Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 14/04/2026 22:12:00+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX – 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

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Digitally signed by TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=BÌNH DƯƠNG, CN=TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700145020
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-04-30 11:57:25
Foxit Reader Version: 9.7.0

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

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (MCK: BCM)

Trụ sở chính: Tầng 10, Tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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:

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP công bố Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính Tổng hợp quý 1 năm 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tập đoàn vào ngày **30/04/2026** 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 30 tháng 04 năm 2026
Người được ủy quyền công bố thông tin
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC quý 1 năm 2026*

M.S.D.N:3700145020-C.T.C.P * TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX GROUP * THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THẾ DUY

BM-TC-10-26040026

Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 30/04/2026 07:08:19+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - 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: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Mã chứng khoán: BCM
Trụ sở chính: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

1. Giải trình số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính quý 1

1.1 Số liệu so sánh Báo cáo tài chính tổng hợp:

Thực hiện Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Tập đoàn đã điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	386.792.500	386.792.500
Phải trả ngắn hạn khác	320	981.502.224.859	(386.792.500)	981.115.432.359

1.2 Số liệu so sánh Báo cáo tài chính hợp nhất:

Thực hiện Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Tập đoàn đã điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.151.544.400	1.151.544.400
Phải trả ngắn hạn khác 141	320	941.783.598.340	(1.151.544.400)	940.632.053.940

2. Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính quý 1 năm 2026 so với quý 1 năm 2025:

STT	Khoản mục	Quý 1 năm 2026 (đồng)	Quý 1 năm 2025 (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC tổng hợp	112.992.079.137	118.704.631.310	95,19
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC hợp nhất	288.428.728.297	365.559.363.656	78,90

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2026 giảm 21,1% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân: Trong quý 1 năm 2026, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 22 tỷ đồng, doanh thu tài chính và lãi trong công ty liên doanh, liên kết giảm 90 tỷ đồng; Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 70 tỷ đồng; Chi phí tài chính tăng 36 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 1 năm 2026 giảm 77 tỷ đồng (tương đương giảm 21,1%) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC quý 1 năm 2026*

Ngày 29 tháng 4 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàn Vũ

Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 30/04/2026 07:03:45+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ I NĂM 2026

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP

MỤC LỤC

		Trang
1.	**Mục lục**	**1**
2.	**Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp tại ngày 31 tháng 3 năm 2026**	**2 - 5**
3.	**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**	**6**
4.	**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**	**7 - 8**
5.	**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**	**9 - 46**
6.	**Phụ lục**	**47 - 50**

****

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**32.539.264.446.801**	**32.251.651.205.197**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**1.439.580.269.828**	**2.141.905.824.258**
1. Tiền	111		1.376.379.555.775	2.108.862.426.998
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.200.714.053	33.043.397.260
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**85.000.000.000**	**15.000.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	85.000.000.000	15.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**7.643.822.227.577**	**7.234.136.293.511**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	4.631.386.361.641	4.360.659.631.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	706.812.416.786	734.594.264.436
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	2.305.623.449.150	2.138.882.397.224
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**23.306.714.323.314**	**22.837.161.307.642**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	23.306.714.323.314	22.837.161.307.642
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		**-**	**-**
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**64.147.626.082**	**23.447.779.786**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	15.129.094.816	21.509.495.285
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	49.018.531.266	1.938.284.501
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**20.224.736.281.263**	**20.271.304.533.910**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	**220**		**469.427.559.327**	**486.041.039.604**
1. TSCĐ hữu hình	221	V.8	**428.421.492.196**	**440.591.026.532**
- Nguyên giá	222		1.753.740.392.459	1.746.000.191.186
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.325.318.900.263)	(1.305.409.164.654)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.9	**41.006.067.131**	45.450.013.072
- Nguyên giá	228		166.883.140.861	166.724.866.911
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(125.877.073.730)	(121.274.853.839)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		**-**	**-**
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.10**	**2.544.438.200.239**	**2.565.988.649.731**
- Nguyên giá	241		2.922.013.182.108	2.922.013.182.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(377.574.981.869)	(356.024.532.377)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**824.521.442.519**	**824.561.442.519**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	824.521.442.519	824.561.442.519
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**16.323.777.528.345**	**16.323.777.528.345**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	384.536.816.140	384.536.816.140
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	15.499.883.807.868	15.499.883.807.868
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	592.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(153.012.316.463)	(153.012.316.463)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**62.571.550.833**	**70.935.873.711**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	62.571.550.833	70.935.873.711
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**52.764.000.728.064**	**52.522.955.739.107**

Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**37.268.397.601.412**	**36.001.844.691.592**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**19.558.509.439.706**	**21.454.334.680.798**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12a	185.510.360.929	248.281.703.419
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	812.942.469.794	804.144.415.390
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	584.924.500	386.792.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	63.742.073.672	210.264.576.831
5. Phải trả người lao động	315	V.16	41.809.802.211	35.676.280.746
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	9.559.440.563.943	9.256.438.739.200
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a	626.465.632.964	981.115.432.359
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	8.049.360.670.959	9.641.037.965.034
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	218.652.940.734	276.988.775.319
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**17.709.888.161.706**	**14.547.510.010.794**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.12b	529.212.000	529.212.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	35.872.114.654	35.872.114.654
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b	3.296.520.000	3.318.520.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	17.437.855.900.435	14.275.455.749.523
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.22	232.334.414.617	232.334.414.617

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**15.495.603.126.652**	**16.521.111.047.515**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		**10.350.000.000.000**	**10.350.000.000.000**
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.23	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	2.832.600.093.028	2.832.600.093.028
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.23	2.313.003.033.624	3.338.510.954.487
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		2.200.010.954.487	3.338.510.954.487
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		112.992.079.137	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**52.764.000.728.064**	**52.522.955.739.107**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

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**	**905.342.820.385**	**1.556.606.708.739**
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	**02**	**VI.2**	1.242.399.809	112.198.019
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**904.100.420.576**	**1.556.494.510.720**
4.	**Giá vốn hàng bán**	**11**	**VI.3**	**282.463.467.033**	**896.534.780.414**
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**621.636.953.543**	**659.959.730.306**
6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**		**-**	**-**
7.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	**22**	**VI.4**	**132.095.531.272**	**73.668.134.158**
8.	**Chi phí tài chính**	**23**	**VI.5**	**343.871.415.625**	**278.167.557.099**
	Trong đó: chi phí đi vay	24		341.805.160.072	268.137.509.329
9.	**Chi phí bán hàng**	**25**	**VI.6**	**210.964.337.949**	**246.917.199.268**
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**VI.7**	**75.973.158.601**	**71.601.682.689**
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**122.923.572.640**	**136.941.425.408**
12.	**Thu nhập khác**	**31**	**VI.8**	**3.267.983.491**	**382.961.161**
13.	**Chi phí khác**	**32**	**VI.9**	**13.199.476.994**	**6.824.895.275**
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(9.931.493.503)**	**(6.441.934.114)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**112.992.079.137**	**130.499.491.294**
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	**51**		**-**	**11.794.859.984**
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	**52**		**-**	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**112.992.079.137**	**118.704.631.310**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

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***		***112.992.079.137***	***130.499.491.294***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9, V.10	46.062.404.992	51.525.738.228
-	Các khoản dự phòng	03		-	-
-	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, tài chính	05	V.2b, VI.4, VI.8, VI.9	(132.095.531.272)	(73.668.134.158)
-	Chi phí đi vay	06	VI.5	341.805.160.072	268.137.509.329
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***368.764.112.929***	***376.494.604.693***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(294.419.900.001)	(823.971.363.759)
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(318.274.415.636)	(384.586.217.497)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(111.868.483.873)	693.932.366.119
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		14.744.723.347	22.139.855.092
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14	V.17, VI.5	(538.231.062.791)	(540.119.176.641)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(165.461.466.265)	(170.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.21	20.000.000	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(58.355.834.585)	(54.478.660.559)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.103.082.326.875)***	***(880.588.592.552)***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.9, V.11	(6.894.126.993)	(1.012.547.639)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(70.000.000.000)	-
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(16.900.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2b, V.5, VI.4,	14.871.351.825	31.467.594.217
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(62.022.775.168)***	***13.555.046.578***

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	 Năm trước
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33	V.20	4.832.944.657.531	651.663.872.997
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(3.283.579.829.918)	(939.906.463.958)
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.086.585.280.000)	(4.218.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***462.779.547.613***	***(288.246.808.961)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(702.325.554.430)**	**(1.155.280.354.935)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**2.141.905.824.258**	**1.942.302.594.616**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**1.439.580.269.828**	**787.022.239.681**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý I cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Tập Đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP (sau đây gọi tắt là "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

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản; 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 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 Công ty

Các công ty con

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

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

Các công ty liên doanh, liên kết

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh				
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Số 26-27, Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	47,71%	47,71%	47,71%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	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%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô Thị Mỹ Phước	Thửa đất số 2935, Tờ bản đồ số 62, Đường D1-N5, Khu phố Mỹ Thạnh, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Bàu Bàng	Căn A2-09-10 đường NC, Khu phố Thương mại, Ấp Đồng Sổ, Xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Ban Quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	1408 đường Huỳnh Văn Lũy, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và các thông tư hướng dẫn

thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

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

3. Tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đánh giá lại

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

- Giá trị vốn góp của 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 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 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 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 Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

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

- Giá trị vốn góp của 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 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 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 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 Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư (số lỗ phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ góp điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Hàng hóa bất động sản: bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng bất động sản để đưa bất động sản vào trạng thái sẵn sàng để bán.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ của Công ty chủ yếu là giá trị thương hiệu và giá trị lợi thế kinh doanh. Các chi phí chờ phân bổ này được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Giá trị thương hiệu

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

Giá trị lợi thế kinh doanh

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà văn phòng thuộc sở hữu của Công ty nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là 50 năm.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

14. Trái phiếu thường

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

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

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

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

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

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

15. Quỹ phát triển khoa học công nghệ

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

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của các cổ đông

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu 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.

- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ này.
- Nếu hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ sau.

21. Chi phí đi vay

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	1.376.379.555.775	2.108.862.426.998
Các khoản tương đương tiền	63.200.714.053	33.043.397.260
Cộng	**1.439.580.269.828**	**2.141.905.824.258**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam và kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***384.536.816.140***	-	***384.536.816.140***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex [(i)]	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước [(ii)]	121.630.314.367	-	121.630.314.367	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị [(iii)]	50.490.000.000	-	50.490.000.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông [(iv)]	30.416.501.773	-	30.416.501.773	-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71 [(v)]	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***15.499.883.807.868***	***(153.012.316.463)***	***15.499.883.807.868***	***(153.012.316.463)***
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW [(vi)]	4.132.435.370.000	-	4.132.435.370.000	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu [(vii)]	2.932.020.037.837	-	2.932.020.037.837	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore [(viii)]	2.547.716.191.510	-	2.547.716.191.510	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật [(ix)]	2.657.611.851.600	-	2.657.611.851.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước [(x)]	1.079.350.000.000	-	1.079.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương [(xi)]	424.903.500.000	-	424.903.500.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định [(xii)]	316.000.000.000	-	316.000.000.000	-
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ [(xiii)]	223.076.100.000	-	223.076.100.000	-
Công ty Cổ phần Setia – Becamex [(xiv)]	178.151.496.663	-	178.151.496.663	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam [(xv)]	148.040.227.697	-	148.040.227.697	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore [(xvi)]	130.059.720.000	(97.094.000.006)	130.059.720.000	(97.094.000.006)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương[(xvii)]	111.940.257.600	-	111.940.257.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông [(xviii)]	101.305.497.883	-	101.305.497.883	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương [(xix)]	84.500.000.000	(40.815.095.005)	84.500.000.000	(40.815.095.005)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi (xx)	55.873.557.078	-	55.873.557.078	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip (xxi)	248.900.000.000	(15.103.221.452)	248.900.000.000	(15.103.221.452)
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành(xxii)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn (xxiii)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (xxiv)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***592.369.220.800***	**-**	***592.369.220.800***	**-**
Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương (xxv)	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore (xxvi)	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
Cộng	**16.476.789.844.808**	**(153.012.316.463)**	**16.476.789.844.808**	**(153.012.316.463)**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291330 thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 180.000.000.000 VND, tương đương 90% vốn điều lệ.

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

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

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

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

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

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

(viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 07 ngày 28 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 461.013.591.047 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa 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 (Công ty chiếm tỷ lệ 49% tương ứng 196.473.732.000 VND). Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 1.252.274.184.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị đầu tư của Công ty là 2.547.716.191.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

(ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 15 ngày 13 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.003 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ . Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 777.837.621.600 VND. Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu và đã đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 1.879.774.230.000 VND tương đương 187.977.423 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty năm giữ 313.295.706 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ.

(x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 12 ngày 23 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 1.079.350.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

(xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 24 ngày 11 tháng 6 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 607.005.000.000 VND, tương đương 47,71% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 424.903.500.000 VND.

(xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 03 ngày 11 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định (nay là Sở Tài chính tỉnh Gia Lai) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 316.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.

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

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

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

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

(xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 15 ngày 21 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 155.472.580.000 VND, tương đương 44,42% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 111.940.257.600 VND.

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

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

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

(xxi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư 24.500.000 cổ phiếu, tương đương 49% vốn điều lệ với giá phí 248.900.000.000 VND.

(xxii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công

ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

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

(xxiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.

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

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

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

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	153.012.316.463	135.498.722.865
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	**153.012.316.463**	**135.498.722.865**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cho thuê công trình và trang thiết bị	7.200.000.000	7.200.000.000
Chi phí dịch vụ y tế	6.338.860.298	587.520.840

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cung cấp điện	-	38.850.451
Cổ tức được chia	5.237.360.000	-
Chi phí dịch vụ y tế	1.207.540	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Lãi chậm trả cổ tức	-	107.291.250
Lãi phạt chậm thanh toán	-	300.055.145
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	-	10.403.184
Hỗ trợ kinh phí hoạt động	-	85.000.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Thuê văn phòng	1.208.275.740	713.747.475
Cung cấp dịch vụ	110.943.100	572.608.365
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Lãi chậm trả cổ tức	5.568.133.101	-
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	90.304
Cung cấp dịch vụ NOXH	-	67.442.066
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Cho thuê xe thi công	-	440.253.160
Ghi nhận doanh thu chuyển nhượng QSDĐ	-	110.165.454.545
Tư vấn thiết kế	-	431.222.040
Cổ tức được chia	32.380.500.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Dịch vụ thuê văn phòng	1.974.955.858	90.909.091
Mua vật tư cho các công trình	-	162.242.802
Chi phí dịch vụ thi công công trình	53.433.866.035	58.072.222
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp cây xanh	879.200.000	-
Chi phí dịch vụ thi công công trình	-	3.011.992.297
Thuê nhà	-	61.363.635
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	76.855.498	81.677.805
Chi phí dịch vụ thi công công trình	1.621.456.925	360.850.000
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	835.819.873	3.001.094.961
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	4.171.865.054	3.025.356.000
Thu tiền ký quỹ	-	20.000.000

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore		
Cung cấp điện năng lượng mặt trời	711.043.608	715.027.900
Dịch vụ thuê văn phòng	334.180.461	303.287.921
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Phí quản lý, tiền điện, xử lý nước thải	253.142.412	76.563.936
Dịch vụ thuê văn phòng	1.821.002.385	-
Chuyển nhượng nhà phố	752.003.815.000	-
Thu tiền ký quỹ	1.376.856.000	-
Chi phí dịch vụ thi công công trình	58.132.912.243	-
Mua vật tư cho các công trình	88.107.200	11.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công Nghiệp BW		
Phí quản lý, xử lý nước thải,tiền điện	11.379.189.278	11.694.283.382
Dịch vụ cho thuê văn phòng	202.011.010	287.530.137
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông		
Doanh thu cho thuê	681.818.182	681.818.182
Cổ tức được chia	18.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi		
Cổ tức được chia	14.074.750.000	7.318.870.000
Công ty Cổ phần Setia Becamex		
Cổ tức được chia	-	9.546.321.373
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – Vsip		
Mua cổ phần tăng vốn góp	-	16.900.000.000
Dịch vụ thuê văn phòng	899.470.948	-
Cung cấp điện	206.418.505	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Cung cấp dịch vụ	11.357.904	-

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***2.788.047.234.588***	***2.435.133.186.279***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	26.427.825	26.427.825
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	145.687.011.437	145.687.011.437
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	39.467.628.463	39.467.628.463

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	25.909.808.964	25.909.808.964
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	1.653.977
Công ty TNHH Becamex Tokyu	40.933.788	41.813.152
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	11.544.093.383	11.542.879.792
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	1.416.003.340	1.416.003.340
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	3.911.225.000	3.911.225.000
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	506.000.000	954.833.359
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	3.324.426	3.284.466
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	7.920.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	105.529.762.340	105.529.762.340
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	487.686.370.745	485.551.350.433
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	11.162.282.502	16.512.654.683
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	38.424.091	41.842.164
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	1.100.423.398.005	752.748.037.270
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	845.776.550.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	5.859.687	6.357.093
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc TP Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành	4.022.447	4.062.521
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP	988.108.145	-
Phải thu các khách hàng khác	***1.843.339.127.053***	***1.925.526.445.572***
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	687.494.129.000	689.894.129.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	215.879.921.896	215.871.289.042
Các khách hàng khác	939.965.076.157	1.019.761.027.530
Cộng	**4.631.386.361.641**	**4.360.659.631.851**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***624.772.716.100***	***652.330.902.030***
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	155.000.000.000	155.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	148.012.290.901	205.715.926.219
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	321.625.425.199	291.479.975.811
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	135.000.000	135.000.000
Trả trước cho các người bán khác	***82.039.700.686***	***82.263.362.406***
Cộng	**706.812.416.786**	**734.594.264.436**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.135.768.231.368***	-	***2.019.924.128.579***	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.633.032.441.010	-	1.521.539.581.010	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	*1.198.643.313.984*	-	*1.198.643.313.984*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	*262.029.793.000*	-	*262.029.793.000*	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương	*5.915.000.000*	-	*5.915.000.000*	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex	*54.951.474.026*		*54.951.474.026*	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	*5.237.360.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Bình Phước	*32.380.500.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	*18.300.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương	*55.575.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Góp vốn đầu tư dự án	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức	136.623.233.001	-	131.055.099.900	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hang	48.533.971.079	-	48.533.971.079	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán	54.374.385.187	-	54.374.385.187	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lãi chậm thanh toán	-	-	1.216.890.312	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	2.682.863.262	-	2.682.863.262	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Thu tiền hoàn ứng	521.337.829	-	521.337.829	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***169.855.217.782***	-	***118.958.268.645***	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	60.356.280.421	-	7.961.391.961	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp	69.774.332.649	-	69.774.332.649	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	7.192.534.403	-	7.192.534.403	-
Tạm ứng chi phí công tác	16.893.650.988	-	17.880.085.136	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	570.083.220	-	406.896.874	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.248.205.668	-	1.229.038.561	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	13.730.130.433	-	14.423.989.061	-
Cộng	**2.305.623.449.150**	-	**2.138.882.397.224**	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.799.853.049	-	15.001.904.900	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	21.180.397.681.988	-	20.710.642.614.465	-
Thành phẩm	86.019.230	-	86.019.230	-
Hàng hóa	2.111.430.769.047	-	2.111.430.769.047	-
Cộng	**23.306.714.323.314**	**-**	**22.837.161.307.642**	**-**

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	5.975.423.763	2.653.611.198
Chi phí đồng phục nhân viên	2.862.900.000	3.817.200.000
Chi phí tư vấn	-	1.838.491.877
Chi phí môi giới nhà ở	28.000.000	28.000.000
Chi phí bảo hiểm	4.716.773	2.489.615.116
Chi phí phần mềm	4.936.226.547	8.750.746.236
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.321.827.733	1.931.830.858
Cộng	**15.129.094.816**	**21.509.495.285**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh	58.369.739.384	66.329.249.303
Giá trị thương hiệu	2.778.016.266	3.156.836.661
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.423.795.183	1.449.787.747
Cộng	**62.571.550.833**	**70.935.873.711**

8. Tài sản cố định hữu hình

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

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	30.620.058.000	135.689.444.781	415.364.130	166.724.866.911
Mua trong kỳ	-	158.273.950	-	158.273.950
Số cuối kỳ	**30.620.058.000**	**135.847.718.731**	**415.364.130**	**166.883.140.861**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	90.957.866.389	415.364.130	91.373.230.519
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	7.930.289.820	112.929.199.889	415.364.130	121.274.853.839
Khấu hao trong kỳ	197.875.884	4.404.344.007	-	4.602.219.891
Số cuối kỳ	**8.128.165.704**	**117.333.543.896**	**415.364.130**	**125.877.073.730**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	22.689.768.180	22.760.244.892	-	45.450.013.072
Số cuối kỳ	**22.491.892.296**	**18.514.174.835**	**-**	**41.006.067.131**
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.922.013.182.108	356.024.532.377	2.565.988.649.731
Khấu hao trong kỳ		21.550.449.492	
Số cuối kỳ	**2.922.013.182.108**	**377.574.981.869**	**2.544.438.200.239**

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	453.183.803.705	65.374.378.913	387.809.424.792
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	51.845.252.441	132.493.422.779
Nhà ở xã hội	99.798.536.270	30.541.061.300	69.257.474.970
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.094.708.452.126	204.777.249.807	1.889.931.202.319
Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	69.587.883.659	6.411.467.947	63.176.415.712
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	18.625.571.461	1.770.259.667
Cộng	**2.922.013.182.108**	**377.574.981.869**	**2.544.438.200.239**

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	10.008.816.659	4.701.227.273	4.741.227.273	9.968.816.659
Xây dựng cơ bản dở dang	814.552.625.860		-	814.552.625.860
Cộng	**824.561.442.519**	**4.701.227.273**	**4.741.227.273**	**824.521.442.519**

12. Phải trả người bán

12a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***25.382.360.083***	***21.870.172.044***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	1.513.515.858	1.073.183.560
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	1.405.047.664	1.432.302.765
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	11.541.792.000	11.541.792.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.872.513.582	2.872.513.582
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	200.621.209	2.004.558.287
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	105.193.000	289.388.956
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	754.425.900	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	6.989.250.870	2.539.602.851
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP	-	116.830.043
Phải trả các nhà cung cấp khác	***160.128.000.846***	***226.411.531.375***
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	38.263.863.878	38.215.586.987
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	28.057.991.354	37.279.225.503
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bình Dương ACC	13.065.205.748	29.478.796.836
Các nhà cung cấp khác	80.740.939.866	121.437.922.049
Cộng	**185.510.360.929**	**248.281.703.419**

12b. Phải trả người bán dài hạn

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

12c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***407.871.010.000***	***407.871.010.000***
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	407.871.010.000	407.871.010.000
Trả trước của các khách hàng khác	***405.071.459.794***	***396.273.405.390***
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hồng Quang	104.554.757.894	104.554.757.894
Các khách hàng khác	300.516.701.900	291.718.647.496
Cộng	**812.942.469.794**	**804.144.415.390**

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	584.924.500	386.792.500
Cộng	**584.924.500**	**386.792.500**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	112.992.079.137	130.499.491.294
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Các khoản điều chỉnh tăng*	*11.723.337.047*	*915.000.000*
Thu nhập chịu thuế	124.715.416.184	131.414.491.294
Thu nhập được miễn thuế	125.567.610.000	72.440.191.373
Thu nhập tính thuế	(852.193.816)	58.974.299.921
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**-**	**11.794.859.984**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối

với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế tài nguyên

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Phải trả người lao động

Tiền lương phải trả người lao động.

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	303.539.731.115	244.008.157.939
Trích trước giá vốn các dự án	9.229.018.998.957	8.975.016.503.130
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	26.881.833.871	37.414.078.131
Cộng	**9.559.440.563.943**	**9.256.438.739.200**

18. Doanh thu chờ phân bổ

Tiền thuê đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp.

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***545.189.986.339***	***890.776.096.974***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	501.256.417.003	501.256.417.003
Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	*472.430.287.054*	*472.430.287.054*
Phí quản lý, sửa chữa	*1.173.574.907*	*1.173.574.907*
Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	*27.652.555.042*	*27.652.555.042*
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex - Tiền ứng đầu tư dự án	39.280.000.000	39.280.000.000
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông – Chi phí tài trợ học bổng	-	18.610.385.000
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông – Nhận ký quỹ ngắn hạn	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	-	328.302.581.635
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ	272.350.000	272.350.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương- Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.376.856.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu - Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.356.581.566	1.356.581.566
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ ngắn hạn	451.656.000	451.656.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore - Nhận ký quỹ ngắn hạn	238.655.340	238.655.340
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore - Ký quỹ ngắn hạn	117.470.430	117.470.430
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	50.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***81.275.646.625***	***90.339.335.385***
Nhận ký quỹ ngắn hạn	24.843.321.047	25.448.784.982
Kinh phí công đoàn	10.290.987.563	8.187.775.461
Thù lao chi hộ thành viên Hội đồng quản trị của các công ty thành viên	-	5.725.868.440
Các khoản bảo hiểm	2.628.780.675	2.668.548.166
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	43.512.557.340	48.308.358.336
Cộng	**626.465.632.964**	**981.115.432.359**

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***417.000.000***	***417.000.000***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Nhận ký quỹ dài hạn	210.100.000	210.100.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn	191.900.000	191.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ dài hạn	15.000.000	15.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***2.879.520.000***	***2.901.520.000***
Cộng	**3.296.520.000**	**3.318.520.000**

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***4.405.232.761.006***	***3.682.094.637.579***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	2.703.177.196.026	1.980.039.072.599
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1.702.055.564.980	1.702.055.564.980
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	***178.401.000.000***	***206.901.000.000***

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả	***971.594.489.863***	***1.263.117.669.920***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	58.312.500.000	255.349.635.144
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	171.000.000.000	-
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	111.392.048.292
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	162.281.989.863	216.375.986.484
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	300.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	***2.494.132.420.090***	***4.488.924.657.535***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest		
- *Mệnh giá trái phiếu*	-	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	-	*(2.273.972.602)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.500.000.000.000*	*2.500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(5.867.579.910)*	*(8.801.369.863)*
Cộng	**8.049.360.670.959**	**9.641.037.965.034**

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

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

20b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***6.192.670.309.567***	***3.046.420.425.324***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	563.687.500.000	383.024.455.717
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	965.586.839.960	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	486.845.969.607	486.845.969.607
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	800.000.000.000	800.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	2.840.000.000.000	840.000.000.000
Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ thương việt nam	536.550.000.000	536.550.000.000
Trái phiếu thường dài hạn	***11.245.185.590.868***	***11.229.035.324.199***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*406.000.000.000*	*406.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(5.540.509.588)*	*(5.784.109.588)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(22.568.493.150)*	*(25.068.493.150)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.300.000.000.000*	*1.300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(19.173.287.671)*	*(20.923.287.671)*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*800.000.000.000*	*800.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(9.182.319.636)*	*(10.915.652.969)*
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(1.800.000.000)*	*(2.133.333.334)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(4.554.794.519)*	*(5.388.127.853)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(2.732.876.713)*	*(3.232.876.713)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*320.000.000.000*	*320.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(3.242.374.428)*	*(3.775.707.762)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.080.000.000.000*	*1.080.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(14.258.219.179)*	*(15.608.219.179)*
Công ty TNHH chứng khoán Shinhan Việt Nam		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.815.068.493)*	*(8.648.401.827)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(34.075.342.467)*	*(36.575.342.467)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*660.000.000.000*	*660.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(11.473.150.685)*	*(12.573.150.685)*
Công ty TNHH chứng khoán LPBANK		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*900.000.000.000*	*900.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(16.105.479.452)*	*(17.605.479.452)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*440.000.000.000*	*440.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(8.292.493.151)*	*(8.732.493.151)*
Cộng	**17.437.855.900.435**	**14.275.455.749.523**

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

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	276.988.775.319	20.000.000	58.355.834.585	218.652.940.734
Cộng	**276.988.775.319**	**20.000.000**	**58.355.834.585**	**218.652.940.734**

22. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	**232.334.414.617**	34.756.871.617
Số cuối kỳ	**232.334.414.617**	**34.756.871.617**

23. Vốn chủ sở hữu

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

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

23b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

23c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ Này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	761.496.841.935	1.453.123.285.272
Doanh thu cung cấp dịch vụ	105.719.469.468	87.975.534.445
Doanh thu xây dựng	-	3.011.992.297
Doanh thu khác	38.126.508.982	12.495.896.725
Cộng	**905.342.820.385**	**1.556.606.708.739**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	1.701.949.035	2.994.862.613
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Cung cấp dịch vụ	1.960.643	2.341.919
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang- Becamex		
Phí quản lý	22.936.602	22.311.178
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Dịch vụ tiền điện	3.340.253	3.967.223
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore		
Dịch vụ thuê văn phòng	142.236.600	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Hàng bán bị trả lại	577.907.233	-
Giảm giá hàng bán	664.492.576	112.198.019
Cộng	**1.242.399.809**	**112.198.019**

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	248.302.965.583	865.159.214.857
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.567.021.352	27.517.987.167
Giá vốn xây dựng	-	3.011.992.297
Giá vốn hoạt động khác	13.593.480.098	845.586.093
Cộng	**282.463.467.033**	**896.534.780.414**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi ngân hang	959.788.171	800.401.535
Lãi cổ tức chậm trả	5.568.133.101	107.291.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	125.567.610.000	72.440.191.373
Doanh thu tài chính khác	-	320.250.000
Cộng	**132.095.531.272**	**73.668.134.158**

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	341.805.160.072	268.137.509.329
Phí cam kết rút vốn	2.000.000.000	10.000.000.000
Chi phí tài chính khác	66.255.553	30.047.770
Cộng	**343.871.415.625**	**278.167.557.099**

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	88.873.005.180	81.829.071.516
Chi phí dụng cụ, đồ dung	10.246.777.409	9.593.525.558
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.187.622.814	13.341.276.119
Thuế, phí và lệ phí	3.045.128.284	-
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	29.523.214.771	70.519.244.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.075.459.922	17.667.314.602
Các chi phí khác	63.013.129.569	53.966.766.849
Cộng	**210.964.337.949**	**246.917.199.268**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	36.184.210.112	39.069.188.248
Chi phí vật liệu quản lý	51.122.091	131.217.804
Chi phí đồ dùng văn phòng	169.177.341	727.400.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.044.990.378	18.881.111.904
Thuế, phí và lệ phí	3.960.140.632	614.451.911
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.000	3.847.729.983
Các chi phí khác	16.562.726.047	8.330.582.839
Cộng	**75.973.158.601**	**71.601.682.689**

8. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Thu lãi phạt chậm thanh toán	3.119.731.762	364.976.843
Thu nhập khác	148.251.729	17.984.318
Cộng	**3.267.983.491**	**382.961.161**

9. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí tài trợ	1.172.000.000	4.519.942.339
Vi phạm hành chính	11.723.337.047	915.000.000
Chi phí khác	304.139.947	1.389.952.936
Cộng	**13.199.476.994**	**6.824.895.275**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.125.654.354	11.006.057.977
Chi phí nhân công	128.200.469.692	137.689.580.745
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.704.689.822	47.210.991.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.863.603.587	704.596.986.707
Chi phí khác	115.247.922.643	130.375.569.658
Cộng	**643.142.340.098**	**1.030.879.186.692**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương và thưởng với tổng giá trị trong kỳ là 7.164.936.000 VND (kỳ trước là 6.967.618.000 VND).

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
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 Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết
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 Aspire	Công ty con của trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình	Công ty con của Công ty Cổ phần

Bên liên quan khác	**Mối quan hệ**
Định	Becamex Bình Định
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty con của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore

Giao dịch với các bên liên quan khác:

	Năm nay	**Năm trước**
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Chi phí dịch vụ khác	1.716.298.053	3.405.775.501
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)		
Mua vé máy bay	-	610.370.926
Chi phí dịch vụ khác	74.400.000	2.261.032.010
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua hàng hoá, dịch vụ	698.542.500	1.620.697.407
Hoàn trả tiền ký quỹ	50.000.000	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Chi phí mua vé xe Buýt Free Pass	-	2.489.760.000
Phí quảng bá	-	1.936.111.111

2. Số liệu so sánh

Thực hiện Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Công ty đã điều chỉnh số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp năm trước như sau:

	Mã số	**Số liệu trước điều chỉnh**	**Các điều chỉnh**	**Số liệu sau điều chỉnh**
Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp				
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	386.792.500	386.792.500
Phải trả ngắn hạn khác	320	981.502.224.859	(386.792.500)	981.115.432.359

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**
Nguyễn Phước Đại	**Nguyễn Thị Thanh Nhàn**	**Nguyễn Hoàn Vũ**

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

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	530.243.200.104	417.868.880.293	659.885.110.719	138.003.000.070	1.746.000.191.186
Mua trong kỳ				2.998.974.000	2.998.974.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành			4.741.227.273		4.741.227.273
Số cuối kỳ	**530.243.200.104**	**417.868.880.293**	**664.626.337.992**	**141.001.974.070**	**1.753.740.392.459**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	278.020.479.254	63.033.033.618	483.774.577.145	93.428.504.136	918.256.594.153
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	368.655.591.875	230.163.127.613	590.342.384.610	116.248.060.556	1.305.409.164.654
Khấu hao trong kỳ	2.858.094.078	6.416.371.978	7.767.146.635	2.868.122.918	19.909.735.609
Số cuối kỳ	**371.513.685.953**	**236.579.499.591**	**598.109.531.245**	**119.116.183.474**	**1.325.318.900.263**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	161.587.608.229	187.705.752.680	69.542.726.109	21.754.939.514	440.591.026.532
Số cuối kỳ	**158.729.514.151**	**181.289.380.702**	**66.516.806.747**	**21.885.790.596**	**428.421.492.196**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Mplaza saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn,Thành phố Hồ Chí Minh,Việt Nam
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026
Phụ lục 02: Chi tiết phát sinh về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	83.912.541.144		65.108.896.080	85.340.412.421	63.681.024.803	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.529.178.567		-	165.461.466.265		45.932.287.698
Thuế thu nhập cá nhân	6.506.765.657		16.428.308.606	24.083.033.330		1.147.959.067
Thuế tài nguyên			1.027.025.580	1.027.025.580		
Thuế nhà đất		1.938.284.501				1.938.284.501
Các loại thuế khác	316.091.463		413.362.372	668.404.966	61.048.869	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			1.086.585.280.000	1.086.585.280.000		
- Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách nhà nước			*1.086.585.280.000*	*1.086.585.280.000*		
Cộng	**210.264.576.831**	**1.938.284.501**	**1.169.562.872.638**	**1.363.165.622.562**	**63.742.073.672**	**49.018.531.266**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

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

Đơn vị tính: VND

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.682.094.637.579	1.057.707.817.571			(334.569.694.144)	4.405.232.761.006
Vay ngắn hạn các cá nhân	206.901.000.000	16.650.000.000			(45.150.000.000)	178.401.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.263.117.669.920		612.336.955.717		(903.860.135.774)	971.594.489.863
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	4.488.924.657.535			5.207.762.555	(2.000.000.000.000)	2.494.132.420.090
Cộng	**9.641.037.965.034**	**1.074.357.817.571**	**612.336.955.717**	**5.207.762.555**	**(3.283.579.829.918)**	**8.049.360.670.959**

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	3.046.420.425.324	3.758.586.839.960	(612.336.955.717)			6.192.670.309.567
Trái phiếu thường	11.229.035.324.199			16.150.266.669		11.245.185.590.868
Cộng	**14.275.455.749.523**	**3.758.586.839.960**	**(612.336.955.717)**	**16.150.266.669**	**-**	**17.437.855.900.435**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ

TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Mplaza saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn,Thành phố Hồ Chí Minh,Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ I

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	10.350.000.000.000	2.293.419.787.985	1.910.072.145.514	14.553.491.933.499
Lợi nhuận trong kỳ trước			118.704.631.310	118.704.631.310
Số dư cuối kỳ trước	**10.350.000.000.000**	**2.293.419.787.985**	**2.028.776.776.824**	**14.672.196.564.809**
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000.000	2.832.600.093.028	3.338.510.954.487	16.521.111.047.515
Lợi nhuận trong kỳ này			112.992.079.137	112.992.079.137
Chia cổ tức trong kỳ này			(1.138.500.000.000)	(1.138.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**10.350.000.000.000**	**2.832.600.093.028**	**2.313.003.033.624**	**15.495.603.126.652**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Phước Đại	Nguyễn Thị Thanh Nhàn	Nguyễn Hoàn Vũ