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 15:27:22+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 13:56:40+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - 5
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	6
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	7 - 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 70
8.	Phụ lục	71 - 79

****

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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Truyền tải và phân phối điện;
- Xây dựng công trình điện;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng nhà để ở;
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy;
- Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị;
- 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

BM-TC-10-25080031

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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

BM-TC-10-25080031

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam — Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
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: 1.1408/25/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 hợp nhất 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") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 07 đến trang 79, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN 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

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

BM-TC-10-25080031

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**31.548.052.123.573**	**31.703.966.346.820**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**2.833.056.154.937**	**2.205.138.245.025**
1. Tiền	111		2.681.856.154.937	2.073.038.245.025
2. Các khoản tương đương tiền	112		151.200.000.000	132.100.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**298.584.697.499**	**299.912.603.095**
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	298.584.697.499	299.912.603.095
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.086.901.062.725**	**8.063.773.609.382**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	5.185.982.480.852	5.351.567.655.603
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	367.584.281.434	860.444.112.753
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.6a	1.596.277.957.699	1.976.177.099.393
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(67.443.657.260)	(128.915.258.367)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**21.296.350.780.030**	**21.054.729.381.948**
1. Hàng tồn kho	141		21.296.350.780.030	21.055.950.157.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.220.775.231)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**33.159.428.382**	**80.412.507.370**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	28.845.732.872	59.004.493.362
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		980.108.934	18.304.479.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	3.333.586.576	3.103.534.626
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**26.048.929.404.021**	**27.076.791.421.455**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**412.651.674.525**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	-	89.279.414.961
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	-	323.372.259.564
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**828.482.417.553**	**1.062.168.940.344**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	770.176.461.213	933.483.443.552
- *Nguyên giá*	*222*		*2.346.849.681.146*	*2.785.989.360.974*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.576.673.219.933)*	*(1.852.505.917.422)*
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.11	58.305.956.340	128.685.496.792
- *Nguyên giá*	*228*		*172.400.871.552*	*272.514.204.674*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(114.094.915.212)*	*(143.828.707.882)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.12**	**2.609.244.941.552**	**2.662.168.674.625**
- Nguyên giá	231		2.922.013.182.108	2.931.525.230.429
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(312.768.240.556)	(269.356.555.804)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.025.436.881.861**	**3.046.434.390.942**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.13	184.294.383.000	2.190.340.811.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	841.142.498.861	856.093.579.355
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**21.231.419.299.406**	**19.493.100.197.998**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	20.639.050.078.606	18.900.730.977.198
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	592.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**354.345.863.649**	**400.267.543.021**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	93.305.675.876	141.441.798.651
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.15	261.040.187.773	258.825.744.370
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**57.596.981.527.594**	**58.780.757.768.275**

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

BM-TC-10-25080031

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**35.873.567.408.720**	**38.101.557.432.910**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**22.463.334.808.613**	**21.929.549.417.474**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16a,c	339.817.361.596	575.096.220.877
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17a	965.804.614.044	1.900.567.366.394
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	244.620.822.463	229.547.514.171
4. Phải trả người lao động	314	V.19	53.454.301.459	72.189.618.589
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.20	9.675.751.551.905	8.917.530.581.607
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	V.21a	138.888.890	277.777.778
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22a,c	791.215.575.770	1.355.690.046.351
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.23a,c	9.962.326.068.227	8.444.231.302.085
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.24	-	11.028.985.334
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.25	430.205.624.259	423.390.004.288
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**13.410.232.600.107**	**16.172.008.015.436**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16b,c	529.212.000	529.212.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17b	-	168.796.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21b	999.701.310.744	946.351.107.927
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.22b,c	4.967.684.864	4.626.264.864
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.23b,c	12.370.277.520.882	15.183.796.695.303
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1.779.067.725
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		34.756.871.617	34.756.871.617

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**21.723.414.118.874**	**20.679.200.335.365**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**21.723.414.118.874**	**20.679.200.335.365**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.26	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*10.350.000.000.000*	*10.350.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.26	9.946.177.034	11.944.006.419
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.26	-	7.777.275.814
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.26	(185.236.096.384)	(185.236.096.384)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.26	3.003.679.732.990	2.594.082.337.142
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.26	7.956.206.587.494	6.810.807.465.526
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*6.122.303.458.861*	*6.810.807.465.526*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*1.833.903.128.633*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.26	588.817.717.740	1.089.825.346.848
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**		**57.596.981.527.594**	**58.780.757.768.275**

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 HỢP NHẤT 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	4.766.950.526.973	1.970.738.179.176
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	20.838.348.664	3.114.497.916
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.746.112.178.309	1.967.623.681.260
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	2.133.930.110.183	757.482.465.878
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.612.182.068.126	1.210.141.215.382
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	152.645.611.760	138.086.952.279
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	691.454.402.777	611.882.347.644
Trong đó: chi phí lãi vay	23		660.809.431.677	596.848.055.474
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2b	814.527.031.264	522.183.146.373
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	517.728.959.286	525.021.593.657
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	271.768.520.097	367.817.842.134
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.098.402.828.990	365.689.530.598
12. Thu nhập khác	31	VI.8	15.871.332.759	14.077.669.970
13. Chi phí khác	32	VI.9	43.614.017.506	7.771.662.754
14. Lợi nhuận khác	40		(27.742.684.747)	6.306.007.216
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.070.660.144.243	371.995.537.814
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.18	228.304.738.813	70.344.710.573
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.15a	(4.205.103.770)	(104.698.208.577)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.846.560.509.200	406.349.035.818
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*1.833.903.128.633*	*391.472.157.211*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*12.657.380.567*	*14.876.878.607*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10a,c	1.772	378
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10b,c	1.772	378

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

BM-TC-10-25080031

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***		***2.070.660.144.243***	***371.995.537.814***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, V.11, V.12	125.731.020.933	132.306.651.947
- Các khoản dự phòng	03	V.7, V.24	(2.506.755.766)	60.234.898.772
- 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	V.2b, VI.4, VI.8	(912.665.573.750)	(660.849.397.058)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	660.809.431.677	596.848.055.474
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(338.117.594)	(3.880.090.116)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***1.941.690.149.743***	***496.655.656.833***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(769.021.474.967)	1.619.038.530.969
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(299.675.045.848)	(102.654.834.045)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		951.223.352.148	1.488.616.237
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		46.176.712.588	31.264.810.262
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.20, VI.5, VII	(1.150.656.420.388)	(1.111.198.542.583)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(192.426.102.924)	(350.077.628.111)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.25	54.037.800	5.400.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(107.527.937.638)	(82.691.951.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***419.837.270.514***	***501.830.058.037***
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.10, V.11, V.13, VII	(39.814.466.018)	(363.062.441.764)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, VI.8	9.555.261.409	2.209.629.630
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(219.472.094.404)	(210.098.558.107)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		215.800.000.000	28.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	I.5a, V.2b	(523.462.460.090)	(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.6a, VI.4	97.642.936.542	289.772.691.055
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(459.750.822.561)***	***(1.260.544.273.186)***

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

BM-TC-10-25080031

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.23	2.605.779.054.536	3.755.699.159.862
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(1.933.604.975.040)	(2.233.206.253.073)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.22, V.26	(4.342.617.537)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***667.831.461.959***	***1.522.492.906.789***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**627.917.909.912**	**763.778.691.640**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**2.205.138.245.025**	**1.332.254.152.561**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	V.1	**2.833.056.154.937**	**2.096.032.844.201**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 6 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát
Tại ngày 15 tháng 5 năm 2025, 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 tỷ 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.

Ngoài ra, 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.

Tài sản, nợ phải trả của các công ty con tại ngày thoái đầu tư và mất quyền kiểm soát như sau:

	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Cộng
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	438.903.524.626	18.658.935.464	457.562.460.090
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	698.115.376.659	368.972.022.964	1.067.087.399.623
Trả trước cho người bán ngắn hạn	958.392.271.254	2.324.622.163	960.716.893.417
Phải thu ngắn hạn khác	26.496.916.757	34.862.103.376	61.359.020.133
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(59.045.243.554)	(2.426.357.553)	(61.471.601.107)
Hàng tồn kho	585.507.750.940	62.658.816.109	648.166.567.049

	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Cộng
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.220.775.231)	(1.220.775.231)
Chi phí trả trước ngắn hạn	6.563.916.539	274.223.135	6.838.139.674
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	3.726.262.694	17.460.594.454	21.186.857.148
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.916.996.707	1.136.433.223	4.053.429.930
Phải thu dài hạn của khách hàng	41.598.599.728	48.167.700.970	89.766.300.698
Phải thu dài hạn khác	20.007.953.740	312.840.000	20.320.793.740
Tài sản cố định hữu hình	61.150.823.672	51.038.104.028	112.188.927.700
Tài sản cố định vô hình	48.381.172.211	13.465.517.545	61.846.689.756
Bất động sản đầu tư	-	9.512.048.321	9.512.048.321
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.917.158.984.329	-	1.917.158.984.329
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	32.554.841.866	-	32.554.841.866
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	48.723.812.306	-	48.723.812.306
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30.800.000.000	-	30.800.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	22.015.896.189	3.264.134.814	25.280.031.003
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.990.660.368	-	1.990.660.368
Nợ phải trả			
Phải trả người bán ngắn hạn	(634.975.923.167)	(103.482.219.486)	(738.458.142.653)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(391.628.874.951)	(77.044.939.697)	(468.673.814.648)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(1.927.533.823)	-	(1.927.533.823)
Phải trả người lao động	(8.549.964.418)	(1.863.002.727)	(10.412.967.145)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(62.809.056.708)	(17.515.041.900)	(80.324.098.608)
Phải trả ngắn hạn khác	(209.431.974.650)	(3.874.703.900)	(213.306.678.550)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(1.448.835.841.877)	(38.320.706.652)	(1.487.156.548.529)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	(8.522.229.568)	(8.522.229.568)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(17.811.325.879)	(353.495.393)	(18.164.821.272)
Người mua trả tiền trước dài hạn	(168.796.000)	-	(168.796.000)
Phải trả dài hạn khác	(53.786.864.609)	-	(53.786.864.609)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	(516.870.805.916)	-	(516.870.805.916)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(1.779.067.725)	(1.779.067.725)
Tài sản thuần	***1.539.163.555.033***	***380.705.556.734***	***1.919.869.111.767***
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	***(29.823.211.770)***	-	***(29.823.211.770)***
Tài sản thuần của Tập đoàn	***1.509.340.343.263***	***380.705.556.734***	***1.890.045.899.997***
Tỷ lệ lợi ích trước khi mất quyền kiểm soát	***60,70%***	***44,42%***	
Tỷ lệ lợi ích sau khi mất quyền kiểm soát	***47,71%***	***44,42%***	
Tài sản thuần tại thời điểm chuyển sang công ty liên kết	**720.106.529.272**	**169.112.214.645**	**889.218.743.917**

5b. Danh sách các công ty con được hợp nhất giữa niên độ

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	51,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	75,79%	65,47%	82,47%
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%	65,57%	51,00%	75,00%
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%	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	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
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%	100,00%	100,00%

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

5c. *Danh sách các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	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%	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%	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%	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%	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%	35,00%

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	24,06%	23.91%	24,06%
Công ty Cổ phần Phát triển 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%	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%	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%	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%	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%	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%	36,00%	49,00%	36,00%
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Xã Vĩnh Trinh, TP Cần Thơ	Kinh doanh khu công nghiệp	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	-	49,00%	-
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%	60,70%	47,71%	60,70%
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%	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 tỷ 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.

5d. Danh sách các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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%	50,00%
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	số 2B Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và phân phối nước uống đóng chai	-	30,35%	-	50,00%

5e. Danh sách 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 hợp nhất 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, Tập đoàn có 3.296 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 3.768 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BM-TC-10-25080031

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

Khi Tập đoàn đầu tư để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ tại công ty con, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm tại ngày mua được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Khi Tập đoàn thoái một phần vốn tại công ty con:

- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn vẫn giữ quyền kiểm soát: kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành công ty liên doanh, liên kết: khoản đầu tư còn lại được trình bày ở khoản mục "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.
- Nếu sau khi thoái vốn Tập đoàn mất quyền kiểm soát và công ty con trở thành khoản đầu tư thông thường: khoản đầu tư còn lại được trình bày theo giá trị ghi sổ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và kết quả của việc thoái vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu, nếu tỷ lệ vốn góp thêm của các bên không tương ứng với tỷ lệ hiện hành thì phần chênh lệch giữa số vốn góp thêm của Tập đoàn và phần sở hữu tăng thêm trong tài sản thuần của công ty con được ghi nhận vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3. 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 doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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 Tập đoàn và ngân hàng.

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo 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 Tập đoàn 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 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 liên doanh, liên kết

Công ty liên doanh

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

Đánh giá lại

Tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần, các khoản đầu tư vào 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.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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 theo mệnh giá.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Tập đoàn so với tổng số vốn góp thực tế của các bên 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.

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

7. 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.
- 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.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- 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 gốc của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hàng hóa bất động sản và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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.

8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí sửa chữa; tiền thuê đất; 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.

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 02 năm.

Tiền thuê đất

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

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.

9. 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.

10. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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
Tài sản cố định hữu hình khác	10

11. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 49 năm.

BM-TC-10-25080031

Chương trình phần mềm
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 hoá. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng 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, chi phí khảo sát, thăm dò trữ lượng đủ tiêu chuẩn kỹ thuật cống. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

12. Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao 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.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát
Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Tập đoàn hiện sở hữu.

- Các khoản nợ phải trả mà Tập đoàn phải gánh chịu.
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

15. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

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

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

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

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

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

17. Các khoản dự phòng phải trả

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

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn chỉ bao gồm dự phòng cho bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây lắp có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành từ 01% đến 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những kỳ trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

18. 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.

Tập đoàn 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.

BM-TC-10-25080031

19. Quỹ phát triển khoa học và 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 Tập đoàn 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 kỳ 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 lấy từ số trích lập quỹ của các kỳ sau.

20. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

21. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức, lợi nhuận 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.

22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã 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 doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

23. Hợp đồng xây dựng

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc 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.

24. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

25. 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.

26. 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.

27. 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

28. 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.

29. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.530.213.328	5.679.605.585
Tiền gửi ngân hàng	2.679.324.941.609	2.067.333.539.440
Tiền đang chuyển	1.000.000	25.100.000
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	151.200.000.000	132.100.000.000
Cộng	**2.833.056.154.937**	**2.205.138.245.025**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng tại các ngân hàng.

2b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore[(i)]	1.812.716.191.510	5.786.792.102.035	7.599.508.293.545	1.812.716.191.510	5.320.186.552.542	7.132.902.744.052
Công ty Cổ phần Setia – Becamex[(ii)]	178.151.496.663	228.397.248.093	406.548.744.756	178.151.496.663	183.795.842.002	361.947.338.665
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi[(iii)]	55.873.557.078	207.763.061.893	263.636.618.971	55.873.557.078	184.700.699.441	240.574.256.519
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam[(iv)]	148.040.227.697	78.819.079.692	226.859.307.389	148.040.227.697	77.180.402.059	225.220.629.756
Công ty TNHH Becamex Tokyu[(v)]	2.932.020.037.837	170.024.518.893	3.102.044.556.730	2.932.020.037.837	135.237.141.646	3.067.257.179.483
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông[(vi)]	101.305.497.883	212.111.653.951	313.417.151.834	101.305.497.883	183.581.328.091	284.886.825.974
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet[(vii)]	2.235.910.000	(2.235.910.000)	-	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW[(viii)]	4.132.435.370.000	(441.936.212.420)	3.690.499.157.580	4.132.435.370.000	(524.606.906.061)	3.607.828.463.939
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước[(ix)]	719.350.000.000	326.340.478.533	1.045.690.478.533	719.350.000.000	262.164.094.717	981.514.094.717
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương[(x)]	84.500.000.000	(33.641.376.370)	50.858.623.630	84.500.000.000	(29.266.516.411)	55.233.483.589
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ [(xi)]	223.076.100.000	(7.373.413.857)	215.702.686.143	223.076.100.000	-	223.076.100.000
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định [(xii)]	236.000.000.000	39.915.258.946	275.915.258.946	236.000.000.000	28.964.192.558	264.964.192.558
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore [(xiii)]	130.059.720.000	(95.727.458.289)	34.332.261.711	130.059.720.000	(88.925.430.053)	41.134.289.947

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (xiv)	1.404.429.031.600	1.016.171.846.630	2.420.600.878.230	1.404.429.031.600	945.052.287.947	2.349.481.319.547
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn (xv)	30.000.000.000	(1.172.215.127)	28.827.784.873	30.000.000.000	(275.143.767)	29.724.856.233
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip (xvi)	52.900.000.000	(8.429.734.968)	44.470.265.032	36.000.000.000	(3.716.861.376)	32.283.138.624
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (xvii)	424.903.500.000	279.314.119.906	704.217.619.906	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (xviii)	111.940.257.600	54.980.133.197	166.920.390.797	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành (xix)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-	-	-
Cộng	**12.828.936.897.868**	**7.810.113.180.738**	**20.639.050.078.606**	**12.226.193.140.268**	**6.674.537.836.930**	**18.900.730.977.198**

(i) Tập đoàn 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). Tập đoàn 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.

(ii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Setia – Becamex theo giá gốc là 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.

(iii) Tập đoàn đã 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.

(iv) Tập đoàn đã 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.

(v) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu theo giá gốc là 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.

(vi) Tập đoàn đã 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 Tập đoàn đang nắm giữ tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 18.300.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ.

(vii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Sinviet 2.235.910.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tập đoàn đã không còn ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động của Công ty này.

(viii) Tập đoàn đã 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.

(ix) Tập đoàn đã 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.

(x) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.

(xi) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ 223.076.100.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 236.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xiii) Tập đoàn 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.

(xiv) Tập đoàn đã 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. Tập đoàn 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, Tập đoàn nắm giữ 187.977.424 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ.

(xv) Tập đoàn 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.

(xvi) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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)

(xvii) Tập đoàn đã 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 tỷ lệ vốn góp đầu tư của Tập đoàn vào Công ty này giảm từ 60,70% xuống còn 47,71% và Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này.

(xviii) Tập đoàn đã 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 Tập đoàn không còn nắm quyền kiểm soát các hoạt động trong Công ty này.

(xix) Tập đoàn 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.

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết:
Thông tin về giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể.

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

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết
Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các 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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	25.338.444.604	1.242.684.000.000
Phân bổ giá vốn hợp tác kinh doanh	-	4.647.853.934
Chi phí các dịch vụ khác	-	446.295.455
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	999.652.500
Phân bổ doanh thu hợp tác kinh doanh	-	1.852.200.000
Nhận chuyển nhượng nhà văn phòng	-	202.923.200.000
Góp vốn	-	626.591.410.000
Doanh thu bán hàng hóa	10.074.074	14.740.740
Doanh thu từ xây dựng công trình	-	7.465.135.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	316.771.593	-
Lãi trả chậm cổ tức	11.198.134.348	-
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
Góp vốn	-	111.274.184.000
Cung cấp dịch vụ	5.000.000	308.280.000
Nhận tiền ký quỹ	5.973.252.422	-
Công ty Cổ phần Setia - Becamex		
Doanh thu xây dựng công trình	-	5.686.126.497
Cung cấp dịch vụ	-	13.960.000
Cổ tức được chia	9.546.321.373	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi		
Cổ tức được chia	7.318.870.000	8.444.850.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Phí quản lý, xử lý nước thải	-	14.521.068
Chi phí dịch vụ thi công công trình	6.987.651.797	6.250.345.273
Cổ tức được chia	16.060.140.000	12.491.220.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	14.027.906.348	2.230.540.069
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	5.195.634.953	1.167.237.826
Dịch vụ thuê văn phòng	-	78.075.000
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	-	57.654.629
Cung cấp dịch vụ	164.780.794	392.308.000
Chi phí thuê phòng máy	30.963.328	11.603.584
Mua tài sản cố định	365.058.000	-
Nhận tiền ký quỹ	451.656.000	-
Phí dịch vụ phải trả	40.667.172	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	-	119.239.280
Cung cấp dịch vụ	1.948.794.793	895.781.825
Nhận tiền ký quỹ	1.356.581.566	-
Thuê mặt bằng	1.439.391.100	-
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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.354.223.678	18.068.069.386
Cho thuê xe thi công	2.082.940.687	2.760.746.816
Mua dịch vụ	87.456.690	128.147.736
Xây dựng công trình	3.262.145.374	5.838.861.902
Góp vốn	-	270.000.000.000
Cổ tức được chia	-	19.350.000.000
Chia cổ tức	1.500.000.000	-
Cung cấp dịch vụ dự án	431.222.040	-
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	110.165.454.545	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương		
Lãi trả chậm cổ tức	-	254.180.694
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	3.011.992.297	3.591.861.496
Thuê nhà	122.727.270	73.240.506
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 Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip		
Góp vốn	16.900.000.000	-
Chi phí tiền điện	375.371.206	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (từ ngày 01 tháng 4 năm 2025)		
Bán hàng hóa, thành phẩm	87.496.000	-
Xây dựng công trình	69.618.826.344	-
Phí dịch vụ phải trả	77.976.507	-
Cổ tức được chia	4.664.177.400	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (từ ngày 15 tháng 5 năm 2025)		
Bán hàng hóa, thành phẩm	332.468.946	-
Xây dựng công trình	92.645.217.345	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	41.047.825.812	-
Chia cổ tức	1.360.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.156.490	-
Góp vốn	49.000.000.000	-

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
Cộng	**592.369.220.800**	**-**	**592.369.220.800**	**-**

Giá trị hợp lý

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

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	**Số đầu năm**
Phải thu các bên liên quan	***2.359.222.076.875***	***1.539.518.458.491***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	688.519.033.779	660.924.016.912
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	586.980.958.307	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	35.244.354.500	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	705.714.573	1.212.200.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	2.791.515.750	6.025.862.150
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	1.416.003.340	4.137.562.453

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 Setia - Becamex	-	4.769.257.936
Công ty TNHH Becamex Tokyu	116.229.205	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	936.100	13.131.923.800
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	535.478.086	9.460.125.047
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	128.825.439.752	135.545.950.952
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	2.780.605.288	30.643.355
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	635.241.500.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Định	-	3.661.978.459
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	148.827.683	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	1.746.987	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	1.246.098	-
Phải thu các khách hàng khác	***2.826.760.403.977***	***3.812.049.197.112***
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	690.419.129.000	965.556.914.000
Các khách hàng khác	2.136.341.274.977	2.846.492.283.112
Cộng	**5.185.982.480.852**	**5.351.567.655.603**

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng của Tập đoàn được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

Trong đó, nợ phải thu về thanh lý tài sản cố định là 21.000.000.000 VND (số đầu năm là 21.000.000.000 VND).

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu bên liên quan	-	***18.838.742.400***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	18.838.742.400
Phải thu các khách hàng khác	-	***70.440.672.561***
Cộng	-	**89.279.414.961**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***291.342.281.764***	***138.325.430.516***
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	92.111.649.589	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	69.085.314.775	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	8.186.430.516
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	135.000.000	135.000.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	6.317.400	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	4.000.000	4.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	130.000.000.000	130.000.000.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	***76.241.999.670***	***722.118.682.237***
Cộng	**367.584.281.434**	**860.444.112.753**

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

6. Phải thu khác

6a. 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	***1.325.893.921.733***	-	***1.181.858.700.631***	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	808.034.110.400	-	810.377.824.010	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	*5.915.000.000*	-	*5.915.000.000*	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore	*470.400.000.000*	-	*470.400.000.000*	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	*4.664.177.400*	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	*262.029.793.000*	-	*262.029.793.000*	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	-	-	*23.068.031.010*	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	*16.060.140.000*	-	-	-
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 Hạ tầng Kỹ thuật - Khoản phạt chậm thanh toán	119.671.361.114	-	108.473.226.766	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán	128.172.421.800	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	7.008.378.564	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Phải thu 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	-
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	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***270.384.035.966***	-	***794.318.398.762***	***(801.707.854)***
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp	1.147.746.247	-	1.277.255.764	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	99.914.233.070	-	492.221.781.332	-
Tạm ứng cho nhân viên	23.226.658.558	-	51.792.945.631	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	64.120.588.359	-	113.849.075.412	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	6.941.285.012	-	13.215.773.831	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	164.000.000	-	87.600.000	-
Lãi dự thu	11.398.817.030	-	14.429.534.486	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	63.470.707.690	-	107.444.432.306	(801.707.854)
Cộng	**1.596.277.957.699**	**-**	**1.976.177.099.393**	**(801.707.854)**

6b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng – Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	-	139.840.669.585	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia	-	-	169.126.402.787	-
Thuế GTGT tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	-	-	6.601.684.367	-
Ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	3.379.908.150	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	4.423.594.675	-
Cộng	**-**	**-**	**323.372.259.564**	**-**

7. Nợ xấu

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	128.915.258.367	58.239.377.324
Trích lập dự phòng bổ sung	-	62.875.193.784
Xử lý xóa sổ	-	(489.353.592)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(61.471.601.107)	
Số cuối kỳ	**67.443.657.260**	**120.625.217.516**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	61.484.322.453	-	99.279.080.755	-
Công cụ, dụng cụ	210.760.910	-	1.980.918.309	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	19.106.343.439.174	-	18.649.899.621.165	-
Thành phẩm	86.019.230	-	44.543.770.651	(1.220.775.231)
Hàng hóa	2.128.226.238.263	-	2.260.246.766.299	-
Cộng	**21.296.350.780.030**	**-**	**21.055.950.157.179**	**(1.220.775.231)**

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Tập đoàn là chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và 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.23).

Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị thuộc Tập đoàn còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, dự án đang tạm dừng thực hiện nhằm giảm áp lực về nhu cầu vốn do thị trường bất động sản chưa phục hồi tốt. Trong tương lai các sản phẩm của Dự án sẽ được bán sau khi xây dựng nhà theo các quy định của Nhà nước.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.220.775.231	934.784.336
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(1.220.775.231)	-
Số cuối kỳ	**-**	**934.784.336**

9. Chi phí trả trước

9a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	2.271.010.876	5.113.408.330
Chi phí bảo hiểm	8.586.644.085	2.464.329.374
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
Phí duy tu, sửa chữa	1.212.724.648	1.479.822.596
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.656.419.726	42.557.483.062
Cộng	**28.845.732.872**	**59.004.493.362**

9b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.369.471.980	5.369.431.676
Chi phí sửa chữa	1.792.432.610	1.328.164.148
Tiền thuê đất	-	8.479.471.087
Chi phí đào tạo	120.000.000	63.295.686
Giá trị thương hiệu	3.914.477.451	4.672.118.241
Giá trị lợi thế kinh doanh	82.248.269.141	98.167.288.979
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	-	11.486.107.823
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.861.024.694	11.875.921.011
Cộng	**93.305.675.876**	**141.441.798.651**

10. Tài sản cố định hữu hình

Thông tin về tăng, giảm tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 213.808.737.119 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

11. Tài sản cố định vô hình

Thông tin về tăng, giảm tài sản cố định vô hình được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

Một số tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 2.530.915.044 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.23).

12. Bất động sản đầu tư

12a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư 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**

12b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(5.032.852.685)	(4.479.195.636)	(9.512.048.321)
Số cuối kỳ	-	-	-
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	-	-
Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	-	-	-

BM-TC-10-25080031

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Tổn thất do suy giảm giá trị			
Số đầu năm	-	-	-
Tổn thất do giảm giá trị trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.032.852.685	4.479.195.636	9.512.048.321
Số cuối kỳ	-	-	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hòa Lợi (*)	184.294.383.000	184.294.383.000	1.405.490.605.724	1.405.490.605.724
Dự án TDC Plaza	-	-	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	-	-	263.770.868.329	263.770.868.329
Cộng	**184.294.383.000**	**184.294.383.000**	**2.190.340.811.587**	**2.190.340.811.587**

(*) Dự án Khu tái định cư Hòa Lợi còn dở dang vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường, hiện tại dự án đang tạm dừng thực hiện nhằm giảm áp lực về nhu cầu vốn do thị trường bất động sản chưa phục hồi tốt. Trong tương lai các sản phẩm của Dự án sẽ được bán sau khi xây dựng nhà theo các quy định của Nhà nước.

Các dự án bị trì hoãn phần lớn do Tập đoàn đang xem xét tình hình thị trường, chọn thời điểm hợp lý sẽ tiếp tục triển khai.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	17.681.477.220	17.879.841.339	(1.175.947.639)	(26.049.912.553)	8.335.458.367
Xây dựng cơ bản dở dang	838.412.102.135	7.793.007.239	(6.893.139.567)	(6.504.929.313)	832.807.040.494
Chi phí sửa chữa	-	-	-	-	-
Cộng	**856.093.579.355**	**25.672.848.578**	**(8.069.087.206)**	**(32.554.841.866)**	**841.142.498.861**

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

15a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	258.825.744.370	163.951.426.985
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ	4.205.103.770	104.698.208.577
Khoản thuế hoãn lại phải trả BCE	-	101.420.641
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(1.990.660.367)	-
Số cuối kỳ	**261.040.187.773**	**268.751.056.203**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

15b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Các công ty trong Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho những khoản sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay (i)	119.953.904.862	120.873.247.956
Lỗ tính thuế (ii)	179.256.771	183.314.530.855
Cộng	**120.133.161.633**	**304.187.778.811**

(i) Chi tiết chi phí lãi vay chưa ghi nhận như sau:

Năm 2021	10.296.493.006
Năm 2022	3.425.996.009
Năm 2023	3.914.113.625
Năm 2024	102.317.302.222
Cộng	**119.953.904.862**

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.

(ii) Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Năm 2022	-	1.808.645.149
Năm 2023	-	2.275.990.625
Năm 2024	-	179.229.707.612
6 tháng đầu năm 2025	179.256.771	-
Cộng	**179.256.771**	**183.314.343.386**

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ.

16. Phải trả người bán

16a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***75.814.402.783***	***110.328.085.642***
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	20.908.510.787	31.299.048.440
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	827.884.625	-
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	4.384.800	10.314.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	52.423.259.389	54.736.344.496
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	535.098.770	3.171.035.380
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	602.346.748	3.608.804.525
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	324.500.000	326.938.128
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	-	245.464.800
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	-	19.636.364
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	109.420.400
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	-	15.839.028.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	773.579.127

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	188.417.664	188.417.664
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	-	54.318
Phải trả các nhà cung cấp khác	***264.002.958.813***	***464.768.135.235***
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	225.787.371.826	350.184.221.265
Cộng	**339.817.361.596**	**575.096.220.877**

16b. Phải trả người bán dài hạn

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

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

17. Người mua trả tiền trước

17a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***408.076.010.000***	***413.775.076.002***
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	205.000.000	4.562.249.082
Công ty Cổ phần Setia - Becamex	407.871.010.000	407.871.010.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	46.674.247
Công ty TNHH Becamex Tokyu	-	1.295.142.673
Trả trước của các khách hàng khác	***557.728.604.044***	***1.486.792.290.392***
Các khách hàng khác	557.728.604.044	1.486.792.290.392
Cộng	**965.804.614.044**	**1.900.567.366.394**

17b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Khoản ứng trước của các khách hàng mua hàng hóa bất động sản.

18. 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 04 đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

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

- Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xử lý nước thải, bán mủ cao su thô, khám chữa bệnh	Không chịu thuế
- Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp trong Khu chế xuất, hoạt động bán củi cây cao su	0%
- Dịch vụ cung cấp nước sạch sinh hoạt, hoạt động nhà thuốc	05%
- Các hoạt động khác (*)	10%

Kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2013, thuế suất thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động bán, cho thuê nhà ở xã hội là 5%. Ngoài ra, Tập đoàn còn 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, các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế xuất, nhập khẩu
Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Các công ty trong Tập đoàn được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

- Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động khám chữa bệnh theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế thu nhập doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm bắt đầu kinh doanh có lãi và giảm 50% trong 5 năm tiếp theo. Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex kinh doanh có lãi.

- Trường Đại học Quốc tế Miền Đông nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động giáo dục đào tạo với thuế suất thuế 10% trong 50 năm kể từ khi dự án đi vào hoạt động, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập từ dự án và giảm 50% số thuế phải nộp trong 05 năm tiếp theo theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh) cấp. Trường hợp không có thu nhập chịu thuế trong 03 năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư.

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 của các công ty trong Tập đoàn bao gồm:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	225.445.022.409	67.396.364.028
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	1.226.412.266
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	712.181.767	83.822.883
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	1.079.775.676	1.070.172.262
Công ty TNHH MTV khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	3.328.487	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.064.430.474	567.939.134
Cộng	**228.304.738.813**	**70.344.710.573**

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

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

Thuế tài nguyên

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

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

19. Phải trả người lao động

Tiền lương và các khoản thưởng còn phải trả người lao động.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	229.614.015.387	255.885.170.974
Trích trước chi phí công trình	-	57.778.793.560
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn các dự án bất động sản đã bán	9.401.378.345.410	8.519.913.490.690
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	44.759.191.108	83.953.126.383
Cộng	**9.675.751.551.905**	**8.917.530.581.607**

21. Doanh thu chưa thực hiện

21a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Khoản phí dịch vụ cho thuê quảng cáo theo Hợp đồng số 1304/HDDVVQC-2022 ngày 30 tháng 4 năm 2022 với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ong Vàng, trị giá 300.000.000 VND/năm.

21b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Lãi nội bộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chờ hoàn lại.

22. Phải trả khác

22a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***687.044.079.515***	***893.083.278.079***
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore	5.973.252.422	391.076.861.076
Tiền ứng đầu tư dự án	-	*391.076.861.076*
Nhận ký quỹ ngắn hạn	*5.973.252.422*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	501.256.417.003	501.256.417.003
Phí quản lý, sửa chữa	*1.173.574.907*	*1.173.574.907*
Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	*472.430.287.054*	*472.430.287.054*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	*27.652.555.042*	*27.652.555.042*
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	101.506.834.733	-
Tiền ứng đầu tư dự án	*100.056.834.733*	-
Nhận ký quỹ ngắn hạn	*90.000.000*	-
Cổ tức phải trả	*1.360.000.000*	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Tiền ứng đầu tư dự án	75.188.332.451	-
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 Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ ngắn hạn	272.350.000	-
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	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông - Nhận ký quỹ ngắn hạn	750.000.000	750.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***104.171.496.255***	***462.606.768.272***
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	14.515.759.719	10.995.506.695
Cổ tức phải trả	2.137.914.425	1.393.891.962
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	-	22.810.510.596
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	-	319.016.203.500
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.032.504.305	12.874.223.394
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	62.485.317.806	95.516.432.125
Cộng	**791.215.575.770**	**1.355.690.046.351**

22b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***417.000.000***	***295.100.000***
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	-
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	***4.550.684.864***	***4.331.164.864***
Cộng	**4.967.684.864**	**4.626.264.864**

22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

23. Vay

23a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***5.774.149.103.173***	***5.833.872.400.706***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (i)	3.699.241.088.424	3.612.898.506.797
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (ii)	1.824.908.014.749	1.920.131.180.769
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (iii)	250.000.000.000	250.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (iv)	-	50.842.713.140
Vay ngắn hạn các cá nhân (v)	***198.519.328.761***	***120.487.319.609***
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	***1.197.909.691.087***	***999.414.663.962***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	255.349.635.144	255.349.635.144
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	23.400.000.000	24.365.000.000
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 Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	-	540.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	***2.791.747.945.206***	***1.490.456.917.808***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest (xem thuyết minh số V.23b)		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	-
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.273.972.602)*	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank		
- *Mệnh giá trái phiếu*	-	*700.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	-	*(5.565.000.000)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa (vi)		
- *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)*
Cộng	**9.962.326.068.227**	**8.444.231.302.085**

(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 5 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.

BM-TC-10-25080031

- Quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án và một số máy móc thiết bị y tế thuộc dự án (xem thuyết minh số V.10 và V.11).

(iii) 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 5 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 6 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) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện bảo lãnh với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay này được thế chấp bằng thế chấp một số hàng tồn kho, một số tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất của các Công ty trong Tập đoàn (xem thuyết minh số V.8, V.10 và V.11).

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

(vi) 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.

Tập đoàn 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 05 đính kèm.

23b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***3.091.712.565.629***	***3.943.309.579.322***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương [(i)]	5.979.328.491	17.679.328.491
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi [(ii)]	510.699.274.289	638.374.092.861
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh [(iii)]	-	111.392.048.292
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam [(iv)]	595.033.962.849	703.221.956.091
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	152.642.153.587
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng [(v)]	980.000.000.000	1.120.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh [(vi)]	1.000.000.000.000	1.200.000.000.000
Trái phiếu thường dài hạn	***9.278.564.955.253***	***11.240.487.115.981***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest [(vii)]		
- *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 [(viii)]		
- *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)*
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)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa [(x)]		
- *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 EuroCapital [(xi)]		
- *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 [(xii)]		
- *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 [(xiii)]		
- *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 [(xiv)]		
- *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 [(xv)]		
- *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)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV [(xvi)]		
- *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)*

BM-TC-10-25080031

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK [xvii]		
- 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	**12.370.277.520.882**	**15.183.796.695.303**

(i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư mở rộng Bệnh viện Đa khoa Mỹ Phước với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 22 tháng 8 năm 2014), thời gian ân hạn 02 năm. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào ngày 25 tháng 02 năm 2017. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án và một số máy móc thiết bị y tế thuộc dự án (xem thuyết minh số V.10 và V.11).

(ii) 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).

(iii) 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).

(iv) 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).

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng tín dụng số 557/2024/VPB-BECAMEX-1 ngày 20 tháng 9 năm 2024 với tổng số tiền 1.400 tỷ 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) 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 tỷ 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).

(vii) 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.

(viii) 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.

(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 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).

(xi) 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).

(xii) 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).

(xiii) 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).

(xiv) 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.

BM-TC-10-25080031

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).

(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 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).

(xvi) 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).

(xvii) 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).

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

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	4.289.622.256.716	1.197.909.691.087	3.091.712.565.629
Trái phiếu thường	12.070.312.900.459	2.791.747.945.206	9.278.564.955.253
Cộng	**16.359.935.157.175**	**3.989.657.636.293**	**12.370.277.520.882**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	4.942.724.243.284	999.414.663.962	3.943.309.579.322
Trái phiếu thường	12.730.944.033.789	1.490.456.917.808	11.240.487.115.981
Cộng	**17.673.668.277.073**	**2.489.871.581.770**	**15.183.796.695.303**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong kỳ được trình bày ở Phụ lục 05 đính kèm.

23c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

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

24. Dự phòng phải trả ngắn hạn

Dự phòng nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến công trình xây dựng. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	11.028.985.334	8.475.415.082
Tăng do trích lập trong kỳ	65.242.907	255.579.792
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(8.522.229.568)	-
Số hoàn nhập trong kỳ	(2.571.998.673)	(2.895.874.804)
Số cuối kỳ	**-**	**5.835.120.070**

25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	422.124.843.471	130.160.449.082	54.037.800	(107.062.799.370)	(16.890.696.724)	428.385.834.259
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.265.160.817	2.079.384.051	-	(250.630.320)	(1.274.124.548)	1.819.790.000
Cộng	**423.390.004.288**	**132.239.833.133**	**54.037.800**	**(107.313.429.690)**	**(18.164.821.272)**	**430.205.624.259**

26. Vốn chủ sở hữu

26a. 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 06 đính kèm.

26b. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày ở Phụ lục 06 đính kèm.

26c. 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 bán ra	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.

26d. 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 của Tổng Công ty, 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 hợp nhất giữa niên độ.

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

27a. 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).

27b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
Công TNHH Xây dựng Thương mại Thiên Nam	733.225.000	733.225.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng và Trang trí nội thất Viễn Đông	314.648.796	314.648.796	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Công ty TNHH Tư vấn Trần Đình Cửu	75.600.000	75.600.000	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Các đối tượng khác	87.156.699	87.156.699	Khách hàng không có khả năng thanh toán
Cộng	**1.210.630.495**	**1.210.630.495**	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 thi công, xây dựng công trình	7.960.139.885	36.754.285.055
Doanh thu kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	3.913.535.522.412	1.167.594.680.832
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	621.375.951.200	531.790.001.803
Doanh thu bán thành phẩm	185.231.364.648	176.387.455.337
Doanh thu hoạt động khác	38.847.548.828	58.211.756.149
Cộng	**4.766.950.526.973**	**1.970.738.179.176**

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

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

	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
Cung cấp dịch vụ	-	156.070.800
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	543.000.834	-
Bán hàng hóa, thành phẩm	923.844.712	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Cung cấp điện	5.868.531	734.090
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Tiền điện	7.293.797	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Tiền thuê đất, phí quản lý	-	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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
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
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc		
Dịch vụ thuê văn phòng	587.114.910	-
Tiền điện	7.968.084	-
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.080.957.620	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	1.087.829.494	520.285.975
Hàng bán bị trả lại	18.830.629.357	2.318.222.500
Giảm giá hàng bán	919.889.813	275.989.441
Cộng	**20.838.348.664**	**3.114.497.916**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn thi công, xây dựng công trình	7.887.115.067	39.777.959.989
Giá vốn kinh doanh bất động sản, bất động sản đầu tư	1.593.085.364.090	276.394.684.041
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa	382.650.077.658	294.570.083.636
Giá vốn của thành phẩm đã bán	150.964.874.659	139.515.906.939
Dự phòng bảo hành	-	255.579.792
Giá vốn hoạt động khác	8.466.725.195	8.315.918.985
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(9.124.046.486)	(1.347.667.504)
Cộng	**2.133.930.110.183**	**757.482.465.878**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	7.898.132.568	11.006.030.830
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.251.945.845	1.629.654.629
Lãi tiền cho vay	320.250.000	-
Lãi trả chậm	11.198.134.348	591.055.694
Cổ tức, lợi nhuận được chia	55.575.000.000	1.700.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	44.810.873.204	123.159.534.531
Các khoản doanh thu tài chính khác	31.591.275.795	676.595
Cộng	**152.645.611.760**	**138.086.952.279**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	639.321.598.142	582.622.487.200
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	21.487.833.535	14.225.568.274
Phí ngân hàng cam kết rút vốn vay	30.500.000.000	15.000.000.000
Các khoản chi phí tài chính khác	144.971.100	34.292.170
Cộng	**691.454.402.777**	**611.882.347.644**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	172.013.018.429	170.158.180.894
Chi phí vật liệu, bao bì	34.789.563	4.426.198.371
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.697.194.053	20.993.535.657
Chi phí khấu hao tài sản cố định	26.422.538.497	29.882.382.733
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	116.931.477.058	120.248.179.084
Chi phí học bổng cho sinh viên	-	6.300.153.600
Các chi phí khác	183.629.941.686	173.012.963.318
Cộng	**517.728.959.286**	**525.021.593.657**

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	150.967.547.656	143.803.257.703
Chi phí vật liệu quản lý	709.441.254	1.104.443.146
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.051.360.612	4.739.848.850
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.478.086.687	40.997.351.380
Thuế, phí và lệ phí	2.930.940.968	19.456.627.561
Chi phí dự phòng	-	62.875.193.784
Các chi phí khác	71.631.142.920	94.841.119.710
Cộng	**271.768.520.097**	**367.817.842.134**

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, bất động sản đầu tư	2.753.884.123	2.209.629.630
Thu nhập từ cho thuê, bán điện, nước, internet	379.648.141	552.847.211
Lãi phạt trả chậm	1.333.887.115	401.478.908
Tiền bồi thường vi phạm hợp đồng	764.079.320	5.490.836.460
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.571.998.673	2.895.874.804
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	995.509.500	-
Thu nhập từ tài trợ	3.774.214.245	-
Thu nhập khác	3.298.111.642	2.527.002.957
Cộng	**15.871.332.759**	**14.077.669.970**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hành chính, hợp đồng	3.191.022.744	3.245.978.758
Chi phí tài trợ	34.924.224.550	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	126.851.908	2.696.899.278
Các chi phí khác	5.371.918.304	1.828.784.718
Cộng	**43.614.017.506**	**7.771.662.754**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	1.833.903.128.633	391.472.157.211
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.833.903.128.633	391.472.157.211
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	1.035.000.000	1.035.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**1.772**	**378**

10b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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	422.422.402.869	300.897.441.938
Chi phí nhân công	503.777.110.920	523.163.182.001
Chi phí khấu hao tài sản cố định	125.731.020.933	132.306.651.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.583.283.152.733	1.745.021.608.000
Chi phí khác	337.941.605.386	272.246.940.957
Cộng	**2.973.155.292.841**	**2.973.635.824.843**

BM-TC-10-25080031

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	115.993.162.098	108.909.876.206
Trả trước tiền mua tài sản cố định	3.369.736.960	3.207.436.960
Phải thu tiền thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	21.000.000.000	21.000.000.000

Ngoài ra, chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong kỳ là 485.063.666.659 VND (số cùng kỳ năm trước là 543.837.995.653 VND).

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	33.028.048.321
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**	**988.612.888.275**

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

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

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

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

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

Tập đoàn 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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
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
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 Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	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 Phát triển Công nghiệp BW	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 Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	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 TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty 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 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 15/5/2025)
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

BM-TC-10-25080031

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty 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 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 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 liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Chi phí dịch vụ khác	5.393.524.459	5.611.225.516
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Mua vé máy bay	905.435.029	508.899.854
Nhận cung cấp dịch vụ khác	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	1.752.147.407	842.896.945
Nhận tiền ký quỹ	50.000.000	-
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Phí dịch vụ, cung cấp phần mềm	135.000.000	2.495.891.392
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.

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.6a, V.16, V.17a và V.22.

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 Tập đoàn do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp 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

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư;
- Lĩnh vực xây dựng;
- Lĩnh vực kinh doanh thương mại;
- Lĩnh vực sản xuất;
- Các lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 07 đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

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

Ngoài sự kiện đã nêu tại thuyết minh số V.26b, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 thuyết minh giá trị sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong kỳ	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Tăng/(giảm) do chuyển công ty con thành công ty liên kết	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong kỳ	Các điều chỉnh tăng/(giảm) khác	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	7.132.902.744.052	-	466.605.549.493	-	-	-	7.599.508.293.545
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	361.947.338.665	-	45.033.341.599	-	(431.935.508)	-	406.548.744.756
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	240.574.256.519	-	30.381.232.452	-	(7.318.870.000)	-	263.636.618.971
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	225.220.629.756	-	17.698.817.633	-	(16.060.140.000)	-	226.859.307.389
Công ty TNHH Becamex Tokyu	3.067.257.179.483	-	34.787.377.247	-	-	-	3.102.044.556.730
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	284.886.825.974	-	28.530.325.860	-	-	-	313.417.151.834
Công ty Liên doanh TNHH Sin Viet	2.702.063.595	-	149.487.267	(2.732.536.511)	-	(119.014.351)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	3.607.828.463.939	-	82.670.693.644	-	-	(3)	3.690.499.157.580
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	981.514.094.717	-	64.176.383.816	-	-	-	1.045.690.478.533
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	55.233.483.589	-	(4.374.859.959)	-	-	-	50.858.623.630
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	223.076.100.000	-	(7.373.413.857)	-	-	-	215.702.686.143
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	264.964.192.558	-	10.951.066.388	-	-	-	275.915.258.946
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore	41.134.289.947	-	(6.802.028.236)	-	-	-	34.332.261.711
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.349.481.319.547	-	71.119.558.683	-	-	-	2.420.600.878.230
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	29.724.856.233	-	(897.071.360)	-	-	-	28.827.784.873
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip	32.283.138.624	16.900.000.000	(4.712.873.592)	-	-	-	44.470.265.032
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-	(15.888.909.366)	720.106.529.272	-	-	704.217.619.906
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	-	-	2.472.353.552	169.112.214.645	(4.664.177.400)	-	166.920.390.797
Công ty Cổ phần Đường Cao Tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành	-	49.000.000.000	-	-	-	-	49.000.000.000
Cộng	**18.900.730.977.198**	**65.900.000.000**	**814.527.031.264**	**886.486.207.406**	**(28.475.122.908)**	**(119.014.354)**	**20.639.050.078.606**

Thành phố 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: 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	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	956.662.560.062	789.074.056.016	845.450.912.772	157.792.085.595	37.009.746.529	2.785.989.360.974
Mua trong kỳ	-	3.911.247.884	818.163.635	5.664.094.413	270.930.000	10.664.435.932
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.074.979.836	5.916.237.000	995.870.370	-	82.000.000	8.069.087.206
Thanh lý, nhượng bán	-	(948.055.836)	(9.314.306.365)	(295.773.546)	-	(10.558.135.747)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(128.044.920.033)	(142.753.270.095)	(160.126.654.968)	(5.617.086.943)	(11.996.299.559)	(448.538.231.598)
Tăng/(giảm) khác	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Số cuối kỳ	**831.158.966.063**	**655.200.214.969**	**677.580.803.625**	**157.543.319.519**	**25.366.376.970**	**2.346.849.681.146**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	300.884.796.700	239.551.717.802	590.987.176.094	93.635.217.787	10.065.582.437	1.235.124.490.820
Chờ thanh lý	-	106.666.666	-	366.907.909	-	473.574.575
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	505.672.646.657	486.481.659.697	713.548.999.213	122.046.127.255	24.756.484.600	1.852.505.917.422
Khấu hao trong kỳ	12.203.129.222	22.328.109.377	19.771.046.061	8.413.763.336	672.270.089	63.388.318.085
Phân loại lại	(236.128.718)	671.499.764	(611.664.667)	176.293.621	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(948.055.836)	(2.512.929.079)	(295.773.546)	-	(3.756.758.461)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(77.211.943.168)	(102.398.079.901)	(141.636.252.516)	(5.258.087.781)	(9.844.940.532)	(336.349.303.898)
Tăng/(giảm) khác	1.128.228.604	-	(243.181.819)	-	-	885.046.785
Số cuối kỳ	**441.555.932.597**	**406.135.133.101**	**588.316.017.193**	**125.082.322.885**	**15.583.814.157**	**1.576.673.219.933**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	450.989.913.405	302.592.396.319	131.901.913.559	35.745.958.340	12.253.261.929	933.483.443.552
Số cuối kỳ	**389.603.033.466**	**249.065.081.868**	**89.264.786.432**	**32.460.996.634**	**9.782.562.813**	**770.176.461.213**
Trong đó:						
Tạm thời không sử dụng do hư hỏng	-	8.037.315.000	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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 03: Bảng tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	133.937.165.158	138.161.675.386	415.364.130	272.514.204.674
Mua trong kỳ	-	10.398.167.400	-	10.398.167.400
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(99.917.181.158)	(10.594.319.364)	-	(110.511.500.522)
Số cuối kỳ	**34.019.984.000**	**137.965.523.422**	**415.364.130**	**172.400.871.552**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	65.345.334.813	415.364.130	65.760.698.943
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	47.891.441.426	95.521.902.326	415.364.130	143.828.707.882
Khấu hao trong kỳ	3.376.269.660	15.554.748.436	-	18.931.018.096
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	(42.864.162.078)	(5.800.648.688)	-	(48.664.810.766)
Số cuối kỳ	**8.403.549.008**	**105.276.002.074**	**415.364.130**	**114.094.915.212**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	86.045.723.732	42.639.773.060	-	128.685.496.792
Số cuối kỳ	**25.616.434.992**	**32.689.521.348**	-	**58.305.956.340**
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

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 tăng, giảm 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(*)	Điều chỉnh do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	64.467.363.442	-	234.115.878.863	(242.929.951.331)	-	(376.316.950)	55.276.974.024	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	153.757.008.443	1.121.722.564	228.304.738.813	(192.426.102.924)	(6.368.264.165)	2.843.375.641	186.338.182.758	1.349.149.514
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (*)	-	-	22.927.580	-	-	-	22.927.580	-
Thuế thu nhập cá nhân	10.899.304.615	43.527.561	36.702.814.527	(44.887.066.880)	-	40.032.708	2.757.709.970	46.152.561
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	-	789.769.985	(690.795.854)	-	-	225.028.131	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	297.783.671	-	8.249.828.249	(8.166.416.629)	-	(381.195.291)	-	-
Cộng	**229.547.514.171**	**3.103.534.626**	**508.619.413.767**	**(489.533.789.368)**	**(6.368.264.165)**	**2.125.896.108**	**244.620.822.463**	**3.333.586.576**

(*) 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

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

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 05: Bảng 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 như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phân bổ chi phí tư vấn phát hành	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	5.833.872.400.706	2.128.503.907.341	-	-	(1.399.110.656.345)	(789.116.548.529)	5.774.149.103.173
Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân	120.487.319.609	107.812.753.332	-	-	(28.980.744.180)	(800.000.000)	198.519.328.761
Vay dài hạn đến hạn trả	999.414.663.962	-	698.954.860.106	-	(500.279.832.981)	(180.000.000)	1.197.909.691.087
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	1.490.456.917.808	-	1.992.726.027.398	5.625.000.000	-	(697.060.000.000)	2.791.747.945.206
Cộng	**8.444.231.302.085**	**2.236.316.660.673**	**2.691.680.887.504**	**5.625.000.000**	**(1.928.371.233.506)**	**(1.487.156.548.529)**	**9.962.326.068.227**

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phân bổ chi phí tư vấn phát hành	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	3.943.309.579.322	369.462.393.863	(698.954.860.106)	-	(5.233.741.534)	(516.870.805.916)	3.091.712.565.629
Trái phiếu thường	11.240.487.115.981	-	(1.992.726.027.398)	30.803.866.670	-	-	9.278.564.955.253
Cộng	**15.183.796.695.303**	**369.462.393.863**	**(2.691.680.887.504)**	**30.803.866.670**	**(5.233.741.534)**	**(516.870.805.916)**	**12.370.277.520.882**

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 06: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	10.350.000.000.000	11.944.006.419	7.777.275.814	(185.236.096.384)	2.074.585.807.020	6.302.930.324.830	910.889.551.130	19.472.890.868.829
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	-	391.472.157.211	14.876.878.607	406.349.035.818
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	-	519.496.530.122	(647.172.994.758)	(87.664.203)	(127.764.128.839)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	(6.365.300.000)	(6.365.300.000)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(3.967.754.320)	-	(3.967.754.320)
Số dư cuối kỳ trước	**10.350.000.000.000**	**11.944.006.419**	**7.777.275.814**	**(185.236.096.384)**	**2.594.082.337.142**	**6.043.261.732.963**	**919.313.465.534**	**19.741.142.721.488**
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000.000	11.944.006.419	7.777.275.814	(185.236.096.384)	2.594.082.337.142	6.810.807.465.526	1.089.825.346.848	20.679.200.335.365
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	321.989.520.000	321.989.520.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	1.833.903.128.633	12.657.380.567	1.846.560.509.200
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	-	555.918.608.286	(687.716.409.521)	(442.031.898)	(132.239.833.133)
Ảnh hưởng do điều chỉnh công ty con thành công ty liên kết	-	(1.997.829.385)	(7.777.275.814)	-	(146.321.212.438)	(621.357.203)	(873.932.693.010)	(1.030.650.367.850)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	45.200.000.000	45.200.000.000
Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	(6.446.640.000)	(6.446.640.000)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	(166.239.941)	(33.164.767)	(199.404.708)
Số dư cuối kỳ này	**10.350.000.000.000**	**9.946.177.034**	**-**	**(185.236.096.384)**	**3.003.679.732.990**	**7.956.206.587.494**	**588.817.717.740**	**21.723.414.118.874**

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 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.866.677.061.261	112.298.426.403	195.612.147.442	174.217.489.456	484.916.121.128	4.833.721.245.690
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	(70.081.817.710)	(2.035.359.489)	(3.545.383.967)	(3.157.615.220)	(8.788.890.995)	(87.609.067.381)
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***3.796.595.243.551***	***110.263.066.914***	***192.066.763.475***	***171.059.874.236***	***476.127.230.133***	***4.746.112.178.309***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.698.813.618.995	2.865.889.786	7.617.084.887	4.387.023.179	115.776.757.585	1.829.460.374.433
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(6.775.785.690)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						1.822.684.588.743
Doanh thu hoạt động tài chính						152.645.611.760
Chi phí tài chính						(691.454.402.777)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	814.527.031.264
Thu nhập khác						15.871.332.759
Chi phí khác						(43.614.017.506)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(228.304.738.813)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						4.205.103.770
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***1.846.560.509.200***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***10.926.552.516***	-	-	-	***560.571.422***	***11.487.123.938***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***123.341.257.235***	-	-	-	***3.979.318.482***	***127.320.575.717***
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)	-	-	-	-	-	-

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.801.472.215.001	20.244.125.001	139.889.521.222	178.954.543.087	471.840.409.881	2.612.400.814.192
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	(444.628.589.738)	(4.996.533.765)	(34.526.694.346)	(44.168.489.226)	(116.456.825.856)	(644.777.132.932)
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***1.356.843.625.263***	***15.247.591.236***	***105.362.826.876***	***134.786.053.861***	***355.383.584.025***	***1.967.623.681.260***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	417.850.657.738	(3.122.927.896)	(80.798.265.439)	(25.341.098.025)	23.890.838.057	332.479.204.436
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(15.177.424.845)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						317.301.779.591
Doanh thu hoạt động tài chính						138.086.952.279
Chi phí tài chính						(611.882.347.644)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	522.183.146.373
Thu nhập khác						14.077.669.970
Chi phí khác						(7.771.662.754)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(70.344.710.573)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						104.698.208.577
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***406.349.035.818***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***34.317.329.005***	-	-	***416.738.831***	***4.386.612.479***	***39.120.680.315***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***148.849.593.107***	***1.052.226.843***	-	***10.459.602.857***	***9.355.094.101***	***169.716.516.908***
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)	-	***255.579.792***	-	-	-	***255.579.792***

BM-TC-10-25080031

Phụ lục 07: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực kinh doanh thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	28.521.474.848.027	(23.181.241.720)	236.728.350.190	(35.962.905.842)	(78.726.465.270)	28.620.332.585.385
Tài sản phân bổ cho bộ phận	2.795.186.887.433	(11.273.846.313)	118.578.454.487	(17.490.015.347)	229.161.538.921	3.114.163.019.182
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						25.862.485.923.027
Tổng tài sản						***57.596.981.527.594***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	1.717.574.418.362	19.675.741.034	111.666.665.851	30.524.543.540	102.725.716.801	1.982.167.085.588
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	31.586.616.594.721	(2.060.019.018)	55.208.988.343	(3.195.871.510)	1.789.868.134.720	33.426.437.827.256
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						464.962.495.876
Tổng nợ phải trả						***35.873.567.408.720***
Số đầu năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	26.024.125.375.627	491.290.694.535	796.707.594.083	219.955.128.172	(266.741.865.125)	27.265.336.927.292
Tài sản phân bổ cho bộ phận	6.950.904.905.226	(25.808.400.599)	83.797.939.289	(40.993.990.481)	979.584.268.525	7.947.484.721.961
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						23.567.936.119.022
Tổng tài sản						***58.780.757.768.275***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	3.360.346.589.281	478.725.670.007	819.633.274.714	351.111.431.225	99.357.255.015	5.109.174.220.242
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	28.035.699.403.926	(31.316.028.510)	(3.688.868.420)	(49.742.291.070)	3.804.818.265.167	31.755.770.481.093
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						1.236.612.731.575
Tổng nợ phải trả						***38.101.557.432.910***

Thành phố 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