TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Bình Dương, CN=TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700145020
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.29 15:26:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

Ký số bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 07/08/2025 15:06:18+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (MCK: BCM)

Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, Số 1 đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Loại thông tin công bố:

[x] Định kỳ [ ] 24h [ ] 72h [ ] theo yêu cầu [ ] khác

Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP công bố Báo cáo tài chính soát xét bán niên Hợp nhất và Tổng hợp năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty vào ngày **29/ 08/2025** tại đường dẫn: ***http://www.becamex.com.vn*** **mục** ***Cổ đông – Tin tức/Quan hệ cổ đông-Công bố thông tin.***

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

Ngày 29 tháng 08 năm 2025
Người được ủy quyền công bố thông tin
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC Soát xét bán niên năm 2025*

M.S.D.N: 3700145020 - C.T.C.P * TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP * TP. THỦ DẦU MỘT - T. BÌNH DƯƠNG

NGUYỄN THẾ DUY

BM-TC-10-25080005

Ký số bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP
Email: HCQTaccount.cbtt@...
Ngày ký: 29/08/2025 13:53:05+07:00
Xác thực bởi VNPT-CA-SHA-...

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP

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

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Tên Công ty : Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP
Mã chứng khoán: BCM
Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Giải trình thay đổi số liệu lợi nhuận sau thuế TNDN trong BCTC bán niên năm 2025 đã được soát xét so với cùng kỳ năm 2024:

STT	Khoản mục	6 tháng đầu năm 2025 (đồng)	6 tháng đầu năm 2024 (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC tổng hợp	1.012.404.425.405	333.383.992.933	303,68
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC hợp nhất	1.846.560.509.200	406.349.035.818	454,43

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTC tổng hợp bán niên năm 2025 đã được soát xét tăng 203,68% so với cùng kỳ năm 2024.

Nguyên nhân: Trong 6 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 957 tỷ đồng; doanh thu hoạt động tài chính tăng 53 tỷ đồng; đồng thời chi phí tài chính tăng 154 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 của Công ty mẹ tăng 679 tỷ đồng (tương đương tăng 203,68%) so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trong BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã được soát xét tăng 354,43% so với cùng kỳ năm 2024.

Nguyên nhân: Trong 6 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.402 tỷ đồng; lãi trong công ty liên doanh liên kết tăng 292 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 của Tổng Công ty tăng 1.440 tỷ đồng (tăng tương ứng 354,43%) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC soát xét bán niên năm 2025*

Ngày 28 tháng 08 năm 2025
Người công bố thông tin
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàn Vũ

BM-TC-10-25080031

Ký số bởi: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 29/08/2025 13:53:16+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
4.	Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	6 - 9
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 66
8.	Phụ lục	67 - 70

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Tổng Công ty

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp.

Tổng Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 01 tháng 02 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 31 tháng 7 năm 2020 với mã cổ phiếu là BCM.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84 - 274) 3 822 655
- Fax : (84 - 274) 3 822 713

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Mỹ Phước	Khu phố 4, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Bàu Bàng	xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 được sáp nhập vào Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Mỹ Phước)	Khu phố 5, phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (giải thể ngày 04 tháng 8 năm 2025)	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, Số 37 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng (giải thể ngày 01 tháng 8 năm 2025)	phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Ban Quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, các loại cấu kiện bê tông đúc sẵn;

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân;
- Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, 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;
- Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP;
- Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống diện dân dụng và công nghiệp);
- Quản lý dự án và giám sát thi công công trình;
- Sản xuất, gia công, mua bán các sản phẩm dệt và may mặc;
- Sản xuất, lắp ráp, mua bán hàng điện tử, máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Sản xuất, mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuê hải quan;
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị, nghiên cứu thị trường và tư vấn đầu tư;
- Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế, giáo dục.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Tổng Công ty trong kỳ 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 Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025
Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Quang Vinh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hồ Hồng Thạch	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 11 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Minh Dương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Giang Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 03 tháng 7 năm 2025
Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2024
Bà Trần Thị Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2024

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Ngọc Thuận	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tổng Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ.

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 Tổng 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 Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị,

M.S.D.N: 3700145020-C.T.C.P. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP-CTCP TP. THỦ DẦU MỘT-T. BÌNH DƯƠNG

Nguyễn Văn Hùng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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
Ha Noi Office : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam — Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Nha Trang Office : Lot STH 09A.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
Can Tho Office : 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: 1.1407/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP – CTCP

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 70, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tổng hợp giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**32.384.217.019.780**	**31.104.903.388.239**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**2.656.245.509.826**	**1.942.302.594.616**
1. Tiền	111	V.1	2.656.245.509.826	1.942.302.594.616
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**15.000.000.000**	**15.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	15.000.000.000	15.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.763.602.462.417**	**7.881.791.163.369**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.136.866.545.297	4.840.309.700.479
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	363.852.341.837	323.070.898.470
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	V.5	4.500.000.000	4.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.258.383.575.283	2.713.910.564.420
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**21.922.828.444.272**	**21.221.149.869.754**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	21.922.828.444.272	21.221.149.869.754
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**26.540.603.265**	**44.659.760.500**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	24.602.318.764	42.721.475.999
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.938.284.501	1.938.284.501
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**17.690.818.062.164**	**17.765.450.950.148**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**527.292.175.418**	**583.742.370.156**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	477.536.380.000	523.779.554.622
- *Nguyên giá*	*222*		*1.739.659.230.004*	*1.746.340.708.462*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.262.122.850.004)*	*(1.222.561.153.840)*
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	49.755.795.418	59.962.815.534
- *Nguyên giá*	*228*		*158.660.232.911*	*154.161.174.911*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(108.904.437.493)*	*(94.198.359.377)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**2.609.244.941.552**	**2.652.656.626.304**
- Nguyên giá	231		2.922.013.182.108	2.922.013.182.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(312.768.240.556)	(269.356.555.804)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**822.888.084.227**	**822.777.084.227**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	822.888.084.227	822.777.084.227
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**13.644.022.279.435**	**13.602.208.301.943**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	384.536.816.140	921.380.573.740
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	12.826.700.987.868	12.223.957.230.268
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	592.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(159.584.745.373)	(135.498.722.865)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**87.370.581.532**	**104.066.567.518**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	87.370.581.532	104.066.567.518
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**50.075.035.081.944**	**48.870.354.338.387**

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**34.684.988.684.179**	**34.377.584.576.027**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**22.281.899.888.171**	**19.324.785.019.185**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14a,c	289.341.713.799	399.622.060.563
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	928.996.582.465	1.619.175.402.080
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	241.013.185.747	196.271.420.987
4. Phải trả người lao động	314	V.17	34.894.722.039	33.561.405.481
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	9.673.499.453.428	8.818.518.933.131
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	833.796.852.771	1.035.848.851.945
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	9.891.743.887.080	6.849.706.449.648
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	388.613.490.842	372.080.495.350
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**12.403.088.796.008**	**15.052.799.556.842**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.14b,c	529.212.000	529.212.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	3.504.520.000	4.038.260.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	12.364.298.192.391	15.013.475.213.225
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	V.22	34.756.871.617	34.756.871.617

Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**15.390.046.397.765**	**14.492.769.762.360**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**15.390.046.397.765**	**14.492.769.762.360**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	2.832.600.093.028	2.293.419.787.985
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	2.207.446.304.737	1.849.349.974.375
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*1.195.041.879.332*	*1.849.349.974.375*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*1.012.404.425.405*	-
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**		**50.075.035.081.944**	**48.870.354.338.387**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4.014.273.672.093	1.956.023.838.625
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	8.553.648.785	275.989.441
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.005.720.023.308	1.955.747.849.184
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.550.756.418.106	457.302.999.451
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.454.963.605.202	1.498.444.849.733
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	128.662.472.170	75.578.738.792
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	662.107.256.303	507.930.835.836
Trong đó: chi phí lãi vay	23		607.376.262.695	505.389.223.452
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	496.076.890.139	495.407.488.044
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	150.379.061.477	174.434.723.032
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.275.062.869.453	396.250.541.613
11. Thu nhập khác	31	VI.8	6.717.846.923	6.353.848.252
12. Chi phí khác	32	VI.9	43.931.268.562	1.824.032.904
13. Lợi nhuận khác	40		(37.213.421.639)	4.529.815.348
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.237.849.447.814	400.780.356.961
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	225.445.022.409	67.396.364.028
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.012.404.425.405	333.383.992.933
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 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Bảo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

BM-TC-10-25080031

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***1.237.849.447.814***	***400.780.356.961***
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	102.195.706.792	104.102.890.494
- Các khoản dự phòng	03	V.2b	24.086.022.508	(12.492.679.786)
- 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; VI.8	(118.839.438.099)	(73.744.220.343)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	607.376.262.695	505.389.223.452
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***1.852.668.001.710***	***924.035.570.778***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		115.253.048.547	1.561.032.797.135
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(201.673.874.724)	(202.052.915.595)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(155.895.422.668)	(570.547.919.495)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		34.815.143.221	32.395.006.566
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.7; V.18; VI.5	(1.083.993.632.561)	(1.017.323.088.876)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(170.000.000.000)	(313.172.345.981)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.21	54.037.800	5.400.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(98.648.832.308)	(57.837.206.209)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***292.578.469.017***	***356.535.298.323***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9; V.10; V.12; VII	(1.755.327.239)	(241.463.889.285)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	10.902.017.123	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(65.900.000.000)	(1.007.865.594.000)
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.6; VI.4	119.061.206.381	179.312.270.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***62.307.896.265***	***(1.070.017.213.285)***

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

BM-TC-10-25080031

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	2.037.026.348.972	3.502.382.036.859
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(1.677.969.799.044)	(1.837.224.713.397)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***359.056.549.928***	***1.665.157.323.462***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**713.942.915.210**	**951.675.408.500**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**1.942.302.594.616**	**928.533.517.044**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**2.656.245.509.826**	**1.880.208.925.544**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty) là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ.

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

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là: 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; Dịch vụ cho thuê, quản lý và xử lý nước thải Khu Công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; Sản xuất và chế biến mủ cao su.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường
Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty không quá 12 tháng. Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh tùy thuộc theo từng phương án đầu tư.

5. Cấu trúc Tổng 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 Cổ phần Phát triển Đô thị	C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông trộn sẵn. Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị, kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường TC3, Tổ 6, Khu phố 3, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Khám chữa bệnh	65,47%	65,47%	65,47%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Số 81, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh	Khám và chữa bệnh	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Tháp B2, Khu chung cư phức hợp Lô M2 – số 72 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Aspire (*)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	100%

(*) Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông.

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tầng 5, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Khu Công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Lô Z.01-02-03A Khu Chế xuất Tân Thuận, phường Tân Thuận, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm	35,19%	35,19%	35,19%
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,59%	48,59%	48,59%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tòa nhà Sora, lô 18C, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh khu đô thị	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Lô M2, đường Lý Thái Tổ, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh giáo dục	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Tầng 17, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	23.91%	23.91%	23.91%
Công ty Cổ phần Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Đường ĐT750, xã Trừ Văn Thố, TP. Hồ Chí Minh	Nuôi trồng, kinh doanh cao su, mủ cao su	46,94%	46,94%	46,94%
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Xã Vân Canh 2, tỉnh Gia Lai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	Tầng 19, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Số 337 đường Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip	Tầng 20, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư kinh doanh điện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Xã Vĩnh Trinh, TP Cần Thơ	Kinh doanh khu công nghiệp	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đường cao	Tòa nhà WTC Tower, số 01,	Xây dựng công trình	49,00%	49,00%	49,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một – Chơn Thành	đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	đường bộ			
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương(i)	Số 26-27, Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	47,71%	47,71%	47,71%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương(ii)	Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, Khu Công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	44,42%	44,42%	44,42%

(i) Trong kỳ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đã phát hành cổ phiếu tăng vốn cho các cổ đông không kiểm soát làm tỉ lệ vốn góp đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty này giảm từ 60,70% xuống còn 47,71% và Tổng Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này.

(ii) Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương đã thay đổi thành viên quản lý chủ chốt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 và Tổng Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này.

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Mỹ Phước	Khu phố 4, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Bàu Bàng	xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Thới Hòa (từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 được sáp nhập vào Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Mỹ Phước)	Khu phố 5, phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (giải thể ngày 04 tháng 8 năm 2025)	Phòng 1908-09 tầng 19, Cao ốc Sài Gòn Trade Center, Số 37 Tôn Đức Thắng, phường Bến Nghé, TP. Hồ Chí Minh
Xí nghiệp Xây dựng (giải thể ngày 01 tháng 8 năm 2025)	phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh
Ban Quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Tầng 9, Tòa nhà WTC Tower, số 1 đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tổng Công ty có 1.964 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 1.997 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng 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

Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ.

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 tổng hợp giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của toàn Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng.
- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. 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 Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng 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 Tổng 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay
Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết
Công ty con
Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng 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 doanh
Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty liên kết
Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tổng 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 doanh, 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 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.

Đánh giá lại
Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh các khoản làm tăng hoặc giảm vốn đầu tư kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần theo nguyên tắc:

- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã niêm yết trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá tham chiếu của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào các doanh nghiệp khác (không phải là doanh nghiệp niêm yết hoặc giao dịch trên thị trường UPCOM) được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn thực góp nhân (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Tổng Công ty tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Tổng Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Tổng công ty tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, 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 doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 Tổng 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.

Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận theo giá trị đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh các khoản làm tăng hoặc giảm vốn đầu tư kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần theo nguyên tắc:
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã niêm yết trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá tham chiếu của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tổng Công ty vào các doanh nghiệp khác (không phải là doanh nghiệp niêm yết hoặc giao dịch trên thị trường UPCOM) được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn thực góp nhân (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Tổng Công ty tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Tổng Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

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 (số lỗ phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ góp điều lệ của Tổng Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tổng Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Tổng 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: 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, 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- 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 đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng Công ty chủ yếu là giá trị thương hiệu và giá trị lợi thế kinh doanh. 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.

Giá trị thương hiệu

Giá trị thương hiệu của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh). Giá trị thương hiệu này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

Giá trị lợi thế kinh doanh

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định căn cứ vào Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh). Giá trị lợi thế kinh doanh này được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng 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 kỳ.

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 kỳ.

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất
Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao, quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo thời hạn sử dụng đất.

Chương trình phần mềm máy tính
Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 năm đến 08 năm.

Tài sản cố định vô hình khác
Tài sản vô hình khác bao gồm chi phí thiết kế trang web, các giấy chứng nhận ISO. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng thuộc sở hữu của Tổng Công ty nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tổng 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 kỳ.

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. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là 50 năm.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng 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.

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 Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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.

Tổng Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu thường phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội có thể sử dụng phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực tế: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của 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. Quỹ phát triển khoa học công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Tổng Công ty như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:

- Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
- Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
- Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
- Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
- Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
- Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
- Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

Mức trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ tối đa không quá 10% thu nhập tính thuế trong năm theo điều lệ tổ chức và hoạt động của quỹ và được hạch toán vào chi phí. Nếu trong kỳ , chi cho hoạt động khoa học công nghệ vượt số dư hiện có tại quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí hoặc phân bổ cho các kỳ sau.

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của các cổ đông

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

17. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo 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 lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

- Tổng Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tổng 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 kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng 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, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tổng 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.
- Tổng 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 Tổng 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 bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

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.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tổng Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ này mới phát sinh hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ này.
- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ sau.

21. Chi phí đi vay

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. 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:

- Tổng 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
  - Tổng 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.

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	-	470.520.886
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.656.245.509.826	1.941.832.073.730
Cộng	**2.656.245.509.826**	**1.942.302.594.616**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tổng 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 Tổng Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***384.536.816.140***	-	***921.380.573.740***	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương [xi]	-	-	424.903.500.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex [i]	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước [ii]	121.630.314.367	-	121.630.314.367	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương [xvii]	-	-	111.940.257.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị [iii]	50.490.000.000	-	50.490.000.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông [iv]	30.416.501.773	-	30.416.501.773	-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71 [v]	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***12.826.700.987.868***	***(159.584.745.373)***	***12.223.957.230.268***	***(135.498.722.865)***
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW [vi]	4.132.435.370.000	-	4.132.435.370.000	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu [vii]	2.932.020.037.837	-	2.932.020.037.837	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore [viii]	1.812.716.191.510	-	1.812.716.191.510	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật [ix]	1.404.429.031.600	-	1.404.429.031.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước [x]	719.350.000.000	-	719.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương [xi]	424.903.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định [xii]	236.000.000.000	-	236.000.000.000	-
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ [xiii]	223.076.100.000	(24.430.415.616)	223.076.100.000	(17.057.001.759)
Công ty Cổ phần Setia – Becamex [xiv]	178.151.496.663	-	178.151.496.663	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam [xv]	148.040.227.697	-	148.040.227.697	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore [xvi]	130.059.720.000	(94.971.242.026)	130.059.720.000	(88.312.190.369)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (xvii)	111.940.257.600	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông (xviii)	101.305.497.883	-	101.305.497.883	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương (xix)	84.500.000.000	(30.530.824.816)	84.500.000.000	(25.211.287.425)
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi (xx)	55.873.557.078	-	55.873.557.078	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex -Vsip (xxi)	52.900.000.000	(9.652.262.915)	36.000.000.000	(4.918.243.312)
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (xxii)	49.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn (xxiii)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***592.369.220.800***	-	***592.369.220.800***	-
Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương (xxiv)	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore (xxv)	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
Cộng	**13.803.607.024.808**	**(159.584.745.373)**	**13.737.707.024.808**	**(135.498.722.865)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291330 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, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 180.000.000.000 VND, tương đương 90% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700696042 thay đổi lần thứ 09 ngày 18 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 148.934.000.000 VND, tương đương 65,47% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 121.630.314.367 VND.

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535 thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 6 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị 84.150.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 50.490.000.000 VND.

(iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 thay đổi lần thứ 01 ngày 13 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 30.600.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 30.416.501.773 VND.

(v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317214219 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71 số tiền 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702637282 thay đổi lần thứ 10 ngày 16 tháng 04 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 4.132.435.370.000 VND, tương đương 23,91% vốn điều lệ.

(vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702013478 thay đổi lần thứ 08 ngày 21 tháng 05 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu 3.010.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 2.932.020.037.837 VND.

(viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 07 ngày 28 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 461.013.591.047 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 1.295.442.007.510 VND. Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore đã thực hiện vốn hóa lợi nhuận để tăng vốn điều lệ (Tổng Công ty chiếm tỷ lệ 49% tương ứng 196.473.732.000 VND). Tổng Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 517.274.184.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị đầu tư của Tổng Công ty là 1.812.716.191.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

(ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 15 ngày 13 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.003 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ . Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 777.837.621.600 VND. Tổng Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu và đã đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 626.591.410.000 VND tương đương 62.659.141 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty năm giữ 187.977.424 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ.

(x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 12 ngày 23 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 719.350.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 24 ngày 11 tháng 6 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 607.005.000.000 VND, tương đương 47,71% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 424.903.500.000 VND. Trong kỳ Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương đã phát hành cổ phiếu tăng vốn cho các cổ đông không kiểm soát làm giảm tỉ lệ vốn góp đầu tư của Tổng Công ty vào Công ty này giảm từ 60,70% xuống còn 47,71% và Tổng Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động.

(xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 03 ngày 11 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 236.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801735946 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ số tiền 223.076.100.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xiv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461032000230 thay đổi lần thứ 07 ngày 17 tháng 5 năm 2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp (nay là TP. Hồ Chí Minh), Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Setia – Becamex 264.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 178.151.496.663 VND.

(xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700861497 thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 5 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 17.844.600 cổ phiếu, tương đương 48,59% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 148.040.227.697 VND.

(xvi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702880833 thay đổi lần thứ 06 ngày 27 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore 130.059.720.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.

(xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 15 ngày 21 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 155.472.580.000 VND, tương đương 44,42% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 111.940.257.600 VND. Trong kỳ, Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương đã thay đổi thành viên quản lý chủ chốt theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2025 và Tổng Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này.

(xviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 thay đổi lần thứ 02 ngày 03 tháng 7 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông 91.500.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 101.305.497.883 VND. Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 100%. Số cổ phiếu Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 18.300.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ.

(xix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700248731 thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.

(xx) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303923529 thay đổi lần thứ 11 ngày 11 tháng 9 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi 5.629.900 cổ phiếu, tương đương 35,19% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 55.873.557.078 VND.

(xxi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip số tiền 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP 1.300.000 cổ phiếu với giá phí là 16.900.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty đã đầu tư 4.900.000 cổ phiếu, tương đương 49% vốn điều lệ với giá phí 52.900.000.000 VND (số đầu năm là 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ).

(xxii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

(xxiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401215865 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (nay là Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng) cấp, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.

(xxiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145694 thay đổi lần thứ 20 ngày 10 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương 375.000.000.000 VND, tương đương 19,44% vốn điều lệ. Tổng Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 5.250.000 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tổng Công ty nắm giữ 42.750.000 cổ phiếu, tương đương 19,44% vốn điều lệ.

(xxv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102528053 thay đổi lần thứ 05 ngày 26 tháng 01 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, Tổng Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 52.025.280.000 VND, tương đương 8% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty là 217.369.220.800 VND.

Giá trị hợp lý
Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Các công ty con và công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với kỳ 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	135.498.722.865	670.176.176.811
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	24.086.022.508	(12.492.679.786)
Số cuối kỳ	**159.584.745.373**	**657.683.497.025**

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cho thuê công trình và trang thiết bị	14.400.000.000	14.400.000.000
Tài trợ xe ô tô	1.146.260.380	-
Cổ tức được chia	27.000.000.000	18.000.000.000
Chi phí khám chữa bệnh	849.521.284	5.461.455.089
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cung cấp điện	101.968.589	94.737.772
Phí quản lý	-	41.164.545
Tài trợ xe ô tô	1.146.260.380	-
Lãi phạt chậm thanh toán	-	32.731.710
Cho thuê nhà ở xã hội	-	114.285.714
Cổ tức được chia	-	6.546.700.000
Chi phí dịch vụ y tế	121.850.924	213.395.700
Thanh lý tiền đất	-	72.945.351.985
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	33.520.098	-
Lãi phạt chậm thanh toán	603.444.237	-
Lãi chậm trả cổ tức	201.469.125	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	23.194.600	-
Tài trợ học bổng cho sinh viên	29.543.195.236	-
Chi phí tài trợ hoạt động	-	754.000.000
Phí in thẻ nhân viên	-	11.170.370
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	-	119.239.280
Cung cấp dịch vụ	1.225.770.793	375.876.825
Nhận tiền ký quỹ	1.356.581.566	-
Thuê mặt bằng	1.439.391.100	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore		
Chuyển nhượng tài sản cố định	8.577.272.727	-
Doanh thu xây dựng	-	15.006.155.344
Nhận tiền ký quỹ	5.973.252.422	-
Góp vốn	-	111.274.184.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	25.338.444.604	1.242.684.000.000
Cung cấp dịch vụ	316.771.593	-
Phân bổ doanh thu hợp tác kinh doanh	-	1.852.200.000
Phân bổ giá vốn hợp tác kinh doanh	-	4.647.853.934
Lãi trả chậm cổ tức	11.198.134.348	-
Nhận chuyển nhượng nhà văn phòng	-	202.923.200.000
Chi phí các dịch vụ khác	-	446.295.455
Góp vốn	-	626.591.410.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Cho thuê xe thi công	2.082.940.687	2.760.746.816
Cung cấp dịch vụ	431.222.040	8.000.000.000
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	110.165.454.545	-
Cổ tức được chia	-	19.350.000.000
Góp vốn	-	270.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Tiền điện, cho thuê mặt bằng	200.000.001	-
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	42.673.244.176	-
Mua vật tư cho các công trình	1.441.884.140	433.923.375
Chi phí dịch vụ thi công công trình	92.663.397.345	14.555.883.225
Nhận tiền ký quỹ	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	3.011.992.297	3.591.861.496
Chi phí thuê nhà	122.727.270	73.240.506
Công ty Cổ phần Setia – Becamex		
Cổ tức được chia	9.546.321.373	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	164.780.794	92.596.068
Cổ tức được chia	16.060.140.000	12.491.220.000
Chi phí dịch vụ thi công công trình	6.987.651.797	6.250.345.273
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	13.604.316.348	1.918.598.159
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	4.911.961.000	828.588.000
Mua tài sản cố định	365.058.000	-
Nhận tiền ký quỹ	451.656.000	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	609.696.065	-
Nhận tiền ký quỹ	238.655.340	-
Chi phí tiền điện	1.667.092.627	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Phí quản lý, tiền điện, xử lý nước thải	154.540.443	149.464.004
Chi phí dịch vụ thi công công trình	-	1.354.321.272
Mua vật tư cho các công trình	98.896.000	2.480.809.550
Ứng tiền vật tư, thiết bị và thi công dự án	35.555.617.077	-
Chi phí thi công xây dựng	69.618.826.344	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông		
Doanh thu cho thuê	1.363.636.364	1.363.636.364
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương		
Lãi chậm trả cổ tức	-	254.180.694
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi		
Cổ tức được chia	7.318.870.000	8.444.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip		
Góp vốn	16.900.000.000	-
Chi phí tiền điện	375.371.206	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Cung cấp dịch vụ	7.156.490	-
Góp vốn	49.000.000.000	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Phải thu các bên liên quan	***2.503.607.507.899***	***2.304.106.169.368***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	53.015.913	85.112.767
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	145.686.886.437	147.617.884.728
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	4.839.247	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	39.467.628.463	39.467.628.463
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	25.909.808.964	25.909.808.964
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	1.746.987	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu	116.229.205	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	936.100	13.131.923.800

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	1.416.003.340	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	688.519.033.779	660.382.381.521
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	658.630.173	1.212.200.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	2.791.515.750	6.025.862.150
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	1.246.098	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	128.825.439.752	126.110.144.007
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	586.159.729.002	547.049.354.102
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	2.780.605.288	3.525.291.067
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	44.481.218	30.643.355
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore	148.827.683	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	35.244.354.500	98.316.434.444
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	635.241.500.000
Phải thu các khách hàng khác	***2.633.259.037.398***	***2.536.203.531.111***
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	690.419.129.000	965.556.914.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	215.830.318.754	663.504.578.527
Các khách hàng khác	1.727.009.589.644	907.142.038.584
Cộng	**5.136.866.545.297**	**4.840.309.700.479**

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***291.331.964.364***	***253.794.790.505***
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	130.000.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	92.111.649.589	92.034.200.415
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	69.085.314.775	31.625.590.090
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	135.000.000	135.000.000
Trả trước cho các người bán khác	***72.520.377.473***	***69.276.107.965***
Cộng	**363.852.341.837**	**323.070.898.470**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Công ty TNHH Tùng Trần vay với lãi suất 7%/năm.

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.051.048.463.633***	-	***2.041.987.921.068***	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.482.648.246.984	-	1.485.590.752.129	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	*1.198.643.313.984*	-	*1.198.643.313.984*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	*262.029.793.000*	-	*262.029.793.000*	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	*16.060.140.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương	*5.915.000.000*	-	*5.915.000.000*	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	-		*13.953.645.145*	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-	*5.049.000.000*	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án và chi phí hoạt động	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức	119.671.361.114	-	108.473.226.766	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hàng	49.799.544.579	-	49.799.544.579	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán	128.172.421.800	-	128.172.421.800	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	7.008.378.564	-	7.008.378.564	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	2.173.105.276	-	2.173.105.276	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Thu tiền hoàn ứng	521.337.829	-	521.337.829	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lãi chậm trả cổ tức	450.623.250	-	249.154.125	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lãi chậm thanh toán	603.444.237	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***207.335.111.650***	-	***671.922.643.352***	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	99.914.233.070	-	492.221.781.332	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp	64.120.588.359	-	113.849.075.412	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	6.941.285.012	-	13.215.773.831	-
Tạm ứng chi phí công tác	19.768.728.725	-	35.739.100.707	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	5.354.199.201	-	5.347.346.461	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.147.746.247	-	1.146.330.764	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	9.998.331.036	-	10.313.234.845	-
Cộng	**2.258.383.575.283**	-	**2.713.910.564.420**	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.023.669.938	-	16.230.391.265	-
Công cụ dụng cụ	156.773.000	-	156.773.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	19.796.131.213.057	-	19.093.245.917.212	-
Thành phẩm	86.019.230	-	86.019.230	-
Hàng hóa	2.111.430.769.047	-	2.111.430.769.047	-
Cộng	**21.922.828.444.272**	**-**	**21.221.149.869.754**	**-**

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Tổng Công ty là chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí khác có liên quan đến dự án. Một số tài sản đầu tư xây dựng dở dang đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của các ngân hàng và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh số V.20).

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong kỳ là 485.063.666.659 VND (cùng kỳ năm trước là 543.837.995.653 VND).

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	723.376.769	2.507.069.883
Chi phí đồng phục nhân viên	2.310.600.000	4.896.000.000
Chi phí tư vấn	1.780.333.537	2.445.450.000
Chi phí môi giới nhà ở	28.000.000	48.000.000
Chi phí bảo hiểm	8.511.397.242	2.298.786.317
Chi phí phần mềm	8.265.025.054	3.840.162.905
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.983.586.162	26.686.006.894
Cộng	**24.602.318.764**	**42.721.475.999**

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh	82.248.269.141	98.167.288.979
Giá trị thương hiệu	3.914.477.451	4.672.118.241
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.207.834.940	1.227.160.298
Cộng	**87.370.581.532**	**104.066.567.518**

9. Tài sản cố định hữu hình

Chi tiết về Tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	30.620.058.000	123.125.752.781	415.364.130	154.161.174.911
Mua trong kỳ	-	4.499.058.000	-	4.499.058.000
Số cuối kỳ	**30.620.058.000**	**127.624.810.781**	**415.364.130**	**158.660.232.911**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	64.063.379.389	415.364.130	64.478.743.519
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	7.138.786.284	86.644.208.963	415.364.130	94.198.359.377
Khấu hao trong kỳ	395.751.768	14.310.326.348	-	14.706.078.116
Số cuối kỳ	**7.534.538.052**	**100.954.535.311**	**415.364.130**	**108.904.437.493**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	23.481.271.716	36.481.543.818	-	59.962.815.534
Số cuối kỳ	**23.085.519.948**	**26.670.275.470**	**-**	**49.755.795.418**
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.922.013.182.108	269.356.555.804	2.652.656.626.304
Khấu hao trong kỳ		43.411.684.752	
Số cuối kỳ	**2.922.013.182.108**	**312.768.240.556**	**2.609.244.941.552**

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Tổng 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.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	453.183.803.705	56.883.724.459	396.300.079.246
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	48.388.902.276	135.949.772.944
Nhà ở xã hội	99.798.536.270	28.275.170.553	71.523.365.717
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.094.708.452.126	157.520.961.390	1.937.187.490.736
Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	69.587.883.659	5.004.072.542	64.583.811.117
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	16.695.409.336	3.700.421.792
Cộng	**2.922.013.182.108**	**312.768.240.556**	**2.609.244.941.552**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	8.224.458.367	560.447.639	(449.447.639)	8.335.458.367
Xây dựng cơ bản dở dang	814.552.625.860	-	-	814.552.625.860
Tòa nhà WTC Tower	*814.552.625.860*	-	-	*814.552.625.860*
Cộng	**822.777.084.227**	**560.447.639**	**(449.447.639)**	**822.888.084.227**

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

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản chi phí lãi vay không được trừ với số tiền là 93.196.669.399 VND (số đầu năm là 93.196.669.399 VND).

14. Phải trả người bán

14a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***74.290.195.634***	***100.422.671.383***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	180.672.297	4.405.458.124
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	21.000.000.000	22.596.780.645
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	-	7.360.000
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	-	15.839.028.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	31.492.490.389	31.492.490.389
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	534.031.236	3.608.804.525
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	535.098.770	3.171.035.380
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	85.676.400
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	20.355.100.478	19.024.023.856
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	188.417.664	188.417.664
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	4.384.800	3.596.400
Phải trả các nhà cung cấp khác	***215.051.518.165***	***299.199.389.180***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng RICONS	-	59.382.381.421
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	38.215.586.987	55.201.532.549
Các nhà cung cấp khác	176.835.931.178	184.615.475.210
Cộng	**289.341.713.799**	**399.622.060.563**

14b. Phải trả người bán dài hạn

Phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Bên liên quan.

14c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***407.871.010.000***	***413.770.076.002***
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	407.871.010.000	407.871.010.000
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	-	4.557.249.082
Công ty TNHH Becamex Tokyu	-	1.295.142.673
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	46.674.247
Trả trước của các khách hàng khác	***521.125.572.465***	***1.205.405.326.078***
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hồng Quang	104.554.757.894	62.350.311.830
Các khách hàng khác	416.570.814.571	1.143.055.014.248
Cộng	**928.996.582.465**	**1.619.175.402.080**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chi tiết về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Tổng 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, xử lý nước thải, bán mủ cao su thô, đền bù, giải phóng mặt bằng	Không chịu thuế
- Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp trong Khu chế xuất	0%
- Dịch vụ cung cấp nước sạch sinh hoạt	05%
- Các hoạt động khác (*)	10%

Riêng thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với bán, cho thuê nhà ở xã hội là 05% kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

Tổng Công ty được giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đối với bán, cho thuê nhà ở thương mại có diện tích sàn dưới 70 m^2 và có giá bán dưới 15 triệu VND/m^2.

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ bán, cho thuê nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10% cho thu nhập phát sinh từ ngày 01 tháng 7 năm 2013.

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.237.849.447.814	400.780.356.961
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*	*4.875.995.606*	*1.034.233.179*
Thu nhập chịu thuế	1.242.725.443.420	401.814.590.140
Thu nhập được miễn thuế	(115.500.331.373)	(64.832.770.000)
Thu nhập tính thuế	1.127.225.112.047	336.981.820.140
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**225.445.022.409**	**67.396.364.028**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Tổng 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 tổng hợp giữa niên độ 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

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

Thuế tài nguyên

Thuế tài nguyên được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Tổng Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Chi phí lãi vay	228.897.572.759	239.314.109.501
Trích trước giá vốn các dự án	9.401.378.345.410	8.519.913.490.690
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	43.223.535.259	59.291.332.940
Cộng	**9.673.499.453.428**	**8.818.518.933.131**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***753.347.274.751***	***964.083.278.079***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	501.256.417.003	501.256.417.003
Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	*472.430.287.054*	*472.430.287.054*
Phí quản lý, sửa chữa	*1.173.574.907*	*1.173.574.907*
Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	*27.652.555.042*	*27.652.555.042*
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Trích trước chi phí tài trợ học bổng	12.543.195.236	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam Singapore - Tiền ứng đầu tư dự án	-	391.076.861.076
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam Singapore - Nhận ký quỹ ngắn hạn	5.973.252.422	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex - Tiền ứng đầu tư dự án	55.120.000.000	70.960.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông – Nhận ký quỹ ngắn hạn	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh (i)	75.188.332.451	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh (ii)	100.056.834.733	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ ngắn hạn	272.350.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	40.000.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu - Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.356.581.566	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ ngắn hạn	451.656.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore - Nhận ký quỹ ngắn hạn	238.655.340	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Nhận ký quỹ ngắn hạn	50.000.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***80.449.578.020***	***71.765.573.866***
Nhận ký quỹ ngắn hạn	22.729.680.911	9.894.230.000
Kinh phí công đoàn	8.809.170.783	7.507.863.969
Thù lao chi hộ thành viên Hội đồng quản trị của các công ty con	5.725.868.440	5.725.868.440
Các khoản bảo hiểm	2.558.934.838	1.999.526.199
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	40.625.923.048	46.638.085.258
Cộng	**833.796.852.771**	**1.035.848.851.945**

(i) Khoản tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh nhà ở số 60/11/2024/HĐVT/HĐ giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương để thực hiện công trình nhà ở riêng lẻ tại Khu tái định cư Hòa Lợi, phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(ii) Khoản tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và phát triển nhà ở An sinh xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương để thực hiện Dự án Nhà ở An sinh xã hội – Khu 6 Việt Sing tại Khu dân cư Việt Sing, phường Thuận Giao, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là phường Thuận Giao, TP. Hồ Chí Minh).

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***417.000.000***	***799.840.000***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn	-	312.840.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Nhận ký quỹ dài hạn	210.100.000	210.100.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn	191.900.000	191.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ dài hạn	15.000.000	85.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***3.087.520.000***	***3.238.420.000***
Cộng	**3.504.520.000**	**4.038.260.000**

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***5.726.966.922.026***	***4.958.687.548.269***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (i)	3.652.058.907.277	2.909.718.432.035
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (ii)	1.824.908.014.749	1.798.969.116.234
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (iii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân khác (iv)	***198.519.328.761***	***120.487.319.609***
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	***1.174.509.691.087***	***974.509.663.962***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	255.349.635.144	255.349.635.144
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	222.784.069.459	222.784.042.334
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	216.375.986.484	216.375.986.484
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	200.000.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	***2.791.747.945.206***	***796.021.917.808***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa (v)		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*800.000.000.000*	*800.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(978.082.192)*	*(3.978.082.192)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest (xem thuyết minh số V.20b)		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	-
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.273.972.602)*	-
Cộng	**9.891.743.887.080**	**6.849.706.449.648**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 730.464,10 m^2 tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/83576//HĐBĐ và phụ lục ngày 11 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 72.039 m^2 tại Thành phố mới Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/83576//HĐBĐ ngày 12 tháng 05 năm 2021.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 38.050 m^2 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 01/2022/83576//HĐBĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.625,3 m^2 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 300076619/2021/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 24 tháng 05 năm 2021.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 13.511 m^2 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 03.300076619/2023/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 29 tháng 06 năm 2023.
- 03 Quyền sử dụng đất với diện tích 10.570,1 m^2; 9.310,3 m^2 và 31.312,9 m^2 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 04.300076619/2023/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 15 tháng 12 năm 2023.
- 15 Quyền sử dụng đất với diện tích 106.148,9 m^2 tại Khu dân cư 5F ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01.300076619/2024/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 26 tháng 12 năm 2024.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo từng hợp đồng tín dụng ngắn hạn, với lãi suất áp dụng cho từng lần giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất số 256, tờ bản đồ số 89 ở phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) diện tích 68.867,3 m^2.

(iv) Các khoản huy động vốn của các cá nhân với lãi suất theo thông báo từng thời kỳ.

(v) Trái phiếu phát hành do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa làm đại lý đăng ký, lưu ký.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: Tổng mệnh giá phát hành tối đa 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các phương án kinh doanh, dự án của Tổng Công ty. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 31 tháng 8 năm 2025, thanh toán gốc vào ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các năm sau lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Bình Dương và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương cộng biên độ 4%/năm.

Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) và toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến các quyền sử dụng đất.

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

20b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***3.085.733.237.138***	***3.772.988.097.244***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi [(i)]	510.699.274.289	638.374.092.861
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh [(ii)]	-	111.392.048.292
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam [(iii)]	595.033.962.849	703.221.956.091
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh [(iv)]	1.000.000.000.000	1.200.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng [(v)]	980.000.000.000	1.120.000.000.000
Trái phiếu thường dài hạn	***9.278.564.955.253***	***11.240.487.115.981***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest [(vi)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	-	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	-	*(12.273.972.602)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank [(vii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.500.000.000.000*	*2.500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(15.051.369.863)*	*(21.301.369.863)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa [(viii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*406.000.000.000*	*406.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(6.271.309.588)*	*(6.758.509.588)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest [(ix)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(30.068.493.150)*	*(35.068.493.150)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital [(x)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.300.000.000.000*	*1.300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(24.423.287.671)*	*(27.923.287.671)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB [(xi)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*800.000.000.000*	*800.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(14.382.319.636)*	*(17.848.986.302)*
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam [(xii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(2.800.000.000)*	*(3.466.666.668)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP [(xiii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.054.794.519)*	*(8.721.461.187)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV [(xiv)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(4.232.876.713)*	*(5.232.876.713)*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV [xv]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*320.000.000.000*	*320.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(4.842.374.428)*	*(5.909.041.096)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK [xvi]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.080.000.000.000*	*1.080.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(18.308.219.179)*	*(21.008.219.179)*
Cộng	**12.364.298.192.391**	**15.013.475.213.225**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi theo Hợp đồng tín dụng số NVT.DN.966.14052018/1 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với tổng hạn mức 1.948 tỷ VND, thời hạn 120 tháng, lãi suất được xác định theo từng lần nhận nợ để đền bù/mua đất thực hiện Khu Công nghiệp Cây Trường và Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 47 bất động sản tại Khu dân cư 5C ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

(ii) Khoản vay Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và các tổ chức tài chính khác theo Hợp đồng tín dụng số SYND-CCB-FACONT/2020-001 ngày 22 tháng 01 năm 2021 với số tiền 881 tỷ VND, thời hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên để bổ sung nguồn vốn phục vụ Dự án đầu tư, xây dựng Tòa nhà văn phòng - thương mại - dịch vụ Becamex, Trung tâm Triển lãm WTC Thành phố mới Bình Dương, Nâng cấp mở rộng đường DT743, Đường tạo lực Mỹ Phước - Bàu Bàng. Lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng (trả lãi cuối kỳ) của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm.

Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất tổng diện tích 138.464,9 m^2 tại Khu tái định cư Tân Vĩnh Hiệp, phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 0000588.23 ngày 13 tháng 12 năm 2023, thời hạn 60 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu, với tổng số tiền 500 tỷ VND để tài trợ hoặc bù đắp chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng; tài trợ chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng cho dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng". Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.
- Hợp đồng tín dụng số 6595010.24 ngày 18 tháng 01 năm 2024, thời hạn 60 tháng kể từ ngày rút vốn lần đầu, với tổng số tiền 500 tỷ VND để tài trợ hoặc bù đắp chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng; tài trợ chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng cho dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Bàng mở rộng". Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của VIB từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất tổng diện tích 68.867,3 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 161992/2024/HDCV với tổng số tiền 1.200.000.000.000 VND để tài trợ hoặc cho vay bù đắp chi phí khách hàng đã chi trả bằng vốn tự có để thực hiện giải tỏa đền bù đất cho các dự án. Giá trị bằng 85% chi phí vốn tự có của Tổng Công ty. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng theo từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 64 thửa đất KDC 5F; ấp 5; thuộc các tờ bản đồ số 45,46,47,48 thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) và Quyền tài sản, các khoản phải thu của Tổng Công ty trong quá trình kinh doanh 160 ha đất thương phẩm tại Khu Công nghiệp Cây Trường tại thị trấn Lai Uyên và Xã Cây Trường II, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Trừ Văn Thố và xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng tín dụng số 557/2024/VPB-BECAMEX-1 ngày 20 tháng 09 năm 2024 với tổng số tiền 1.400.000.000.000 VND để bù đắp chi phí đã đầu tư Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng theo từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 252 tờ bản đồ số 89 với diện tích 20.707,7 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 78 với diện tích 32.184,7 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 78 với diện tích 21.293 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(vi) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 25 tháng 3 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 29 lô đất có tổng diện tích 230.068,50 m^2 tại xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh) và 1 lô đất có diện tích 71.631 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh); các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên.

(vii) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 triệu VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 15 tháng 9 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 7 lô đất có có diện tích 121.943,5 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh); các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên.

(viii) Trái phiếu phát hành do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa làm đại lý đăng ký, lưu ký.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 406 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 06 tháng 10 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 02 kỳ tính lãi đầu tiên là 12,5%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cộng biên độ 4,5%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm.

Tài sản đảm bảo: 01 Quyền sử dụng đất có diện tích 40.521,8 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(ix) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.000 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 05 tháng 7 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở Giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm.

Tài sản đảm bảo gồm:

- 02 Quyền sử dụng đất thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- 18 Quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 5B, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

- 08 Quyền sử dụng đất thuộc khu dân cư 5B, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

(x) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.300 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 29 tháng 12 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 12%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở Giao dịch, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Sở Giao dịch và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch 1 cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo Quyền sử dụng đất đối với 3 lô đất có tổng diện tích 67.702,6 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xi) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 800 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2027, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,1%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là lãi suất cho vay khách hàng CIB áp dụng cho khoản vay VND có thời hạn vay từ trên 12 tháng đến 60 tháng và kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần do Ngân hàng TMCP Quân đội công bố/thông báo áp dụng lãi suất được xác định tại ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất đối với 3 lô đất có tổng diện tích 63.634,5 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xii) Trái phiếu phát hành do Công ty TNHH Chứng Khoán Shinhan Việt Nam làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 200 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 08 tháng 8 năm 2027, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10,0%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội công bố.

Tài sản đảm bảo là 01 Quyền sử dụng đất có diện tích 11.552,0 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xiii) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 14 tháng 8 năm 2027, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,2%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 9,8%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội công bố.

Tài sản đảm bảo là 01 Quyền sử dụng đất có diện tích 23.995,0 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xiv) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 300 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 14 tháng 8 năm 2027, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10,0%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội công bố.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất có diện tích 15.004,7 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xv) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 320 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 09 tháng 10 năm 2027, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10,0%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội công bố.

Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất có diện tích 17.827,4 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).

(xvi) Trái phiếu phát hành do Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK làm đại lý phát hành và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 1.080 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 02 tháng 12 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ tính lãi đầu tiên là 10,7%/năm, các kỳ tính lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,4%/năm nhưng không thấp hơn 10,3%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và công bố.

Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 35.626,2 m^2 tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) và 17 quyền dụng đất với tổng diện tích 115.280,1 m^2 tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

Tổng 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 kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	4.260.242.928.225	1.174.509.691.087	3.085.733.237.138
Trái phiếu thường	12.070.312.900.459	2.791.747.945.206	9.278.564.955.253
Cộng	**16.330.555.828.684**	**3.966.257.636.293**	**12.364.298.192.391**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	4.747.497.761.206	974.509.663.962	3.772.988.097.244
Trái phiếu thường	12.036.509.033.789	796.021.917.808	11.240.487.115.981
Cộng	**16.784.006.794.995**	**1.770.531.581.770**	**15.013.475.213.225**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích lập các quỹ trong kỳ	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	372.080.495.350	113.308.000.000	54.037.800	(98.648.832.308)	386.793.700.842
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	1.819.790.000	-	-	1.819.790.000
Cộng	**372.080.495.350**	**115.127.790.000**	**54.037.800**	**(98.648.832.308)**	**388.613.490.842**

22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Chi tiết phát sinh của Quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	34.756.871.617	138.513.822.445
Số cuối kỳ	**34.756.871.617**	**138.513.822.445**

23. Vốn chủ sở hữu

23a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp Nhà nước	9.878.048.000.000	9.878.048.000.000
Các cổ đông khác	471.952.000.000	471.952.000.000
Cộng	**10.350.000.000.000**	**10.350.000.000.000**

23c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.035.000.000*	*1.035.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.035.000.000	1.035.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.035.000.000*	*1.035.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 40/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 11 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 55/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2024, Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 56/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 10.350.000.000.000 VND lên 13.350.000.000.000 VND. Trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 14 tháng 02 năm 2025, Tổng Công ty đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận theo Giấy chứng nhận số 33/GCN-UBCK ngày 03 tháng 02 năm 2025 và được gia hạn đến hết ngày 02 tháng 6 năm 2025 theo Quyết định số 93/QĐ-UBCK ngày 14 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận gia hạn Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 24/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 4 năm 2025, Tổng Công ty tạm hoãn đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ này.

23d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Tổng Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 5 năm 2025 như sau:

	Số được duyệt trích	Số trích kỳ này
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	113.308.000.000	113.308.000.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	539.180.305.043	539.180.305.043
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	1.819.790.000	1.819.790.000
• Chia cổ tức 11% (*)	1.138.500.000.000	-
Cộng	**1.792.808.095.043**	**654.308.095.043**

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 5 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 11%/ mệnh giá, tương đương số tiền là 1.138.500.000.000 VND bằng tiền hoặc cổ phiếu và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện. Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 40/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 6 năm 2025 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 và Thông báo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 99/2025/TB/IDC-QLTC ngày 02 tháng 7 năm 2025, Hội đồng quản trị đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ với tỷ lệ 11% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành. Khoản cổ tức phải trả này chưa được ghi nhận trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 24.993,77 USD (Số đầu năm là 25.006,97 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản (i)	3.802.833.061.438	1.734.088.049.360
Doanh thu cung cấp dịch vụ	182.363.213.750	174.335.260.216
Doanh thu xây dựng	3.011.992.297	18.598.016.840
Doanh thu khác	26.065.404.608	29.002.512.209
Cộng	**4.014.273.672.093**	**1.956.023.838.625**

(i) Trong đó, thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	43.667.136.017	17.836.198.269
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(25.160.826.880)	(19.101.328.856)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	**18.506.309.137**	**(1.265.130.587)**

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, công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Tổng 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 doanh, liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Cho thuê mặt bằng	6.222.687.242	5.646.000.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Cung cấp dịch vụ	543.000.834	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Cung cấp dịch vụ	5.868.531	734.090
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex		
Phí quản lý	45.034.073	43.545.380
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (đến ngày 14/05/2025)		
Tiền thuê đất, phí quản lý	17.128.079	18.160.333
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.244.949.461	1.979.343.421
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	1.096.332.856	985.879.330
Công ty TNHH BW Supply Chain City		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	8.024.196.045	6.751.711.937
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.378.461.212	2.302.640.593
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.834.080.504	2.743.735.645
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	4.154.026.912	2.767.761.216
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	1.520.640.000	1.520.640.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc		
Dịch vụ thuê văn phòng	587.114.910	-
Tiền điện	7.968.084	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Tiền điện	7.293.797	7.767.000

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Hàng bán bị trả lại	7.633.758.972	-
Giảm giá hàng bán	919.889.813	275.989.441
Cộng	**8.553.648.785**	**275.989.441**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.496.488.156.867	390.810.569.771
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	47.569.600.389	42.840.194.558
Giá vốn xây dựng	3.011.992.297	18.598.016.840
Giá vốn hoạt động khác	3.686.668.553	5.054.218.282
Cộng	**1.550.756.418.106**	**457.302.999.451**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	304.972.603	8.574.575.343
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.137.314.721	1.580.337.755
Lãi cổ tức chậm trả	11.399.603.473	254.180.694
Cổ tức, lợi nhuận được chia	115.500.331.373	64.832.770.000
Lãi tiền cho vay	320.250.000	336.875.000
Cộng	**128.662.472.170**	**75.578.738.792**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	588.513.429.160	494.313.655.178
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	18.862.833.535	11.075.568.274
Trích lập/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	24.086.022.508	(12.492.679.786)
Phí ngân hàng cam kết rút vốn vay	30.500.000.000	15.000.000.000
Chi phí tài chính khác	144.971.100	34.292.170
Cộng	**662.107.256.303**	**507.930.835.836**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	166.211.339.149	159.235.727.885
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.694.669.603	20.093.497.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.245.639.125	28.192.052.274
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	116.931.477.058	120.248.179.084
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.758.615.654	72.847.922.640
Các chi phí khác	125.235.149.550	94.790.108.779
Cộng	**496.076.890.139**	**495.407.488.044**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	77.570.675.493	73.388.605.797
Chi phí vật liệu quản lý	276.823.863	434.933.833
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.167.494.000	482.329.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	37.736.022.049	37.796.980.474
Thuế, phí và lệ phí	948.865.244	17.617.138.128
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.681.667	68.327.147
Các chi phí khác	32.638.499.161	44.646.408.653
Cộng	**150.379.061.477**	**174.434.723.032**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.713.884.123	-
Thu lãi phạt chậm nộp	1.937.331.352	401.478.908
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	995.509.500	-
Tiền bồi thường thực hiện công trình đường dây điện	678.624.320	5.490.836.460
Thu nhập khác	392.497.628	461.532.884
Cộng	**6.717.846.923**	**6.353.848.252**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí tài trợ	37.217.205.310	-
Vi phạm hành chính	3.065.000.000	940.000.000
Chi phí khác	3.649.063.252	884.032.904
Cộng	**43.931.268.562**	**1.824.032.904**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	46.949.924.002	87.679.399.774
Chi phí nhân công	287.230.670.034	332.110.015.346
Chi phí khấu hao tài sản cố định	102.195.706.792	104.102.890.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.296.549.758.564	1.844.503.301.833
Chi phí khác	282.520.348.630	175.934.399.792
Cộng	**2.015.446.408.022**	**2.544.330.007.239**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư công nợ liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả tiền mua tài sản cố định	106.277.182.098	97.399.549.035
Trả trước tiền mua tài sản cố định	3.207.436.960	3.207.436.960

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	33.532.222.445	32.708.169.533
Trên 01 năm đến 05 năm	167.661.112.224	163.540.847.664
Trên 05 năm	777.762.510.512	792.043.992.290
Cộng	**978.955.845.181**	**988.293.009.487**

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

Các bên liên quan với Tổng 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

Tổng 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

Tổng 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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Kỳ này				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.213.380.000	800.000.000	-	2.013.380.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	330.000.000	330.000.000
Ông Nguyễn Thế Duy – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 15/5/2025) - Phó Tổng Giám đốc	615.168.000	400.000.000	-	1.015.168.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 15/5/2025) – Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 24/6/2025)	916.062.000	600.000.000	-	1.516.062.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	452.694.000	280.000.000	-	732.694.000
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	200.000.000	200.000.000
Ông Vũ Quang Vinh - Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 15/5/2025)	-	-	-	-
Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24/6/2025)	36.245.239	-	-	36.245.239
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	618.654.000	400.000.000	-	1.018.654.000
Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Tổng Giám đốc	616.062.000	400.000.000	-	1.016.062.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/7/2025)	616.062.000	400.000.000	-	1.016.062.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	615.168.000	400.000.000	-	1.015.168.000
Bà Trần Thị Hồng Minh – Phó Tổng Giám đốc	615.913.000	400.000.000	-	1.015.913.000
Ông Hồ Hồng Thạch - Trưởng Ban Kiểm soát	428.884.952	280.000.000	-	708.884.952
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Kiểm soát viên	223.380.000	140.000.000	-	363.380.000
Ông Nguyễn Minh Dương - Kiểm soát viên	251.880.000	164.000.000	-	415.880.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn - Kế toán trưởng	624.188.000	400.000.000	-	1.024.188.000
Cộng	**7.843.741.191**	**5.064.000.000**	**530.000.000**	**13.437.741.191**
Kỳ trước				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.213.380.000	400.000.000	-	1.613.380.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	360.000.000	360.000.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Tổng Giám đốc - Thành viên Hội đồng quản trị	916.062.000	300.000.000	-	1.216.062.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	452.694.000	139.475.000	-	592.169.000
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	204.000.000	204.000.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	618.654.000	200.000.000	-	818.654.000
Ông Quãng Văn Viết Cương - Phó Tổng Giám đốc	616.062.000	200.000.000	-	816.062.000
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc	616.062.000	200.000.000	-	816.062.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	613.380.000	200.000.000	-	813.380.000

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Trưởng Ban Kiểm soát	433.380.000	140.000.000	-	573.380.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Kiểm soát viên	223.380.000	70.000.000	-	293.380.000
Ông Nguyễn Minh Dương - Kiểm soát viên	257.400.000	82.000.000	-	339.400.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn - Kế toán trưởng	624.486.000	200.000.000	-	824.486.000
Cộng	**6.584.940.000**	**2.131.475.000**	**564.000.000**	**9.280.415.000**

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

Các bên liên quan khác với Tổng Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	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 từ ngày 15/5/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết từ ngày 17/4/2025
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
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Không còn là bên liên quan từ ngày 15/05/2025)
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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
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 TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên doanh, 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 và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tổng Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Chi phí dịch vụ khác	5.235.542.059	5.611.225.516
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Mua vé máy bay	905.435.029	508.899.854
Dịch vụ quản lý	2.284.908.596	828.487.828
Mua nguyên liệu, vật tư	305.405.401	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua hàng hoá, dịch vụ	1.697.347.407	821.096.945
Nhận tiền ký quỹ	50.000.000	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (đến ngày 14/05/2025)		
Chi phí dịch vụ khác	21.080.000	-
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương		
Cung cấp ống HDPE	-	172.640.800
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Phí dịch vụ, cung cấp phần mềm	-	2.340.891.392
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc		
Nhận tiền ký quỹ	272.350.000	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Chi phí mua vé xe Buýt Free Pass	4.520.880.000	-
Phí quảng bá	1.936.111.111	-

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.

Cam kết bảo lãnh
Tổng Công ty cam kết góp vốn, cho vay vốn theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Becamex Bình Định tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để triển khai Dự án đảm bảo đúng tiến độ tham gia vốn đầu tư vào các dự án của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định làm Chủ đầu tư.

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.6, V.14, V.15 và V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. 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 Tổng Công ty do các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tổng Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- Các lĩnh vực khác: xây dựng, cung cấp dịch vụ và lĩnh vực khác.

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 Tổng Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.794.537.802.466	211.182.220.842	4.005.720.023.308
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	***3.794.537.802.466***	***211.182.220.842***	***4.005.720.023.308***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.685.674.958.461	122.832.695.125	1.808.507.653.586
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			1.808.507.653.586
Doanh thu hoạt động tài chính			128.662.472.170
Chi phí tài chính			(662.107.256.303)
Thu nhập khác			6.717.846.923
Chi phí khác			(43.931.268.562)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(225.445.022.409)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			***1.012.404.425.405***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***10.072.388.880***	***560.571.422***	***10.632.960.302***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***114.912.374.296***	***3.979.318.482***	***118.891.692.778***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.734.063.564.840	221.684.284.344	1.955.747.849.184
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	***1.734.063.564.840***	***221.684.284.344***	***1.955.747.849.184***

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	749.337.489.600	79.265.149.057	828.602.638.657
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			828.602.638.657
Doanh thu hoạt động tài chính			75.578.738.792
Chi phí tài chính			(507.930.835.836)
Thu nhập khác			6.353.848.252
Chi phí khác			(1.824.032.904)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(67.396.364.028)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			***333.383.992.933***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***34.317.329.005***	***4.386.612.479***	***38.703.941.484***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***148.780.562.183***	***9.101.606.101***	***157.882.168.284***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	28.996.637.179.358	-	28.996.637.179.358
Tài sản phân bổ cho bộ phận	3.096.363.538.833	172.325.843.806	3.268.689.382.639
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			17.809.708.519.947
Tổng tài sản			***50.075.035.081.944***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	929.525.794.465	-	929.525.794.465
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	31.574.819.107.181	1.757.273.420.074	33.332.092.527.255
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			423.370.362.459
Tổng nợ phải trả			***34.684.988.684.179***

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	23.522.339.496.781	-	23.522.339.496.781
Tài sản phân bổ cho bộ phận	7.299.542.178.529	991.585.383.427	8.291.127.561.956
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			17.056.887.279.650
Tổng tài sản			***48.870.354.338.387***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.619.704.614.080	-	1.619.704.614.080
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	28.481.988.508.418	3.869.054.086.562	32.351.042.594.980
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			406.837.366.967
Tổng nợ phải trả			***34.377.584.576.027***

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tổng Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Phước Đại	**Nguyễn Thị Thanh Nhàn**	**Nguyễn Hoàn Vũ**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	529.793.752.465	417.185.007.566	670.215.386.024	129.146.562.407	1.746.340.708.462
Mua trong kỳ	449.447.639	-	-	5.573.454.663	6.022.902.302
Thanh lý, nhượng bán	-	(914.127.273)	(11.722.253.487)	(68.000.000)	(12.704.380.760)
Số cuối kỳ	**530.243.200.104**	**416.270.880.293**	**658.493.132.537**	**134.652.017.070**	**1.739.659.230.004**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	278.020.479.254	54.915.666.873	473.947.685.236	77.547.446.622	884.431.277.985
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	357.467.593.072	204.032.157.855	561.268.171.529	99.793.231.384	1.222.561.153.840
Khấu hao trong kỳ	5.707.939.365	13.304.926.058	17.619.004.162	7.446.074.339	44.077.943.924
Điều chỉnh phân loại	(236.128.718)	671.499.764	(611.664.667)	176.293.621	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(914.127.273)	(3.534.120.487)	(68.000.000)	(4.516.247.760)
Số cuối kỳ	**362.939.403.719**	**217.094.456.404**	**574.741.390.537**	**107.347.599.344**	**1.262.122.850.004**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	172.326.159.393	213.152.849.711	108.947.214.495	29.353.331.023	523.779.554.622
Số cuối kỳ	**167.303.796.385**	**199.176.423.889**	**83.751.742.000**	**27.304.417.726**	**477.536.380.000**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 02: Chi tiết phát sinh về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Giảm khác (*)	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	52.427.976.528	-	228.306.627.702	(226.053.070.718)	-	54.681.533.512	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	135.623.686.265	-	225.445.022.409	(170.000.000.000)	(6.274.488.819)	184.794.219.855	-
Thuế thu nhập cá nhân	8.093.704.194	-	30.261.894.557	(37.043.194.502)	-	1.312.404.249	-
Thuế tài nguyên	-	-	433.455.750	(433.455.750)	-	-	-
Thuế nhà đất	-	1.938.284.501	-	-	-	-	1.938.284.501
Các loại thuế khác	126.054.000	-	702.015.176	(603.041.045)	-	225.028.131	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	6.045.631.567	(6.045.631.567)	-	-	-
Cộng	**196.271.420.987**	**1.938.284.501**	**491.194.647.161**	**(440.178.393.582)**	**(6.274.488.819)**	**241.013.185.747**	**1.938.284.501**

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động ứng trước để sang nhượng và thuê đất đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Phước Đại	**Nguyễn Thị Thanh Nhàn**	**Nguyễn Hoàn Vũ**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 03: Chi tiết phát sinh về các khoản vay

Đơn vị tính: VND

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.958.687.548.269	1.930.013.595.640	-	-	(1.161.734.221.883)	5.726.966.922.026
Vay ngắn hạn các cá nhân	120.487.319.609	107.012.753.332	-	-	(28.980.744.180)	198.519.328.761
Vay dài hạn đến hạn trả	974.509.663.962	-	687.254.860.106	-	(487.254.832.981)	1.174.509.691.087
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	796.021.917.808	-	1.992.726.027.398	3.000.000.000	-	2.791.747.945.206
Cộng	**6.849.706.449.648**	**2.037.026.348.972**	**2.679.980.887.504**	**3.000.000.000**	**(1.677.969.799.044)**	**9.891.743.887.080**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	3.772.988.097.244	-	(687.254.860.106)	-	-	3.085.733.237.138
Trái phiếu thường	11.240.487.115.981	-	(1.992.726.027.398)	30.803.866.670	-	9.278.564.955.253
Cộng	**15.013.475.213.225**	**-**	**(2.679.980.887.504)**	**30.803.866.670**	**-**	**12.364.298.192.391**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 04: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	10.350.000.000.000	1.793.697.770.007	1.701.560.008.877	13.845.257.778.884
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	333.383.992.933	333.383.992.933
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	499.722.017.978	(611.097.717.978)	(111.375.700.000)
Điều chỉnh khoản cổ tức nhận được của Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương các năm trước	-	-	(3.380.000.000)	(3.380.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**10.350.000.000.000**	**2.293.419.787.985**	**1.420.466.283.832**	**14.063.886.071.817**
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000.000	2.293.419.787.985	1.849.349.974.375	14.492.769.762.360
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	1.012.404.425.405	1.012.404.425.405
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	539.180.305.043	(654.308.095.043)	(115.127.790.000)
Số dư cuối kỳ này	**10.350.000.000.000**	**2.832.600.093.028**	**2.207.446.304.737**	**15.390.046.397.765**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BM-TC-10-25080031