407
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		729.238.459.601	360.608.062.229
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	67.227.115.265	57.923.970.746
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	68.909.365.887	55.846.479.536
Trong đó: chi phí lãi vay	23		46.315.942.753	46.487.152.770
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	121.565.891.767	27.711.653.419
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	46.549.751.082	41.114.484.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		559.440.566.130	293.859.415.175
11. Thu nhập khác	31	VI.8	25.434.217.968	29.333.990.483
12. Chi phí khác	32	VI.9	22.030.445.942	29.525.970.344
13. Lợi nhuận khác	40		3.403.772.026	(191.979.861)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		562.844.338.156	293.667.435.314
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	103.482.959.244	50.058.879.016
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		459.361.378.912	243.608.556.298
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10		
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***562.844.338.156***	***293.667.435.314***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;V.10;V.11	62.522.657.858	63.788.388.464
-	Các khoản dự phòng	03	V.6	1.035.489.559	(811.276.104)
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4	(66.700.938.385)	(63.805.337.217)
-	Chi phí lãi vay	06	VI.5	46.315.942.753	46.487.152.770
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***606.017.489.941***	***339.326.363.227***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(577.418.271.089)	59.388.345.399
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		287.503.699.940	(1.197.191.149.562)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(469.886.689.512)	185.046.233.805
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12		12.626.283.857	7.182.186.874
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	V.17; VI.5	(44.774.711.022)	(52.609.585.449)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(86.009.727.030)	(162.569.683.801)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(16.815.374.165)	(17.478.858.334)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(288.757.299.080)***	***(838.906.147.841)***
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		(17.622.168.320)	(50.817.744.787)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	25.864.114.545
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(754.789.438.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(584.981.750.000)	(484.165.000.000)
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.5a;VI.4	74.323.816.324	46.769.509.105
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(1.283.069.539.996)***	***(462.349.121.137)***

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	2.518.322.560.000	1.259.158.750.000
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.19	1.407.276.590.518	1.352.031.587.043
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(1.330.811.876.665)	(1.183.756.968.113)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18, V.22	(189.282.565.900)	(354.498.043.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***2.405.504.707.953***	***1.072.935.325.430***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**833.677.868.877**	**(228.319.943.548)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**22.924.106.582**	**251.244.050.130**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**V.1**	**856.601.975.459**	**22.924.106.582**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là dịch vụ, kinh doanh bất động sản và xây dựng.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông; Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính
Doanh thu và lợi nhuận trong năm của Công ty tăng mạnh so với năm trước chủ yếu do thị trường kinh doanh bất động sản đang hồi phục.

6. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Becamex Hotel, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh nhà hàng và dịch vụ ăn uống, tổ chức sự kiện, dịch vụ khách sạn, đại lý vé máy bay, tàu hoả.	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh hoạt động trung tâm thương mại, du lịch, vận tải hành khách, đại lý vé máy bay, tàu hỏa.	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương(*)	B11, Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý, quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.	100%	100%	100%

(*) Ngày 18 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP. Hiện Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp.

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Quốc lộ 14, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản.	40,33%	40,33%	40,33%
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ	36,00%	36,00%	36,00%

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 159 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 200 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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 Công ty 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.

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

Tăng, giảm số 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.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước 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.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ, chi phí duy tu sửa chữa Quốc lộ 13 và chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước. 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.

Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13

Các khoản duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13 được phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước

Các chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước được phân bổ theo thời gian thuê.

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

9. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có phần mềm máy tính. Chi phí liên quan đến phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong trong 05 đến 20 năm.

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.

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 50 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 Công ty) 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

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

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

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

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

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

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

14. 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 chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

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

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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.

16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của 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.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động
Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ việc góp vốn.

18. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:
- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh hàng bán bị trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

20. Chi phí đi vay

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

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

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

21. Các khoản chi phí

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

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

23. Bên liên quan

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

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

24. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	587.191.428	891.276.465
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.170.916.743	12.032.830.117
Các khoản tương đương tiền (*)	841.843.867.288	10.000.000.000
Cộng	**856.601.975.459**	**22.924.106.582**

(*) Trong đó, khoản tiền gửi 612.826.744.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ (xem thuyết minh V.22) tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 tháng tại các ngân hàng, chi tiết như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương (*)	724.789.438.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	30.000.000.000	-
Cộng	**754.789.438.000**	**-**

(*) Trong đó, khoản tiền gửi 554.789.438.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ (xem thuyết minh V.22) tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***48.377.481.005***	**-**	***36.377.481.005***	**-**
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (i)	23.377.481.005	-	11.377.481.005	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC(ii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương(iii)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***1.257.146.750.000***	**-**	***684.165.000.000***	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước (iv)	1.201.146.750.000	-	684.165.000.000	
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (v)	36.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành (vi)	20.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***27.000.000.000***	**-**	***27.000.000.000***	**-**
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam(vii)	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex(viii)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Cộng	**1.332.524.231.005**	**-**	**747.542.481.005**	**-**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701906616, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 08 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex (tiền thân là Công ty TNHH MTV IJC) 23.377.481.005 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư vào Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex 12.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 23.377.481.005 VND, tương đương 100% vốn điều lệ (số đầu năm là 11.377.481.005 VND, tương đương 100% vốn điều lệ).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702280392, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 12 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) là 20.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702918734, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 24 tháng 9 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương 5.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ. Ngày 18 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 VND. Hiện Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP đang thực hiện các thủ tục để hoàn tất việc chuyển nhượng vốn góp.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 23 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước 1.201.146.750.000 VND, tương đương 40,33% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát tiển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 516.981.750.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 1.201.146.750.000 VND, tương đương 40,33% vốn điều lệ (số đầu năm là 684.165.000.000 VND, tương đương 31,77% vốn điều lệ).

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.

(vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 20.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

(vii) Ngày 25 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT về việc mua 1.700.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam với tổng giá mua là 17.000.000.000 VND.

(viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291330, đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 10.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ.

Giá trị hợp lý
Công ty 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.

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	3.400.000.000
Hoàn nhập dự phòng	-	(3.400.000.000)
Số cuối năm	**-**	**-**

Giao dịch với các công ty con, công ty liên kết
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Cho thuê trang thiết bị	2.100.000.000	2.820.000.000
Cho thuê tầng hầm, tầng trệt chung cư Sunrise	327.272.736	218.181.816
Mua hàng hoá, dịch vụ	483.844.525	598.227.902
Nhận phân phối lợi nhuận	12.787.345.704	34.551.109.523
Mượn tiền	22.000.000.000	-
Vay	-	5.000.000.000
Lãi vay	-	246.328.767
Góp vốn	12.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)		
Cho thuê mặt bằng, trang thiết bị	-	5.384.562.000
Cho thuê và quản lý bất động sản đầu tư	17.103.272.724	14.684.636.361
Cho thuê xe	24.000.000	12.000.000
Thu nhượng tiền điện tại chung cư Aroma	5.068.789.269	4.425.495.080
Thu nhượng tiền nước tại Chung cư Sunrise	1.601.237.220	1.612.419.241
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	120.000.000
Thi công công trình	15.581.069.123	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	3.247.942.986	2.338.380.379
Phí quản lý văn phòng, dự án	6.627.002.363	4.985.411.990
Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	1.354.400.000
Nhận phân phối lợi nhuận	1.612.090.292	8.481.791.937
Mượn tiền	50.000.000.000	-
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ô 8 lô J4A Khu đô thị IJC	5.732.175.376	-
Vay	-	-
Lãi vay	-	640.273.973
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua hàng hoá, dịch vụ	67.270.000	477.410.820
Nhận phân phối lợi nhuận	4.298.995.076	4.053.633.529
Mượn tiền	25.000.000.000	-
Vay	-	9.000.000.000
Lãi vay	250.582.191	158.679.452

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân	5.631.272.724	5.631.272.724
Góp vốn	516.981.750.000	484.165.000.000
Cổ tức được chia	34.283.250.000	7.500.000.150
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh		
Góp vốn	36.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Góp vốn	20.000.000.000	-

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***13.686.022.088***	***43.449.698.417***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	8.493.397.500	8.493.397.500
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	2.872.513.582	31.492.490.389
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	2.128.111.006	678.725.421
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	192.000.000	472.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	2.313.085.107
Phải thu các khách hàng khác	***514.504.836.036***	***520.803.201.374***
Cộng	**528.190.858.124**	**564.252.899.791**

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***12.966.583.500***	***13.281.583.500***
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	11.437.719.000	11.437.719.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	999.652.500	999.652.500
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	529.212.000	529.212.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	-	315.000.000
Phải thu các khách hàng khác	***929.034.380.925***	***286.599.166.307***
Bà Nguyễn Hoàng Anh	196.013.020.000	-
Ông Huỳnh Văn Liêu	163.941.108.800	-
Các khách hàng khác	569.080.252.125	286.599.166.307
Cộng	**942.000.964.425**	**299.880.749.807**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***15.517.155.221***	***106.000.000***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	15.411.155.221	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	106.000.000	106.000.000
Trả trước cho các người bán khác	***37.136.190.275***	***3.704.321.030***
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	19.313.770.793	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	5.618.489.773	-
Công ty Điện lực Bình Dương	493.218.856	493.218.856
Công ty Cổ phần Công nghệ Tiên Phong	-	891.340.380
Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Quy hoạch A.A.P	-	739.886.020
Các nhà cung cấp khác	11.710.710.853	1.579.875.774
Cộng	**52.653.345.496**	**3.810.321.030**

Trong đó, khoản trả trước cho người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm cuối năm là 259.500.000 VND (số đầu năm là 0 VND).

5. Phải thu khác

5a. 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	***46.350.986.114***	-	***60.406.784.945***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu tiền lợi nhuận được chia từ Dự án Becamex City Center	27.652.555.042	-	27.703.478.871	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex - Phải thu tiền cổ tức	12.787.345.704	-	24.551.109.523	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) - Phải thu tiền cổ tức	1.612.090.292	-	4.093.959.869	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Phải thu tiền cổ tức	4.298.995.076	-	4.053.633.529	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) - Phải thu tiền phí bảo hiểm cháy nổ	-	-	4.603.153	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***11.928.511.067***	-	***5.726.444.675***	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.112.952.849	-	119.040.732	-
Lãi dự thu	6.457.714.999	-	29.397.260	-
Tạm ứng công tác	313.191.946	-	420.685.267	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
Phải thu tiền chi hộ làm sổ cho khách hàng	605.957.041	-	1.716.023.684	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.398.694.232	-	3.401.297.732	-
Cộng	**58.279.497.181**	-	**66.133.229.620**	-

5b. *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	***474.384.349.258***	-	***474.328.361.961***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Tiền đầu tư góp vốn xây dựng Dự án Becamex City Center (*)	473.658.049.258	-	473.602.061.961	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Ký quỹ quản lý, thi công dự án	210.100.000	-	210.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước - đặt cọc tiền thuê nhà	516.200.000	-	516.200.000	-
Phải thu các tổ chức khác	***118.000.000***	-	***10.000.000***	-
Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	118.000.000	-	10.000.000	-
Cộng	**474.502.349.258**	-	**474.338.361.961**	-

(*) Đây là dự án hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP để xây dựng Dự án Becamex City Center với tổng diện tích trên 61.000m², tổng vốn đầu tư lên đến 2.500 tỷ VND. Dự án này là một khu phức hợp bao gồm các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác. Một số công trình của dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, một số công trình khác vẫn đang trong quá trình xây dựng để hoàn thiện.

6. Nợ quá hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu tiền bán bất động sản	Dưới 06 tháng	33.075.340.538	33.075.340.538	Dưới 06 tháng	29.667.060.207	29.667.060.207
	Từ 06 tháng đến 01 năm	10.545.703.273	10.545.703.273	Từ 06 tháng đến 01 năm	22.069.395.000	22.069.395.000
	Từ 01 đến 02 năm	18.012.547.000	18.012.547.000	Từ 01 đến 02 năm	53.268.820.173	53.268.820.173
	Từ 02 đến 03 năm	53.901.222.173	53.901.222.173	Từ 02 đến 03 năm	75.306.322.150	75.306.322.150
	Trên 03 năm	304.372.881.940	304.372.881.940	Trên 03 năm	281.938.459.505	281.938.459.505
Công ty Cổ phần Đầu tư Quản lý và Khai thác bất động sản Long Dương Group	Từ 02 đến 03 năm	5.177.447.792	1.553.234.337	Từ 01 đến 02 năm	5.177.447.792	2.588.723.896
Cộng		**425.085.142.716**	**421.460.929.261**		**467.427.504.827**	**464.838.780.931**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.588.723.896	-
Trích lập dự phòng	1.035.489.559	2.588.723.896
Số cuối năm	**3.624.213.455**	**2.588.723.896**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	18.690.000	-	16.200.000	-
Công cụ, dụng cụ	1.210.135.690	-	1.212.675.690	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.666.945.077.277	-	3.665.323.498.011	-
Hàng hóa bất động sản	8.728.309.398	-	11.057.252.817	-
Cộng	**3.676.902.212.365**	**-**	**3.677.609.626.518**	**-**

(*) Chủ yếu là chi phí dở dang của các công trình xây dựng nhà phố, khu thương mại, nhà biệt thự, nhà chung cư,..., trong đó chi phí dở dang của Dự án Khu biệt thự Sunflower mở rộng, Khu phố thương mại Prince Town mở rộng và các dự án khác với tổng giá trị sổ sách tại ngày kết thúc năm tài chính là 1.059.985.770.223 VND (số đầu năm là 1.542.669.550.667 VND). Các dự án này đang trong quá trình xây dựng, phần lớn đang phản ánh chi phí chuyển quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn phát sinh một số chi phí khác như khảo sát địa chất địa hình, xây dựng nhà thô công trình, thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước, chi phí sử dụng vốn, lãi vay vốn hóa,…

Một số chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 719.667.824.943 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong năm là 66.403.165.904 VND (năm trước là 15.305.757.788 VND).

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	364.818.861	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.622.100.492	1.516.415.905
Cộng	**1.986.919.353**	**1.516.415.905**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.110.151.031	2.664.953.865
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	15.446.850.576	24.173.198.680
Chi phí thuê và quản lý vận hành Nhà ở Công nhân Bình Phước	-	2.815.636.367
Cộng	**16.557.001.607**	**29.653.788.912**

9. 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	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.014.162.722.971	1.966.310.625	13.751.268.014	107.933.914.749	1.137.814.216.359
Mua trong năm	361.000.000	61.819.500	2.891.397.312	9.672.173.948	12.986.390.760
Số cuối năm	**1.014.523.722.971**	**2.028.130.125**	**16.642.665.326**	**117.606.088.697**	**1.150.800.607.119**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	23.903.295.036	1.506.365.440	5.050.907.156	30.627.255.581	61.087.823.213
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	559.998.957.551	1.685.493.588	8.623.481.642	49.953.102.370	620.261.035.151
Khấu hao trong năm	40.782.251.015	102.050.196	1.099.727.430	7.919.703.805	49.903.732.446
Số cuối năm	**600.781.208.566**	**1.787.543.784**	**9.723.209.072**	**57.872.806.175**	**670.164.767.597**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	454.163.765.420	280.817.037	5.127.786.372	57.980.812.379	517.553.181.208
Số cuối năm	**413.742.514.405**	**240.586.341**	**6.919.456.254**	**59.733.282.522**	**480.635.839.522**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm máy tính, chi tiết như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	24.376.324.662	12.411.072.708	11.965.251.954
Mua trong năm	979.118.000		
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.795.900.000		
Khấu hao trong năm		2.469.811.138	
Số cuối năm	**28.151.342.662**	**14.880.883.846**	**13.270.458.816**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.759.789.604		

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	540.299.639.700	25.781.525.208	514.518.114.492
Khấu hao trong năm		10.149.114.274	
Chuyển sang hàng tồn kho	(11.207.553.226)	(410.943.610)	
Số cuối năm	**529.092.086.474**	**35.519.695.872**	**493.572.390.602**

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Diện tích thương mại dự án Chung cư Aroma	31.967.268.997	2.088.935.248	29.878.333.749
Các căn nhà ở công nhân Khu dân cư Hòa Lợi	464.451.677.823	30.348.388.969	434.103.288.854
Các căn biệt thự Sunflower	32.673.139.654	3.082.371.655	29.590.767.999
Cộng	**529.092.086.474**	**35.519.695.872**	**493.572.390.602**

Một số bất động sản đầu tư có giá trị quyền sử dụng đất ghi sổ là 210.322.676.204 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.19).

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

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

Chi phí đã triển khai liên quan đến dự án Khu dân cư ấp 5C Lai Uyên.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***40.253.020.404***	***665.443.828.432***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	21.987.334.216	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	10.376.922.591	1.692.960.623
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	4.017.225.000	660.488.381.521
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	2.533.855.747	2.433.847.945
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	1.205.935.270	158.887.952
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	3.632.580	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	541.635.391
Phải trả các nhà cung cấp khác	***34.814.478.703***	***16.583.510.299***
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản An Home Bình Dương	22.567.289.256	-
Các nhà cung cấp khác	12.247.189.447	16.583.510.299
Cộng	**75.067.499.107**	**682.027.338.731**

Trong đó, khoản phải trả cho người bán liên quan đến mua sắm tài sản cố định tại thời điểm cuối năm là 1.540.259.200 VND (số đầu năm là 2.325.518.760 VND).

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	**-**	***1.442.400.000***
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	-	1.442.400.000
Trả trước của các khách hàng khác	***4.639.140.322***	***4.629.265.473***
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Bà Mai Thanh Hương	615.855.850	615.855.850
Các khách hàng khác	2.835.707.472	2.825.832.623
Cộng	**4.639.140.322**	**6.071.665.473**

15. 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	-	36.732.372.276	-	36.732.372.276
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	24.711.707.020	104.476.871.361	(86.009.727.030)	43.178.851.351
Thuế thu nhập cá nhân	5.082.982.376	5.674.249.202	(10.274.204.106)	483.027.472
Các loại thuế khác	-	901.302.428	(901.302.428)	-
Cộng	**29.794.689.396**	**147.784.795.267**	**(97.185.233.564)**	**80.394.251.099**

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm bao gồm:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	103.482.959.244
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	993.912.117
Cộng	**104.476.871.361**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không chịu thuế
- Thu nhượng tiền nước	5%
- Các hoạt động khác (**)	10%

(**) Trong năm, Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 08% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo các Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	562.844.338.156	293.667.435.314
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	*10.582.139.138*	*13.413.290.086*
Thu nhập chịu thuế	573.426.477.294	307.080.725.400
Thu nhập được miễn thuế	(56.011.681.072)	(56.786.330.321)
Thu nhập tính thuế	517.414.796.222	250.294.395.079
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**103.482.959.244**	**50.058.879.016**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% 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. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***139.935.596.508***	***123.845.043.983***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:	137.512.253.149	121.335.707.473
- *Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phố thương mại IJC2*	*6.457.153.249*	*6.457.153.249*
- *Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đô thị IJC*	-	*6.405.327.458*
- *Lãi trả chậm cổ tức*	*131.055.099.900*	*108.473.226.766*
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	2.423.343.359	2.423.343.359
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ấp 1, ấp 5 Vĩnh Tân	2.423.343.359	*2.423.343.359*
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Lãi vay phải trả	-	85.993.151
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***127.067.403.700***	***117.692.779.474***
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Hòa Lợi	294.694.505	294.694.505

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu biệt thự Sunflower 2	13.538.764.882	5.801.228.680
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị IJC	108.674.169.675	108.674.169.675
Chi phí lãi vay	1.869.450.494	1.889.725.612
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.690.324.144	1.032.961.002
Cộng	**267.003.000.208**	**241.537.823.457**

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***311.856.916.769***	***313.059.303.569***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	310.502.516.769	311.704.903.569
- Phải trả cổ tức	*262.029.793.000*	*262.029.793.000*
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise	*41.974.356.216*	*43.192.787.216*
- Phải trả tiền thu hộ thuê văn phòng Becamex Tower	*2.646.826.798*	*2.646.826.798*
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ New Horizon	*1.948.734.160*	*1.948.734.160*
- Phải trả tiền thu hộ Ban Quản lý Chung cư Sunrise	*1.902.806.595*	*1.886.762.395*
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex) - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.354.400.000	1.354.400.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***33.043.468.342***	***35.389.976.774***
Bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn	784.955.410	1.073.339.910
Thù lao Hội đồng quản trị	4.593.600.000	1.218.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	838.018.245	1.246.392.145
Phải trả doanh thu cho gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex	136.215.907	136.215.907
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18.329.479.281	23.098.422.534
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.361.199.499	8.617.606.278
Cộng	**344.900.385.111**	**348.449.280.343**

18b. Phải trả dài hạn khác

Khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex và thuê bất động sản đầu tư.

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	**-**	***4.500.000.000***
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	4.500.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***85.866.074.487***	***646.866.826.138***
Vay ngắn hạn ngân hàng	85.582.532.415	493.514.326.138
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương [(i)]	*20.089.716.920*	*121.483.960.345*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương [(ii)]	-	*199.999.552.523*
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương [(iii)]	-	*45.746.388.500*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam [(iv)]	*65.492.815.495*	*126.284.424.770*
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	283.542.072	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	-	151.352.500.000
Cộng	**85.866.074.487**	**651.366.826.138**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng thế chấp tài sản sau đây:

- Hợp đồng thế chấp số 01/2023/1728454/HĐBĐ ngày 21 tháng 3 năm 2023;
- Hợp đồng thế chấp số 04/2023/1728454/HĐBĐ ngày 26 tháng 9 năm 2023;
- Hợp đồng thế chấp số 01/2025/1728454/HĐBĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28 tháng 5 năm 2025;
- Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20 tháng 6 năm 2025.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 022TC24 ngày 24 tháng 4 năm 2024.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Thới Hòa, TP. Bến Cát, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số REF2414300418/HĐTC/BDS/231277/2 ngày 25 tháng 6 năm 2024 và hợp đồng thế chấp số REF2414300418/HĐTC/BDS/231277/1 ngày 25 tháng 6 năm 2024.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 230 quyền sử dụng đất tại địa chỉ Khu tái định cư Hòa Lợi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 1116731.25.882 ngày 26 tháng 11 năm 2025.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối năm
Vay ngắn hạn các bên liên quan	4.500.000.000	-	-	(4.500.000.000)	-	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	493.514.326.138	511.590.205.940	-	(919.521.999.663)	-	85.582.532.415
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.000.000.000	-	-	(2.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	62.396.956.490	(62.113.414.418)	-	283.542.072
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	151.352.500.000	-	-	(153.000.000.000)	1.647.500.000	-
Cộng	**651.366.826.138**	**511.590.205.940**	**62.396.956.490**	**(1.141.135.414.081)**	**1.647.500.000**	**85.866.074.487**

19b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng tín dụng số 273803.25.140.579294.TD ngày 31 tháng 12 năm 2024 và hợp đồng tín dụng số 316332.25.140.579294.TD ngày 22 tháng 8 năm 2025. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo các hợp đồng thế chấp số 273984.25.140.579294.BD ngày 10 tháng 01 năm 2025 và hợp đồng thế chấp số 316481.25.140.579294.BD ngày 22 tháng 8 năm 2025.

Công ty 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	1.190.677.467.576	283.542.072	1.190.393.925.504
Trái phiếu thường	-	-	-
Cộng	**1.190.677.467.576**	**283.542.072**	**1.190.393.925.504**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	-	546.780.960.000
Trái phiếu thường	151.352.500.000	151.352.500.000	-
Cộng	**698.133.460.000**	**151.352.500.000**	**546.780.960.000**

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	895.686.384.578	(189.676.462.584)	(62.396.956.490)	1.190.393.925.504
Cộng	**546.780.960.000**	**895.686.384.578**	**(189.676.462.584)**	**(62.396.956.490)**	**1.190.393.925.504**

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

20. 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	48.317.731.683	12.180.427.815	(16.815.374.165)	43.682.785.333
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	-	-	190.200.000
Cộng	**48.507.931.683**	**12.180.427.815**	**(16.815.374.165)**	**43.872.985.333**

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng của các khách hàng chưa nhận bàn giao bất động sản.

22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.518.325.090.000	211.326.226.000	593.024.752.659	477.002.892.951	3.799.678.961.610
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	29.477.930.734	29.477.930.734
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh hồi tố	2.518.325.090.000	211.326.226.000	593.024.752.659	506.480.823.685	3.829.156.892.344
Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu	1.259.158.750.000	-	-	-	1.259.158.750.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	243.608.556.298	243.608.556.298
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	111.553.717.543	(130.146.003.800)	(18.592.286.257)
Chia cổ tức, lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(264.423.868.800)	(264.423.868.800)
Số dư cuối năm trước	**3.777.483.840.000**	**211.326.226.000**	**704.578.470.202**	**355.519.507.383**	**5.048.908.043.585**
Số dư đầu năm nay	3.777.483.840.000	211.326.226.000	704.578.470.202	326.041.576.649	5.019.430.112.851
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	29.477.930.734	29.477.930.734
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh hồi tố	3.777.483.840.000	211.326.226.000	704.578.470.202	355.519.507.383	5.048.908.043.585
Tăng vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu	2.518.322.560.000	-	-	-	2.518.322.560.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	459.361.378.912	459.361.378.912
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	48.721.711.260	(60.902.139.075)	(12.180.427.815)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(188.874.192.000)	(188.874.192.000)
Số dư cuối năm nay	**6.295.806.400.000**	**211.326.226.000**	**753.300.181.462**	**565.104.555.220**	**7.825.537.362.682**

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	3.132.957.060.000	1.879.774.240.000
Các cổ đông khác	3.162.849.340.000	1.897.709.600.000
Cộng	**6.295.806.400.000**	**3.777.483.840.000**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 5 năm 2025, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 5 năm 2025 đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 3.777.483.840.000 VND lên 6.295.806.400.000 VND.

Trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 07 tháng 11 năm 2025, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng theo phương án phát hành đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Giấy chứng nhận số 310/GCN-UBCK ngày 29 tháng 8 năm 2025 và Thông báo số 1620/TB-SGDHCM ngày 08 tháng 9 năm 2025 của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng. Ngoài ra, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 54/NQ/HĐQT ngày 03 tháng 11 năm 2025, thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và xử lý số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết.

Kết quả chào bán cổ phiếu: Tổng số cổ phiếu đã phân phối được là 251.832.256 cổ phiếu, tổng số tiền thu được là 2.518.322.560.000 VND. Vốn điều lệ sau khi hoàn thành đợt chào bán: 6.295.806.400.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 11 năm 2025 thống nhất thông qua việc thực hiện đăng ký thay đổi vốn điều lệ của Công ty.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 17 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp về đến việc tăng vốn này. Ngày 27 tháng 11 năm 2025, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 1139/QĐ-SGDHCM về việc thay đổi số lượng cổ phiếu được niêm yết trên thị trường.

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	629.580.640	377.748.384
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	629.580.640	377.748.384
- *Cổ phiếu phổ thông*	*629.580.640*	*377.748.384*
- *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	629.580.640	377.748.384
- *Cổ phiếu phổ thông*	*629.580.640*	*377.748.384*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 03 tháng 9 năm 2025 như sau:

• Trích Quỹ đầu tư phát triển	48.721.711.260
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.180.427.815
• Chia cổ tức 5%	188.874.192.000
Cộng	**249.776.331.075**

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	5.631.272.727	5.819.922.727
Trên 01 năm đến 05 năm	2.815.636.364	8.618.975.758
Cộng	**8.446.909.091**	**14.438.898.485**

Công ty thuê tòa nhà dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ năm 2014 đến năm 2027 và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán vé cầu đường	331.885.654.059	309.445.902.345
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.069.629.137.416	329.261.452.336
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	28.083.636.368	29.120.834.724
Doanh thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	23.892.473.550
Doanh thu dịch vụ khác	13.944.290.919	14.982.236.379
Cộng	**1.443.542.718.762**	**706.702.899.334**

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 con được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con, công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Doanh thu hoạt động hợp tác kinh doanh	-	23.892.473.550
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	177.355.200.000

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giá trị bất động sản bị trả lại trong năm.

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn vé cầu đường	83.155.887.902	77.240.225.664
Giá vốn kinh doanh bất động sản	517.295.982.420	227.438.024.139
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	10.190.381.265	12.669.499.722
Giá vốn từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	12.374.029.572
Giá vốn dịch vụ khác	8.412.499.373	10.299.151.310
Cộng	**619.054.750.960**	**340.020.930.407**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	10.689.257.313	909.931.507
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	526.176.880	227.708.918
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.011.681.072	56.786.330.321
Cộng	**67.227.115.265**	**57.923.970.746**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	44.668.442.753	44.839.652.770
Chiết khấu thanh toán cho người mua	-	35.550.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(3.400.000.000)
Chi phí phát hành trái phiếu	1.647.500.000	1.647.500.000
Lãi chậm trả cổ tức	22.581.873.134	10.473.226.766
Chi phí tài chính khác	11.550.000	2.250.550.000
Cộng	**68.909.365.887**	**55.846.479.536**

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	13.541.494.682	15.465.380.880
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	134.539.715	155.193.630
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.527.324.194	7.575.486.260
Chi phí hoa hồng môi giới	93.746.808.534	490.909.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	6.418.440.966	3.576.646.725
Các chi phí khác	197.283.676	448.036.833
Cộng	**121.565.891.767**	**27.711.653.419**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	22.122.952.514	20.508.124.391
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	365.900.794	394.284.156
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.486.652.082	1.751.655.515
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.035.489.559	2.588.723.896
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.066.713.512	9.540.864.494
Các chi phí khác	8.472.042.621	6.330.832.393
Cộng	**46.549.751.082**	**41.114.484.845**

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý tài sản cố định	-	6.109.075.389
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng, phạt chậm thanh toán	7.178.776.304	3.704.411.691
Thu nhượng tiền điện, nước các công trình	15.371.263.242	14.765.434.860
Thu nhập khác	2.884.178.422	4.755.068.543
Cộng	**25.434.217.968**	**29.333.990.483**

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí điện, nước, xử lý nước thải các công trình	16.821.939.182	16.149.190.025
Tiền phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	3.452.766.181	11.648.702.086
Chi phí khác	1.755.740.579	1.728.078.233
Cộng	**22.030.445.942**	**29.525.970.344**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.541.651.584	17.465.413.025
Chi phí nhân công	41.345.506.707	41.087.908.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.522.657.858	63.788.388.464
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.566.913.400	30.146.596.241
Chi phí khác	14.399.341.731	11.035.011.746
Cộng	**264.376.071.280**	**163.523.318.283**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	2.318.181.818	2.318.181.818
Trên 01 năm đến 05 năm	-	1.090.909.091
Cộng	**2.318.181.818**	**3.409.090.909**

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

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

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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

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

Công ty không có 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.

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

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	975.000.000	525.000.000	261.000.000	1.761.000.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	208.800.000	208.800.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	121.800.000	121.800.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	910.000.000	490.000.000	-	1.400.000.000
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	121.800.000	1.221.800.000
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	715.000.000	385.000.000	-	1.100.000.000
Cộng		**4.745.000.000**	**2.555.000.000**	**1.131.000.000**	**8.431.000.000**
Năm trước					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	900.000.000	525.000.000	398.400.000	1.823.400.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	318.700.000	318.700.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	185.900.000	185.900.000
Ông Trần Thiện Thế	Thành viên HĐQT	-	-	185.900.000	185.900.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	185.900.000	185.900.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	132.800.000	132.800.000
Bà Châu Thị Vân	Thành viên Ban Kiểm soát(Miễn nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2024)	-	-	132.800.000	132.800.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	840.000.000	490.000.000	-	1.330.000.000
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	385.000.000	185.900.000	1.230.900.000
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	385.000.000	-	1.045.000.000
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	214.545.455	110.000.000	-	324.545.455
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	660.000.000	385.000.000	-	1.045.000.000
Cộng		**3.934.545.455**	**2.280.000.000**	**1.726.300.000**	**7.940.845.455**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Công ty con
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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 TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty con 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 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 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 Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và 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 Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
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 TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa – Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng – Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng – BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
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 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 Điện Becamex - Vsip	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 Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	Công ty có liên quan đến ông Đỗ Quang Ngôn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con, công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Chia cổ tức bằng tiền	93.988.712.000	131.584.196.800
Nhận góp vốn	1.253.182.820.000	626.591.410.000
Dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội	1.154.795.456	446.295.455
Thu tiền điện, nước, phí môi trường Nhà ở xã hội Bàu Bàng	163.954.200	-
Thu phí bảo hiểm	4.603.153	-
Phí thuê, quản lý	2.628.346.440	-
Chi phí tiền điện, nước	148.713.153	-

	Năm nay	Năm trước
Thuê tầng hầm	327.272.727	218.181.818
Chia giá vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	12.374.029.572
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	25.338.444.604	1.242.887.409.696
Lãi chậm trả cổ tức	22.581.873.134	10.473.226.766
Chuyển nhượng tầng 5 tòa nhà văn phòng Becamex Tower	-	25.568.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore		
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	991.008.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua vật tư, thiết bị	4.068.956.734	1.809.477.616
Thi công công trình	-	7.988.240.000
Cổ tức được chia	1.530.000.000	1.190.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cổ tức được chia	1.500.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	531.740.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Thi công công trình	23.267.020.334	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Mua hàng hoá, dịch vụ	-	7.465.135.424
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát		
Thu tiền điện	17.149.554	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	12.934.599.868	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.13, V.14, V.17, V.18 và V.19a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực bán vé cầu đường: bán vé thu phí Quốc lộ 13.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư: dịch vụ cho thuê mặt bằng trong tòa nhà Becamex Tower.
- Lĩnh vực xây dựng: thi công nhà ở xã hội, thi công công trình công cộng.
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh: hợp tác thực hiện Dự án Becamex City Center với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.
- Các lĩnh vực khác: cho thuê trang thiết bị, nội thất.

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, chủ yếu tại địa bàn tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh).

4. Số liệu so sánh

4a. Điều chỉnh số liệu các năm trước

Trong năm, theo Phụ lục hợp đồng số 02/PLHD ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc sửa đổi bổ sung Hợp đồng số 226/DTMBD giữa Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm khoản trích trước giá vốn của Khu đô thị IJC với số tiền là 36.847.413.418 VND và điều chỉnh tăng thuế thu nhập doanh nghiệp với số tiền là 7.369.482.684 VND, theo đó Công ty đã ghi nhận hồi tố các khoản này vào Báo cáo tài chính năm 2022.

4b. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh nêu trên đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán (số đầu năm)				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22.425.206.712	7.369.482.684	29.794.689.396
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	278.385.236.875	(36.847.413.418)	241.537.823.457
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	326.041.576.649	29.477.930.734	355.519.507.383

5. 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	331.885.654.059	974.379.629.215	28.083.636.368	-	-	13.944.290.919	1.348.293.210.561
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	***331.885.654.059***	***974.379.629.215***	***28.083.636.368***	***-***	***-***	***13.944.290.919***	***1.348.293.210.561***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	209.750.720.653	283.886.099.700	16.378.720.040	-	-	(17.802.089.528)	492.213.450.865
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							492.213.450.865
Doanh thu hoạt động tài chính							67.227.115.265
Chi phí tài chính							-
Thu nhập khác							25.434.217.968
Chi phí khác							(22.030.445.942)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(103.482.959.244)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***459.361.378.912***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***10.977.532.429***	***12.798.159.934***	***884.550.644***	***-***	***-***	***182.896.135***	***24.843.139.142***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***68.959.411.174***	***3.822.034.442***	***10.250.289.780***	***-***	***-***	***88.445.897***	***83.120.181.293***

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

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	309.445.902.345	323.187.545.638	29.120.834.724	-	23.892.473.550	14.982.236.379	700.628.992.636
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	***309.445.902.345***	***323.187.545.638***	***29.120.834.724***	***-***	***23.892.473.550***	***14.982.236.379***	***700.628.992.636***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	178.598.483.905	26.999.253.432	14.642.957.431	-	11.518.443.978	4.176.305.683	235.935.444.429
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							235.935.444.429
Doanh thu hoạt động tài chính							57.923.970.746
Chi phí tài chính							-
Thu nhập khác							29.333.990.483
Chi phí khác							(29.525.970.344)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(50.058.879.016)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***243.608.556.298***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***28.631.228.053***	***1.259.725.743.234***	***3.173.200.958***	***-***	***-***	***820.660.044***	***1.292.350.832.290***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***64.414.366.914***	***1.494.465.512***	***12.720.776.708***	***-***	***-***	***111.610.685***	***78.741.219.819***

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

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

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	499.070.169.591	5.489.411.741.109	496.107.689.656	-	501.310.604.300	5.618.247.792	6.991.518.452.448
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							3.053.700.299.303
Tổng tài sản							***10.045.218.751.751***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	33.880.815.173	1.092.922.020.216	14.413.900.000	-	-	1.829.269.554	1.143.046.004.943
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.076.635.384.126
Tổng nợ phải trả							***2.219.681.389.069***
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	550.866.415.914	5.132.297.038.865	485.640.293.967	-	501.305.540.832	9.386.070.002	6.679.495.359.580
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							969.330.164.598
Tổng tài sản							***7.648.825.524.178***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	55.725.820.900	1.473.130.344.891	15.856.300.000	-	-	6.889.276.201	1.551.601.741.992
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.048.315.738.601
Tổng nợ phải trả							***2.599.917.480.593***

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thùy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**