Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 12/08/2026 22:31:12+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: 2026-08-29 20:49:32
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 soát xét bán niên Hợp nhất và Tổng hợp năm 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tập đoàn vào ngày **29 / 08/2026** 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 29 tháng 08 năm 2026
Người được ủy quyền công bố thông tin
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC soát xét bán niên 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-10-26080010

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:

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

Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố số liệu số đầu năm vào Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ theo 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 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông báo số 137/TB-KV IV ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Kiểm toán nhà nước Khu vực IV, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến các số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ (số đầu năm)				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15.000.000.000	406.896.874	15.406.896.874
Phải thu ngắn hạn khác	135	2.138.882.397.224	(406.896.874)	2.138.475.500.350
Hàng tồn kho	141	22.837.161.307.642	7.800.000.000	22.844.961.307.642
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	21.509.495.285	251.578.600	21.761.073.885
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	804.144.415.390	(1.566.449.872)	802.577.965.518
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	386.792.500	386.792.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	210.264.576.831	48.253.124.942	258.517.701.773
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.256.438.739.200	(156.181.025.110)	9.100.257.714.090
Phải trả ngắn hạn khác	320	981.502.224.859	(386.792.500)	981.115.432.359
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	276.988.775.319	(1.050.707.057)	275.938.068.262
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	232.334.414.617	(12.138.394.307)	220.196.020.310
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	3.338.510.954.487	130.735.030.004	3.469.245.984.491

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

Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố số liệu số đầu năm vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo 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 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014

về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và theo Báo cáo Kiểm toán ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Kiểm toán nhà nước Khu vực IV, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến các số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ (số đầu năm)				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	339.300.000.000	421.691.395	339.721.691.395
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.400.636.172.678	865.900.018	4.401.502.072.696
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.502.145.444.238	(245.039.592)	1.501.900.404.646
Hàng tồn kho	141	22.179.036.826.589	7.800.000.000	22.186.836.826.589
Tài sản cố định hữu hình	221	721.486.156.278	4.417.337.596	725.903.493.874
Nguyên giá	*222*	*2.353.517.277.928*	*4.490.000.000*	*2.358.007.277.928*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*	*(1.632.031.121.650)*	*(72.662.404)*	*(1.632.103.784.054)*
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	24.094.956.194.162	38.807.553.062	24.133.763.747.224
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	76.460.207.696	251.578.600	76.711.786.296
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	857.613.700.058	(1.566.449.872)	856.047.250.186
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.151.544.400	1.151.544.400
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	216.779.593.505	59.780.535.817	276.560.129.322
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.258.642.616.459	(156.221.676.840)	9.102.420.939.619
Phải trả ngắn hạn khác	320	941.783.598.340	(475.727.544.968)	466.056.053.372
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	317.364.189.072	(1.050.707.057)	316.313.482.015
Phải trả dài hạn khác	338	5.903.504.864	472.430.287.054	478.333.791.918
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	232.334.414.617	(12.138.394.307)	220.196.020.310
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	4.490.000.000	4.490.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	9.598.842.543.649	161.290.777.078	9.760.133.320.727
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	596.614.575.450	(119.350.226)	596.495.225.224

2. Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 so với 6 tháng đầu năm 2025:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 là 307 tỷ đồng, giảm 83,37% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân: Trong 6 tháng đầu năm 2026, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1.626 tỷ đồng; doanh thu tài chính giảm 69 tỷ đồng; lãi trong công ty liên doanh, liên kết giảm 82 tỷ đồng; chi phí tài chính tăng 202 tỷ đồng; chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 134 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế hợp nhất 6 tháng đầu năm 2026 giảm 1.539 tỷ đồng (tương đương giảm 83,37%) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC 6T-2026*

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàn Vũ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026

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



MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Thông tin chung	2 - 5
3.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	6
4.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	7
5.	Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	8 - 11
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	12
7.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 14
8.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	15 - 79
9.	Phụ lục	80 - 83

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145020, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 09 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

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

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

- Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân;
- Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Thi công và lắp đặt các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Thi công và lắp đặt hệ thống năng lượng điện mặt trời (áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước). Thi công các công trình điện công nghiệp và điện dân dụng;
- Tư vấn khảo sát, thiết kế đường dây tải điện và trạm biến áp đến cấp điện áp 110 kV. Tư vấn giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình đường dây tải điện và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn thiết kế và giám sát thi công hệ thống năng lượng điện mặt trời (gắn mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước). Tư vấn quản lý dự án; Tư vấn lập dự án đầu tư; Tư vấn đấu thầu, lập dự toán các công trình đường dây và trạm biến áp đến 110 kV. Tư vấn, thiết kế, giám sát, thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Thiết kế, thẩm tra, giám sát và thi công các công trình điện năng từ 35 KV trở xuống (Đường dây tải điện, trạm biến thế, hệ thống chiếu sáng, hệ thống điện dân dụng và công nghiệp). Quản lý dự án và giám sát thi công công trình. Khảo sát, đo đạc và vẽ bản đồ địa chính. Tư vấn và lập quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán, lập thẩm định dự án đầu tư các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông. Thực hiện kinh doanh các dự án đầu tư xây dựng theo phương thức PPP. Tư vấn và lập quy hoạch đô thị (quy hoạch chung, phân khu, chi tiết 1/500), lập quy hoạch nông thôn, lập quy hoạch xây dựng vùng;
- Kiểm định, hiệu chỉnh, thử nghiệm, lắp đặt, kiểm tra: các loại thiết bị điện, phương tiện đo lường, dụng cụ đo lường, trang thiết bị điện, bảo vệ điều khiển. Thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị điện; Hoạt động tự động hóa và điều khiển;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện thô sơ;
- Dịch vụ ICD. Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho ngoại quan; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho đông lạnh (trừ kho ngoại quan); Kho bãi và lưu giữ hàng hóa trong kho loại khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải ven biển và viễn dương; Hoạt động điều hành cảng đường thủy nội địa;
- Dịch vụ xếp dỡ hàng hóa. Bốc xếp hàng hóa đường bộ. Bốc xếp hàng hóa ga đường sắt. Bốc xếp hàng hóa cảng biển. Bốc xếp hàng hóa cảng sông. Bốc xếp hàng hóa loại khác;
- Dịch vụ Kho hàng, bãi container, đóng gói, xếp dỡ vận tải container, các đại lý vận tải hàng hóa, kiểm đếm hàng hóa; Kinh doanh kho ngoại quan, kho lạnh, bãi container. Dịch vụ vận tải, giao nhận hàng hóa và khai thuế hải quan. Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển. Logistics. Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu. Dịch vụ vệ sinh tàu biển. Dịch vụ khu vực cảng mở: Mua bán, phân loại, lưu trữ, bảo quản, sửa chữa bao gói, đóng gói hàng hóa;

- Thi công, xây dựng các công trình dân dụng, công cộng, công nghiệp, giao thông, công trình kỹ thuật hạ tầng. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Xây dựng nhà để ở;
- Sản xuất các sản phẩm dệt và may mặc;
- Gia công các sản phẩm dệt và may mặc;
- Mua bán các sản phẩm dệt và may mặc;
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Sản xuất, lắp ráp máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Mua bán hàng điện tử;
- Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng phục vụ cho sản xuất công nghiệp và tiêu dùng;
- Sản xuất vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Thực hiện các dịch vụ tiếp thị;
- Nghiên cứu thị trường;
- Tư vấn đầu tư. Đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp khác trong và ngoài nước;
- Hoạt động trong lĩnh vực bệnh viện, y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa;
- Xây dựng, sửa chữa công trình thủy. Hoạt động nạo vét đường thủy;
- Vận tải hàng hóa ven biển. Vận tải hàng hóa viễn dương. Kinh doanh vận tải đa phương thức quốc tế;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Kinh doanh vận tải đường sắt, vận tải đa phương thức trong nước và liên vận quốc tế;
- Đại lý và dịch vụ vận tải đường sắt;
- Vận tải hành khách trong nội thành, ngoại thành bằng đường sắt đô thị;
- Hoạt động của các nhà ga hành khách đường sắt. Các dịch vụ khác liên quan đến việc tổ chức và thực hiện chuyên chở hành khách, hành lý, bao gửi và hàng hóa bằng đường sắt. Quản lý, khai thác, bảo dưỡng và sửa chữa hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt đô thị. Kinh doanh hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt;
- Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng;
- Sản xuất pin mặt trời, tấm pin mặt trời và bộ biến tần quang điện;
- Mua bán vật tư, nguyên liệu và hàng hóa phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị chuyên ngành đường sắt đô thị;
- Dịch vụ sửa chữa phương tiện thủy, sửa chữa tàu biển. Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải đường sắt đô thị;
- Hoạt động dịch vụ trung gian cho các khóa học và gia sư;
- Hoạt động trong lĩnh vực giáo dục;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sản xuất, lắp ráp hàng điện tử;
- Hoạt động sản xuất điện từ năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo;
- Truyền tải và phân phối điện, điện năng và điện năng lượng mặt trời đến cấp điện áp 110 kV. Đầu tư phát triển lưới điện, phân phối bán lẻ điện, quản lý vận hành và sửa chữa lưới điện đến cấp điện áp 110 kV. Kinh doanh mua, bán năng lượng điện mặt trời áp mái, trên mặt đất và nổi trên mặt nước đến cấp điện áp 110 kV.

Trụ sở chính
- Địa chỉ : Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84 - 274) 3 822 655
- Fax : (84 - 274) 3 822 713

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Phú Thịnh	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Thuận	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025
Ông Nguyễn Danh Tùng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Quang Vinh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2025

Ban kiểm soát

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Trịnh Xuân Đức	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2024
Bà Trần Thị Hồng Minh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2024

Người đại diện theo pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Văn Hùng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Hoàn Vũ	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2025

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Nguyễn Hoàn Vũ
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Ho Chi Minh Head Office : 02 Truong Son St., Tan Son Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam — Tel: +84 (026) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam — Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam — Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Southwest Branch : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam — Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

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

Số: 1.1389/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 08 đến trang 83, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**33.804.984.453.608**	**32.259.451.205.197**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**885.317.052.478**	**2.141.905.824.258**
1. Tiền	111		885.317.052.478	2.108.862.426.998
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	33.043.397.260
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**86.534.397.260**	**15.406.896.874**
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	86.534.397.260	15.406.896.874
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**		**8.750.986.709.059**	**7.233.729.396.637**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.292.321.371.011	4.360.659.631.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	562.787.606.759	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	2.895.877.731.289	2.138.475.500.350
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**23.492.132.661.967**	**22.844.961.307.642**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	23.492.132.661.967	22.844.961.307.642
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**		**590.013.632.844**	**23.447.779.786**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	18.075.348.343	21.509.495.285
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	1.938.284.501	1.938.284.501
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.8	570.000.000.000	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**20.439.558.231.432**	**20.271.556.112.510**
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		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**447.761.164.402**	**486.041.039.604**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	410.772.936.996	440.591.026.532
- *Nguyên giá*	*222*		*1.755.691.842.459*	*1.746.000.191.186*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(1.344.918.905.463)*	*(1.305.409.164.654)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	36.988.227.406	45.450.013.072
- *Nguyên giá*	*228*		*166.883.140.861*	*166.724.866.911*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(129.894.913.455)*	*(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 khấu hao 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.11**	**2.522.887.750.747**	**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		(399.125.431.361)	(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.12	824.521.442.519	824.561.442.519
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**16.581.369.586.319**	**16.323.777.528.345**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	404.536.816.140	384.536.816.140
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	15.699.883.807.868	15.499.883.807.868
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	642.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(165.420.258.489)	(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**		**63.018.287.445**	**71.187.452.311**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	63.018.287.445	71.187.452.311
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**54.244.542.685.040**	**52.531.007.317.707**

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**37.923.742.444.490**	**35.879.161.240.188**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**20.098.651.615.548**	**20.871.359.336.647**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	178.174.577.102	248.281.703.419
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	624.745.517.700	802.577.965.518
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	582.445.000	386.792.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	126.775.396.699	258.517.701.773
5. Phải trả người lao động	315	V.18	34.997.384.014	35.676.280.746
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	9.227.803.046.922	9.100.257.714.090
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a,c	209.328.545.192	508.685.145.305
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	9.403.587.870.509	9.641.037.965.034
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	292.656.832.410	275.938.068.262
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**17.825.090.828.942**	**15.007.801.903.541**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	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.23	227.564.444.317	35.872.114.654
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b,c	477.087.163.054	475.748.807.054
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	16.900.243.201.261	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.24	220.196.020.310	220.196.020.310

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**16.320.800.240.550**	**16.651.846.077.519**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.25	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*10.350.000.000.000*	*10.350.000.000.000*
-	*Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn	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.25	3.457.424.164.233	2.832.600.093.028
9.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.25	2.513.376.076.317	3.469.245.984.491
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*1.586.203.221.286*	*3.469.245.984.491*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*927.172.855.031*	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**54.244.542.685.040**	**52.531.007.317.707**

Phú Giáo, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	2.057.260.428.252	4.014.273.672.093
2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	02	VI.2	3.071.861.556	8.553.648.785
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10		2.054.188.566.696	4.005.720.023.308
4.	**Giá vốn hàng bán**	11	VI.3	633.721.441.407	1.550.756.418.106
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20		1.420.467.125.289	2.454.963.605.202
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	1.042.485.989.989	128.662.472.170
8.	**Chi phí tài chính**	23	VI.5	904.684.454.892	662.107.256.303
	Trong đó: chi phí đi vay	24		880.185.627.013	607.376.262.695
9.	**Chi phí bán hàng**	25	VI.6	424.689.036.670	496.076.890.139
10.	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	26	VI.7	149.334.292.814	150.379.061.477
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30		984.245.330.902	1.275.062.869.453
12.	**Thu nhập khác**	31	VI.8	21.332.041.119	6.717.846.923
13.	**Chi phí khác**	32	VI.9	26.974.686.395	43.931.268.562
14.	**Lợi nhuận khác**	40		(5.642.645.276)	(37.213.421.639)
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	50		978.602.685.626	1.237.849.447.814
16.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	51	V.17	51.429.830.595	225.445.022.409
17.	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52		-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	60		927.172.855.031	1.012.404.425.405
19.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	VI.10		
20.	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	71	VI.10		

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***		***978.602.685.626***	***1.237.849.447.814***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***				
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; V.10; V.11	91.230.699.409	102.195.706.792
-	Các khoản dự phòng	03	V.2b	12.407.942.026	24.086.022.508
-	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	VI.4	(1.029.998.195.744)	(118.839.438.099)
-	Chi phí đi vay	06	VI.5	880.185.627.013	607.376.262.695
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***932.428.758.330***	***1.852.668.001.710***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.148.607.459.422)	115.253.048.547
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(166.458.083.395)	(201.673.874.724)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(293.355.388.525)	(155.895.422.668)
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		11.603.311.808	34.815.143.221
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14	V.6; V.19; VI.5	(1.273.978.688.501)	(1.083.993.632.561)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(165.461.466.265)	(170.000.000.000)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.22	38.720.000	54.037.800
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(103.038.647.852)	(98.648.832.308)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(2.206.828.943.822)***	***292.578.469.017***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9; V.10; V.12; VII	(8.120.594.183)	(1.755.327.239)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	10.902.017.123
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	V.2b	(270.000.000.000)	(65.900.000.000)
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.2a, V.5; VI.4	89.769.842.358	119.061.206.381
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(258.350.751.825)***	***62.307.896.265***

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21	6.581.497.269.041	2.037.026.348.972
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(4.234.601.997.674)	(1.677.969.799.044)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16, V.25	(1.138.304.347.500)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***1.208.590.923.867***	***359.056.549.928***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(1.256.588.771.780)**	**713.942.915.210**
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**	**885.317.052.478**	**2.656.245.509.826**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của 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 hoạt động trong nhiều lĩnh vực kinh doanh gồm: kinh doanh bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và khác. Trong đó kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính, chiếm khoảng 88% doanh thu của Công ty trong kỳ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản. Kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị; dịch vụ nhà ở công nhân.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Do Công ty hoạt động đa ngành nghề với đặc điểm chu kỳ kinh doanh của các mảng hoạt động khác nhau và không thể xác định một chu kỳ kinh doanh thông thường chung rõ ràng, Công ty áp dụng thống nhất kỳ hạn 12 tháng để phân loại tài sản và nợ phải trả thành ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính.

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 TNHH MTV WTC Becamex	Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	100%	100%	100%
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 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 Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường TC3, Tổ 6, Khu phố 3, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Khám chữa bệnh	65,47%	65,47%	65,47%
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%

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
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 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 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 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 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 Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%
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 Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	L8-01, Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, 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%

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 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 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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%
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 VSIP Cần Thơ	Xã Vĩnh Trinh, TP. Cần Thơ	Kinh doanh khu công nghiệp	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	Phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh	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 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 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 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 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%

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

6. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 1.653 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 1.706 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán "BCM" theo Quyết định số 420/QĐ-SGDHCM ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 31 tháng 8 năm 2020. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 1.035.000.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 các giao dịch chủ yếu 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 ("Thông tư 99") và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán (trừ các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi) được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ). Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được trình bày theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ và được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc "Tài sản dài hạn khác" tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

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 chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua (phí giao dịch, hoa hồng môi giới,...). Lãi dồn tích từ kỳ trước tính đến ngày mua được ghi giảm trừ vào giá gốc của khoản đầu tư tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc. Thu nhập lãi sau ngày mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dự thu.

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, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

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 (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công 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 hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại cùng thời điểm. 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 liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

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

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

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.

Đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính

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, 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.

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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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.
- 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 hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

7. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

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.

Các chi phí chờ phân bổ khác
Các chi phí khác đã phát sinh có liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm và bản chất của từng khoản chi phí.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 42
Máy móc và thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

9. 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 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 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.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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 được khấu hao theo theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài không tính khấu hao.

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 chương trình quản lý khác. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản 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.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, dự phòng tổn thất được lập và ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính các kỳ sau, nếu mức tổn thất cần trích lập thấp hơn số dự phòng đã lập, phần chênh lệch được hoàn nhập và ghi nhận vào thu nhập trong kỳ. Số hoàn nhập không vượt quá số đã trích lập trước đó.

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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 bất động sản từ 33 đến 50 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt, bao gồm cả chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay ("VAS 16"). Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao cho đến khi hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng. Khi hoàn thành, toàn bộ chi phí được kết chuyển sang khoản mục phù hợp tùy theo mục đích sử dụng thực tế, bao gồm tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư hoặc hàng tồn kho và được tính khấu hao/hao mòn từ thời điểm đưa vào sử dụng.

Chi phí nâng cấp, cải tạo tài sản cố định đang thực hiện được tập hợp riêng và khi hoàn thành được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định tương ứng.

Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng tài sản cố định phát sinh thường xuyên hàng kỳ để tài sản hoạt động bình thường được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Đối với các tài sản cố định theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí phát sinh được tập hợp riêng. Khi hoàn thành, chi phí được kết chuyển sang chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ bảo dưỡng tiếp theo.

12. 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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).
- 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 Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của doanh nghiệp.

14. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm: các khoản tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; các khoản doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

15. Trái phiếu thường

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu và trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn (do phụ thuộc vào giá trị thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn).

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. Giá trị chiết khấu hoặc phụ trội được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành. Sau khi phát hành, dù lãi suất thị trường có thay đổi cũng không ảnh hưởng đến giá trị chiết khấu hay phụ trội đã ghi nhận.

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. Nếu phần phụ trội phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi trái phiếu theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ thì phần chênh lệch đó được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính.

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội được phân bổ theo phương pháp lãi suất thực hoặc phương pháp đường thẳng:

- Theo phương pháp lãi suất thực: khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ vào mỗi kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí đi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với lãi suất thực) với số tiền lãi danh nghĩa 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 và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa tuỳ theo mục đích sử dụng.

Trường hợp phát hành trái phiếu thường không thành công thì chi phí phát hành trái phiếu thường được phân bổ cho cả trái phiếu thường phát hành thành công và không thành công theo số lượng trái phiếu. Chi phí phát hành trái phiếu thường phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.

16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo của Công ty.

Mức trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ ("Quỹ") tối đa bằng 20% thu nhập tính thuế trong năm và được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Tài sản cố định hình thành từ Quỹ được ghi giảm Quỹ tương ứng. Hao mòn hàng kỳ được ghi giảm quỹ đã hình thành tài sản cố định, không tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh. Khi tài sản cố định hình thành từ Quỹ chuyển sang phục vụ sản xuất kinh doanh, phần giá trị còn lại chưa khấu hao được ghi giảm Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản cố định và ghi nhận vào thu nhập khác. Từ thời điểm chuyển đổi, hao mòn được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo quy định.

Khi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hình thành từ Quỹ, giá trị còn lại và chi phí thanh lý được ghi giảm Quỹ phát triển khoa học và công nghệ đã hình thành tài sản, tiền thu từ thanh lý được ghi nhận vào thu nhập khác, chi phí phát sinh liên quan được ghi nhận vào chi phí khác.

Nếu chi mua sắm tài sản cố định từ Quỹ trong kỳ vượt số dư hiện có tại Quỹ thì khoản chi vượt được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp ngay trong kỳ hoặc được bù đắp dần bằng cách kết chuyển từ số trích lập Quỹ của các năm tiếp theo cho đến khi đủ số chênh lệch. Đối với các khoản chi thường xuyên cho hoạt động nghiên cứu phát triển không hình thành tài sản cố định mà vượt số dư Quỹ, phần vượt được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Trường hợp trong thời hạn 5 năm kể từ khi trích lập, tổng số tiền đã sử dụng không đạt 70% số quỹ đã trích lập, Công ty phải nộp ngân sách Nhà nước phần thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên khoản thu nhập đã trích lập Quỹ mà không sử dụng hoặc sử dụng không đủ 70%, cộng thêm tiền lãi phát sinh. Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung này được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ xác định nghĩa vụ.

17. Vốn góp của chủ sở hữu

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

18. Phân phối lợi nhuận

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

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

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả 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.
- 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 Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả 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.

Doanh thu 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

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 lập Báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, khoản lỗ dự kiến được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện.

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.

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, toàn bộ khoản lỗ dự kiến của hợp đồng được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện, không phụ thuộc vào giai đoạn hoàn thành của hợp đồng.

Tiền lãi
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực 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 hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản này được theo dõi riêng và kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ để xác định doanh thu thuần trong kỳ báo cáo.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: đây là sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ lập báo cáo.
- Nếu các khoản giảm trừ phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: được ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, là tài sản cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán, được tính vào giá trị của tài sản đó khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Việc vốn hóa chi phí đi vay bắt đầu khi đồng thời thỏa mãn cả ba điều kiện:

- Chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đã phát sinh;
- Chi phí đi vay đã phát sinh; và
- Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành.

Việc vốn hóa tạm ngừng trong các giai đoạn quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bị gián đoạn một cách bất thường. Việc vốn hóa chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Đối với khoản vay riêng biệt phục vụ việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa là chi phí đi vay thực tế phát sinh trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của khoản vay này.

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, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng 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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

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 chênh lệch tạm thời chịu thuế, trừ trường hợp phát sinh từ ghi nhận ban đầu của tài sản hay nợ phải trả trong một giao dịch không ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hay thu nhập chịu thuế tại thời điểm phát sinh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ khi chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng các chênh lệch tạm thời đó, đồng thời được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng khi có đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu thì không được phản ánh vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào cuối mỗi kỳ kế toán và được giảm xuống trong phạm vi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận chịu thuế để thu hồi toàn bộ hoặc một phần tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên thuế suất và quy định thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các công ty con khác trong cùng tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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

25. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	885.317.052.478	2.108.862.426.998
- *Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam*	*501.194.818.906*	*49.539.955.900*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	*1.847.866.362*	*4.093.879.162*
- *Ngân hàng TMCP Quân Đội*	*339.265.382.140*	*960.338.161.729*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*	*30.128.146.003*	*1.083.176.084.246*
- *Các ngân hàng khác*	*12.880.839.067*	*11.714.345.961*
Các khoản tương đương tiền	-	33.043.397.260
- *Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*	-	*33.043.397.260*
Cộng	**885.317.052.478**	**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 ngắn hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn	86.534.397.260	86.534.397.260	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	*70.000.000.000*	*70.000.000.000*	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	-	*15.000.000.000*	*15.000.000.000*	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	*1.534.397.260*	*1.534.397.260*	-	*406.896.874*	*406.896.874*	-
Cộng	**86.534.397.260**	**86.534.397.260**	-	**15.406.896.874**	**15.406.896.874**	-

(*) Khoản tiền gửi đã hết cầm cố cho khoản vay Ngân hàng nhưng chưa làm thủ tục chấm dứt cầm cố.

(**) Số đầu năm được trình bày lại theo quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC (xem thuyết minh số VIII.4c).

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***404.536.816.140***		-	***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	58.063.500.000	-	50.490.000.000	68.161.500.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông [(iv)]	30.416.501.773		-	30.416.501.773		-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex [(v)]	20.000.000.000		-	-		-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71 [(vi)]	2.000.000.000		-	2.000.000.000		-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***15.699.883.807.868***		***(165.420.258.489)***	***15.499.883.807.868***		***(153.012.316.463)***
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW [(vii)]	4.132.435.370.000		-	4.132.435.370.000		-
Công ty TNHH Becamex Tokyu [(viii)]	2.932.020.037.837		-	2.932.020.037.837		-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật [(ix)]	2.657.611.851.600	2.882.320.495.200	-	2.657.611.851.600	3.367.928.839.500	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore [(x)]	2.547.716.191.510		-	2.547.716.191.510		-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước [(xi)]	1.079.350.000.000		-	1.079.350.000.000		-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định [(xii)]	516.000.000.000		-	316.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương [(xiii)]	424.903.500.000	574.226.730.000	-	424.903.500.000	716.265.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip [(xiv)]	248.900.000.000	228.128.826.531	(20.771.173.469)	248.900.000.000	233.796.778.548	(15.103.221.452)
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ [(xv)]	223.076.100.000		-	223.076.100.000		-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex [(xvi)]	178.151.496.663		-	178.151.496.663		-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam [(xvii)]	148.040.227.697	246.255.480.000	-	148.040.227.697	303.358.200.000	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore [(xviii)]	130.059.720.000	32.387.878.612	(97.671.841.388)	130.059.720.000	32.965.719.994	(97.094.000.006)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương [(xix)]	111.940.257.600	156.716.355.600	-	111.940.257.600	169.465.112.200	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông [(xx)]	101.305.497.883		-	101.305.497.883		-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương [(xxi)]	84.500.000.000	39.962.153.251	(44.537.846.749)	84.500.000.000	43.684.904.995	(40.815.095.005)
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi [(xxii)]	55.873.557.078		-	55.873.557.078		-

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (xxiii)	49.000.000.000		-	49.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (xxiv)	49.000.000.000		-	49.000.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn (xxv)	30.000.000.000	27.560.603.117	(2.439.396.883)	30.000.000.000		-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***642.369.220.800***		-	***592.369.220.800***		-
Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương (xxvi)	375.000.000.000	1.923.750.000.000	-	375.000.000.000	2.026.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam Singapore (xxvii)	217.369.220.800		-	217.369.220.800		-
Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh (xxviii)	50.000.000.000		-	-		-
Cộng	**16.746.789.844.808**		**(165.420.258.489)**	**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 10 ngày 09 tháng 12 năm 2025 do 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 10 ngày 01 tháng 6 năm 2026 do 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 0319336004 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV WTC Becamex số tiền 20.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.

(vi) 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.

(vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702637282 thay đổi lần thứ 11 ngày 12 tháng 3 năm 2026 do 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.

(viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702013478 thay đổi lần thứ 09 ngày 19 tháng 08 năm 2025 do 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.

(ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 11 năm 2025 do 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 bổ sung 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 nắm giữ là 313.295.706 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ với giá phí 2.657.611.851.600 VND.

(x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty sở hữu vốn góp trong Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 2.047.413.463.769 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư gốc của Công ty là 461.013.591.047 VND 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 phân phối 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 bổ sung 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.

(xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính TP. 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.

(xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 05 ngày 28 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Trong kỳ, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 200.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ (số đầu năm là 316.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ).

(xiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 26 ngày 13 tháng 5 năm 2026 do 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.

(xiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 thay đổi lần thứ 01 ngày 28 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP 24.500.000 cổ phiếu, tương đương 49% vốn điều lệ với giá phí 248.900.000.000 VND.

(xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801735946 thay đổi lần thứ 04 ngày 21 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ (nay là Sở Tài chính 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.

(xvi) 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 SetiaBecamex 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.

(xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700861497 thay đổi lần thứ 11 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do 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.

(xviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702880833 thay đổi lần thứ 07 ngày 25 tháng 7 năm 2025 do 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.

(xix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 7 năm 2026 do 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. Trong kỳ, Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 3.109.451 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 18.656.709 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ (số đầu năm là 15.547.258 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ).

(xx) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 thay đổi lần thứ 03 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do 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%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang nắm giữ là 18.300.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ.

(xxi) 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.

(xxii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303923529 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính 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.

(xxiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do 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.

(xxiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136 thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do 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 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.

(xxvi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145694 thay đổi lần thứ 21 ngày 18 tháng 7 năm 2025 do 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 đã 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 đang nắm giữ là 42.750.000 cổ phiếu, tương đương 19,44% vốn điều lệ.

(xxvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102528053 thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh 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.

(xxviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319497548 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 4 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 50.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ.

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc các khoản đầu tư có thể xác định giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy, giá trị có thể thu hồi được xác định theo giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 dự phòng	12.407.942.026	24.086.022.508
Số cuối kỳ	**165.420.258.489**	**159.584.745.373**

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Giao dịch giữa Công ty với các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại thuyết minh số VIII.2b.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***3.479.760.167.591***	-	***2.435.133.186.279***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-	26.427.825	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	145.687.011.437	-	145.687.011.437	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	1.098.522	-	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	39.467.628.463	-	39.467.628.463	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	25.909.808.964	-	25.909.808.964	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	-	1.653.977	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu	46.207.042	-	41.813.152	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	11.543.057.391	-	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	764.708.539.200	-	3.911.225.000	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	3.300.000.000	-	954.833.359	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	-	3.284.466	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	69.175.162.340	-	105.529.762.340	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	466.423.429.584	-	485.551.350.433	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	4.371.962.080	-	16.512.654.683	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	46.413.605	-	41.842.164	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore	7.089.048	-	6.357.093	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	1.101.867.342.099	-	752.748.037.270	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	9.020.034	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	3.844.442	-	4.062.521	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	-	845.776.550.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***1.812.561.203.420***	-	***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	215.888.882.579	-	215.871.289.042	-
Các khách hàng khác	909.178.191.841	-	1.019.761.027.530	-
Cộng	**5.292.321.371.011**	**-**	**4.360.659.631.851**	**-**

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.21).

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***486.569.801.311***	***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	61.802.682.828	205.715.926.219
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	269.632.118.483	291.479.975.811
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	135.000.000	135.000.000
Trả trước cho người bán khác	***76.217.805.448***	***82.263.362.406***
Cộng	**562.787.606.759**	**734.594.264.436**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.786.308.990.592***	-	***2.019.924.128.579***	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia phải thu	2.460.640.434.010	-	1.521.539.581.010	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	*1.786.643.313.984*	-	*1.198.643.313.984*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	*418.677.646.000*	-	*262.029.793.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	*86.348.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	*54.951.474.026*	-	*54.951.474.026*	
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	*48.560.400.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	*23.700.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	*18.000.000.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	*17.844.600.000*	-	-	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	*5.915.000.000*	-	*5.915.000.000*	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	-	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức	142.253.234.248	-	131.055.099.900	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hàng	48.533.971.079	-	48.533.971.079	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán	67.361.106.830	-	54.374.385.187	-
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	2.935.647.359	-	2.682.863.262	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Thu tiền hoàn ứng	521.337.829	-	521.337.829	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lãi chậm thanh toán	4.063.259.237	-	1.216.890.312	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***109.568.740.697***	-	***118.551.371.771***	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	19.191.132.861	-	7.961.391.961	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp	53.487.449.390	-	69.774.332.649	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	5.563.846.080	-	7.192.534.403	-
Tạm ứng chi phí công tác	16.312.330.413	-	17.880.085.136	-
Các khoản bảo hiểm	1.242.921.557	-	1.229.038.561	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	13.681.060.396	-	14.423.989.061	-
Cộng	**2.895.877.731.289**	-	**2.138.475.500.350**	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.498.414.141	-	14.845.131.900	-
Công cụ dụng cụ	-	-	156.773.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	21.365.520.255.524	-	20.718.442.614.465	-
Thành phẩm	86.019.230	-	86.019.230	-
Hàng hóa	2.112.027.973.072	-	2.111.430.769.047	-
Cộng	**23.492.132.661.967**	**-**	**22.844.961.307.642**	**-**

(*) 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. Một số tài sản đầu tư xây dựng dở dang đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của các ngân hàng và trái phiếu phát hành (xem thuyết minh số V.21).

Chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị công trình trong kỳ là 466.584.106.088 VND (cùng kỳ năm trước là 485.063.666.659 VND).

7. Chi phí chờ phân bổ

7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	4.160.068.614	2.653.611.198
Chi phí đồng phục nhân viên	1.908.600.000	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	7.609.537.331	2.489.615.116
Chi phí phần mềm	1.606.503.884	8.750.746.236
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	2.762.638.514	1.931.830.858
Cộng	**18.075.348.343**	**21.509.495.285**

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh	50.410.229.465	66.329.249.303
Giá trị thương hiệu	2.399.195.871	3.156.836.661
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	10.208.862.109	1.701.366.347
Cộng	**63.018.287.445**	**71.187.452.311**

8. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bị phong tỏa	570.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (i)	*350.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (ii)	*220.000.000.000*	-
Cộng	**570.000.000.000**	**-**

(i) Khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm khoản vay của ngân hàng này (xem thuyết minh số V.21). Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá tiền gửi này sẽ được giải tỏa trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

(ii) Khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai, hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm khoản vay của ngân hàng này (xem thuyết minh số V.21). Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá tiền gửi này sẽ được giải tỏa trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

9. Tài sản cố định hữu hình

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

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	***530.243.200.104***	***374.370.279.382***	***155.872.920.722***
Văn phòng Tổng Công ty	57.313.939.394	18.913.600.035	38.400.339.359
Trung tâm Sản xuất tiên tiến phục vụ nghiên cứu, phát triển khoa học công nghệ và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao	97.277.819.928	97.277.819.928	-
Tầng 18,19,20,21 tòa nhà Becamex Tower	102.471.075.004	44.084.507.607	58.386.567.397
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	273.180.365.778	214.094.351.812	59.086.013.966
Máy móc và thiết bị	***417.868.880.293***	***242.934.160.254***	***174.934.720.039***
Hệ thống chụp cộng hưởng từ 3.0T	46.808.584.560	22.624.149.204	24.184.435.356
Máy móc và thiết bị khác	371.060.295.733	220.310.011.050	150.750.284.683
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	***664.626.337.992***	***605.531.607.894***	***59.094.730.098***
Thiết bị, dụng cụ quản lý	***142.953.424.070***	***122.082.857.933***	***20.870.566.137***
Cộng	**1.755.691.842.459**	**1.344.918.905.463**	**410.772.936.996**

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	30.620.058.000	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	-	92.926.429.389	415.364.130	93.341.793.519
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	7.930.289.820	112.929.199.889	415.364.130	121.274.853.839
Khấu hao trong kỳ	395.751.768	8.224.307.848	-	8.620.059.616
Số cuối kỳ	**8.326.041.588**	**121.153.507.737**	**415.364.130**	**129.894.913.455**

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	22.689.768.180	22.760.244.892	-	45.450.013.072
Số cuối kỳ	**22.294.016.412**	**14.694.210.994**	**-**	**36.988.227.406**
Trong đó:				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất	***30.620.058.000***	***8.326.041.588***	***22.294.016.412***
Quyền sử dụng đất thửa 265-12/2014 - Thới Hòa	30.620.058.000	8.326.041.588	22.294.016.412
Chương trình phần mềm máy tính	***135.847.718.731***	***121.153.507.737***	***14.694.210.994***
Phần mềm Autodesk Architecture Engineering & Construction IC	7.778.500.000	7.778.500.000	-
Thiết bị tường lửa và lưu trữ cho Văn phòng Công ty	4.745.896.000	4.309.579.773	436.316.227
Phần mềm Autodesk Build Unlimited Cloud	5.175.000.000	5.175.000.000	-
Phần mềm Autodesk Bim Collaborate Pro- Single User	5.175.000.000	5.175.000.000	-
Phần mềm Architecture Engineering & Construction, Openspace, Project, Giải pháp AI	6.218.000.000	6.218.000.000	-
Phần mềm Architecture Engineering	4.790.000.000	4.790.000.000	-
Bản quyền phần mềm Autodesk Build	4.353.600.000	3.269.101.066	1.084.498.934
Phần mềm Autodesk Architecture, Revit, Adobe, After Acrbat và Microsoft	5.392.060.000	3.664.603.730	1.727.456.270
Bản quyền phần mềm AEC, Autocadlt, Photoshop Premier After Acrobat, Iilustrator, Lightroom và Sketchup	6.148.690.000	4.104.819.887	2.043.870.113
Chương trình phần mềm máy tính khác	86.070.972.731	76.668.903.281	9.402.069.450
Tài sản cố định vô hình khác	***415.364.130***	***415.364.130***	**-**
Cộng	**166.883.140.861**	**129.894.913.455**	**36.988.227.406**

11. 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		43.100.898.984	
Số cuối kỳ	**2.922.013.182.108**	**399.125.431.361**	**2.522.887.750.747**

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	68.204.596.667	384.979.207.038
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	52.997.369.162	131.341.306.058
Nhà ở xã hội	99.798.536.270	31.299.365.027	68.499.171.243
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.094.708.452.126	220.529.345.946	1.874.179.106.180
Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	69.587.883.659	6.880.599.748	62.707.283.911
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	19.214.154.811	1.181.676.317
Cộng	**2.922.013.182.108**	**399.125.431.361**	**2.522.887.750.747**

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	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
Tòa nhà WTC Tower	*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**

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ chuyển sang bù trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau với số tiền là:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Năm 2024	93.196.669.399	93.196.669.399
Năm 2025	132.892.416.306	132.892.416.306
06 tháng đầu năm 2026	290.698.001.835	-
Cộng	**516.787.087.540**	**226.089.085.705**

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 và Nghị định số 20/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ, phần chi phí lãi vay không được trừ trong kỳ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo, liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai đủ để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***40.657.993.119***	***21.870.172.044***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	1.188.605.252	1.073.183.560
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	212.867.855	1.432.302.765
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	15.109.356.000	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	1.727.959.864	2.004.558.287
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	346.249.000	289.388.956
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	646.196.400	-

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	18.554.245.166	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	***137.516.583.983***	***226.411.531.375***
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	32.704.576.151	38.215.586.987
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	24.323.118.126	37.279.225.503
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bình Dương ACC	16.233.832.130	29.478.796.836
Các nhà cung cấp khác	64.255.057.576	121.437.922.049
Cộng	**178.174.577.102**	**248.281.703.419**

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	***407.871.010.000***	***407.871.010.000***
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	407.871.010.000	407.871.010.000
Trả trước của các khách hàng khác	***216.874.507.700***	***394.706.955.518***
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hồng Quang	14.068.691.909	104.554.757.894
Các khách hàng khác	202.805.815.791	290.152.197.624
Cộng	**624.745.517.700**	**802.577.965.518**

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức còn phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký là cá nhân chưa được chi trả.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

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

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

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.

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

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 được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	978.602.685.626	1.237.849.447.814
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- *Chi phí lãi vay không được trừ* (i)	*290.698.001.835*	-
- *Các khoản điều chỉnh tăng khác*	*14.899.068.515*	*4.875.995.606*
Thu nhập chịu thuế	1.284.199.755.976	1.242.725.443.420
Thu nhập được miễn thuế	(1.027.050.603.000)	(115.500.331.373)
Thu nhập tính thuế	257.149.152.976	1.127.225.112.047
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**51.429.830.595**	**225.445.022.409**

(i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 20/2026/TT-BTC ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

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.

18. Phải trả người lao động
Tiền lương còn phải trả người lao động.

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	290.486.281.535	244.008.157.939
Trích trước giá vốn các dự án	8.916.700.015.819	8.818.835.478.020
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	20.616.749.568	37.414.078.131
Cộng	**9.227.803.046.922**	**9.100.257.714.090**

20. Phải trả khác
20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***125.281.603.501***	***418.345.809.920***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	28.826.129.949	28.826.129.949
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	21.856.000.000	39.280.000.000
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Trích trước chi phí tài trợ học bổng	9.028.561.600	18.610.385.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh [(i)]	62.288.556.616	328.302.581.635
Công ty TNHH Becamex Tokyu - Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.356.581.566	1.356.581.566
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 Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ ngắn hạn	451.656.000	451.656.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP - Nhận ký quỹ ngắn hạn	277.992.000	-
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 Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	272.350.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	50.000.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***84.046.941.691***	***90.339.335.385***
Nhận ký quỹ ngắn hạn	25.613.032.602	25.448.784.982
Kinh phí công đoàn	10.786.112.333	8.187.775.461
Thù lao chi hộ thành viên Hội đồng quản trị	-	5.725.868.440
Các khoản bảo hiểm	2.641.481.599	2.668.548.166
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	45.006.315.157	48.308.358.336
Cộng	**209.328.545.192**	**508.685.145.305**

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

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***474.224.143.054***	***472.847.287.054***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh (i)	472.430.287.054	472.430.287.054
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương - Nhận ký quỹ dài hạn	1.376.856.000	-
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	***2.863.020.000***	***2.901.520.000***
Cộng	**477.087.163.054**	**475.748.807.054**

(i) Công ty ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02 ngày 13 tháng 7 năm 2007 và các phụ lục hợp đồng được ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (là bên liên quan) để cùng thực hiện Dự án Becamex City Center tại phường Phú Hoà, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh) với tổng diện tích trên 61.000m2. Dự án này là một khu phức hợp bao gồm các công trình dịch vụ như văn phòng làm việc, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, khách sạn 5 sao, khu vui chơi nghỉ dưỡng, bãi đỗ xe, công viên,... và nhiều tiện ích khác. Các Bên thỏa thuận thời hạn Hợp đồng theo thời hạn của dự án được phê duyệt, Hợp đồng có thể được gia hạn theo thỏa thuận bằng văn bản giữa các bên.

Theo điều khoản Hợp đồng, Hoạt động hợp tác kinh doanh này do Công ty quản lý và điều hành. Theo Hợp đồng thì phương thức chia lợi nhuận và chịu lỗ là sau khi hoàn thành mọi nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và các nghĩa vụ tài chính khác, các bên chia lợi nhuận như sau: Bên Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật được chia 70% lợi nhuận, Công ty được chia 30% lợi nhuận. Các Bên phải chịu lỗ đối với hoạt động kinh doanh trong thời gian vận hành của dự án bằng với tỷ lệ chia lợi nhuận.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, một số công trình của Dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, một số công trình khác vẫn đang trong quá trình xây dựng để hoàn thiện với số tiền đã đầu tư là 1.520.409.560.359 VND trên tổng mức đầu tư của Dự án là 2.710.980.000.000 VND. Số tiền nhận góp vốn để thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh từ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 472.430.287.054 VND (số đầu năm là 472.430.287.054 VND).

Đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đang được thực hiện bình thường, không có tranh chấp trọng yếu phát sinh.

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

21. Vay

21a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***4.540.034.701.381***	***3.682.094.637.579***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương [(i)]	2.862.034.701.381	1.980.039.072.599
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai [(ii)]	1.678.000.000.000	1.702.055.564.980
Vay ngắn hạn các cá nhân khác [(iii)]	***161.661.000.000***	***206.901.000.000***
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	***1.352.125.986.484***	***1.263.117.669.920***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	77.750.000.000	255.349.635.144
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	111.392.048.292
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	216.375.986.484	216.375.986.484
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	228.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	150.000.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	***3.349.766.182.644***	***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 [(iv)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.500.000.000.000*	*2.500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(2.933.789.957)*	*(8.801.369.863)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (xem thuyết minh số V.21b)		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*800.000.000.000*	-
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.448.986.303)*	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP (xem thuyết minh số V.21b)		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*60.600.000.000*	-
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(451.041.096)*	-
Cộng	**9.403.587.870.509**	**9.641.037.965.034**

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

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 730.464,10 m² tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2019/83576//HĐBĐ và phụ lục ngày 11 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 72.039 m² tại Thành phố mới Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/83576//HĐBĐ ngày 12 tháng 05 năm 2021.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 38.050 m² tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01/2022/83576//HĐBĐ ngày 05 tháng 01 năm 2023.

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

- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 20.625,3 m² tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 300076619/2021/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 24 tháng 05 năm 2021.
- Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 13.511 m² tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 03.300076619/2023/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 29 tháng 06 năm 2023.
- 03 Quyền sử dụng đất với diện tích 10.570,1 m²; 9.310,3 m² và 31.312,9 m² tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 04.300076619/2023/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 15 tháng 12 năm 2023.
- 15 Quyền sử dụng đất với diện tích 106.148,9 m² tại Khu dân cư 5F ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) theo Hợp đồng thế chấp số 01.300076619/2024/HĐBĐ/NHCT680-BECAMEX IDC ngày 26 tháng 12 năm 2024.

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

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.500 tỷ VND dùng để thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và tăng quy mô vốn. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1.000.000 VND/trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 15 tháng 9 năm 2026, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ tính lãi định kỳ 03 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm, các kỳ tiếp theo lãi suất được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân trả sau (đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng cộng biên độ 4,5%/năm và không thấp hơn 10,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất đối với 7 lô đất có có diện tích 121.943,5 m² tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh); các tài sản gắn liền với đất và toàn bộ các quyền và lợi ích gắn liền hoặc phát sinh liên quan đến tài sản gắn liền với đất được thế chấp nêu trên.

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

21b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***6.491.607.316.325***	***3.046.420.425.324***
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi [(i)]	524.812.500.000	383.024.455.717
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam [(ii)]	378.657.976.365	486.845.969.607
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh [(iii)]	600.000.000.000	800.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng [(iv)]	2.700.000.000.000	840.000.000.000
Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam [(v)]	536.550.000.000	536.550.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương [(vi)]	851.586.839.960	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai [(vii)]	900.000.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn	***10.408.635.884.936***	***11.229.035.324.199***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa [(viii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*406.000.000.000*	*406.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(5.296.909.588)*	*(5.784.109.588)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest [(ix)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(20.068.493.150)*	*(25.068.493.150)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital [(x)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.300.000.000.000*	*1.300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(17.423.287.671)*	*(20.923.287.671)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB [(xi)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	-	*800.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	-	*(10.915.652.969)*
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam [(xii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(1.466.666.666)*	*(2.133.333.334)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP [(xiii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*439.400.000.000*	*500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(3.270.420.089)*	*(5.388.127.853)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV [(xiv)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*300.000.000.000*	*300.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(2.232.876.713)*	*(3.232.876.713)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV [(xv)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*320.000.000.000*	*320.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(2.709.041.094)*	*(3.775.707.762)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK [(xvi)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*1.080.000.000.000*	*1.080.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(12.908.219.179)*	*(15.608.219.179)*
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam [(xvii)]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(6.981.735.159)*	*(8.648.401.827)*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK [xviii]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(31.575.342.467)*	*(36.575.342.467)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT [xix]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*660.000.000.000*	*660.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(10.373.150.685)*	*(12.573.150.685)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán LPBANK [xx]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*900.000.000.000*	*900.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(14.605.479.452)*	*(17.605.479.452)*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI [xxi]		
- *Mệnh giá trái phiếu*	*440.000.000.000*	*440.000.000.000*
- *Chi phí phát hành trái phiếu*	*(7.852.493.151)*	*(8.732.493.151)*
Cộng	**16.900.243.201.261**	**14.275.455.749.523**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi theo Hợp đồng cấp tín dụng số NVT.DN.540.130226 ngày 28 tháng 02 năm 2026, số tiền vay 622.000.000.000 VND, thời hạn 96 tháng. Mục đích vay: hoàn vốn dự án B2G, B2M, B2A. Lãi suất trong hạn do các bên thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ/giấy đề nghị giải ngân cụ thể. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp 47 bất động sản tại Khu dân cư 5C ấp 5, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

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

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

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

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

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

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo các Hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng tín dụng 557/2024/VPB-BECAMEX-1 ngày 20 tháng 9 năm 2024 với tổng số tiền 1.400.000.000.000 VND để bù đắp chi phí đã đầu tư Khu đô thị mới (Khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng theo từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.
- Hợp đồng cho vay số BCLC-15535 ký ngày 22 tháng 3 năm 2026, hạn mức cho vay tối đa 4.500.000.000.000 VND, phương thức cho vay từng lần, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu, mục đích bù đắp chi phí đã đầu tư vào các dự án Khu Đô Thị Mới Bình Dương, Khu Công nghiệp Cây Trường và Bệnh viện Becamex.
- Đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ và Ủy nhiệm chi số BCLC-15535/KU/Lần 57836, đã giải ngân số tiền 2.000.000.000.000 VND vào ngày 24 tháng 3 năm 2026. Lãi suất cho vay trong hạn tại thời điểm giải ngân và cơ chế điều chỉnh trên cơ sở lãi suất cơ sở khách hàng doanh nghiệp – khối CMB cộng biên độ 3%/năm.

Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 252 tờ bản đồ số 89 với diện tích 20.707,7 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 78 với diện tích 32.184,7 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 20 tờ bản đồ số 78 với diện tích 21.293 m^2 thuộc phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh).
- 08 quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh), với tổng diện tích 106.888,5 m^2.

(v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số MMD20253883848/HDTD ngày 22 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền 800.000.000.000 VND để góp vốn vào Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore. Lãi suất cho vay được xác định tại thời điểm giải ngân/thời điểm điều chỉnh lãi suất, chịu sự điều chỉnh theo chính sách về lãi suất của ngân hàng theo từng thời kỳ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Khoản vay này được bảo đảm bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất với tổng diện tích 167.477,4 m^2 tọa lạc tại 24 thửa đất KDC 5F, thuộc xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh.

(vi) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo Hợp đồng cấp tín dụng số 011K26-BCM ngày 12 tháng 3 năm 2026 với số tiền 1.136.586.839.960 VND để chi trả cổ tức năm 2024, thời hạn vay 60 tháng. Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất tham chiếu (lãi suất tiết kiệm cá nhân VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ theo công bố của Ngân hàng) cộng biên độ 3,3%/năm, nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung dài hạn VND thông thường đối với khách hàng bán buôn là 10,0%/năm. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc cầm cố tài sản là số dư tiền gửi trên tài khoản thanh toán (xem thuyết minh số V.8).

(vii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng cho vay từng lần số 300076619/2026-HĐCVTL/NHCT680-3700145020 ký ngày 11 tháng 6 năm 2026 với số tiền cam kết cho vay tối đa không vượt quá 1.682.000.000.000 VND để bù đắp khoản đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Becamex Tokyu. Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất cơ sở (lãi suất huy động tiết kiệm VNĐ thông thường trả lãi sau kỳ hạn 24 tháng được niêm yết tại Ngân hàng) cộng biên độ 3,0%/năm. Theo Giấy nhận nợ kèm theo Hợp đồng cho vay số 300076619/2026-HĐCVTL/NHCT680-3700145020, đã giải ngân tổng số tiền 1.050.000.000.000 VND vào ngày 12 tháng 6 năm 2026 và 17 tháng 6 năm 2026, thời hạn vay 84 tháng. Khoản vay này được bảo đảm bằng việc cầm cố tài sản là số dư tiền gửi không kỳ hạn trên tài khoản thanh toán.

(viii) Trái phiếu phát hành do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa làm đại lý đăng ký, lưu ký và hiện đã được lưu ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

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

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

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

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

Tài sản đảm bảo gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 500 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 06 tháng 08 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ thanh toán lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,3%/năm, các kỳ thanh toán lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Tài sản đảm bảo là 21 Quyền sử dụng đất có tổng diện tích 121.032,6 m^2 tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh).

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 2.000 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 29 tháng 08 năm 2029, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ thanh toán lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho 2 kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5%/năm, các kỳ thanh toán lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,4%/năm nhưng không thấp hơn 10,3%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Tài sản đảm bảo là 02 Quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, Tp. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP.Hồ Chí Minh) và 31 Quyền sử dụng đất tại xã Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) có tổng diện tích 243.660,9 m^2.

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 660 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 10 tháng 11 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ thanh toán lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,3%/năm, các kỳ thanh toán lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Tài sản đảm bảo là 02 Quyền sử dụng đất tại thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP. Hồ Chí Minh) và 85 Quyền sử dụng đất tại phường Phú Tân, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP.Hồ Chí Minh) có tổng diện tích 92.107,8 m^2.

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 900 tỷ VND dùng để cơ cấu lại nợ của tổ chức phát hành. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 100 triệu VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 08 tháng 12 năm 2028, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ thanh toán lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,3%/năm, các kỳ thanh toán lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 4,0%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Tài sản đảm bảo là 16 Quyền sử dụng đất tại phường Phú Tân, TP.Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) và 1 Quyền sử dụng đất tại phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bình Dương, TP.Hồ Chí Minh) có tổng diện tích 65.140 m^2.

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

Trái phiếu phát hành là trái phiếu có bảo đảm với các điều khoản và điều kiện: tổng mệnh giá phát hành 440 tỷ VND dùng để góp vốn đầu tư vào các công ty liên doanh/liên kết để tăng vốn điều lệ nhằm thực hiện đầu tư các dự án do các công ty nhận vốn góp làm chủ đầu tư. Trái phiếu được phát hành dưới hình thức ghi sổ có mệnh giá 1 tỷ VND/ trái phiếu, giá phát hành bằng 100% mệnh giá, đáo hạn vào ngày 18 tháng 12 năm 2030, thanh toán gốc tại ngày đáo hạn. Trái phiếu có kỳ thanh toán lãi định kỳ 06 tháng 1 lần kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,3%/năm, các kỳ thanh toán lãi tiếp theo lãi suất được tính bằng bằng Lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 9,7%/năm. Trong đó: Lãi suất tham chiếu là bình quân lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả sau, cuối kỳ) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Khu vực Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam công bố.

Tài sản đảm bảo là và 16 Quyền sử dụng đất tại thi trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là xã Bàu Bàng, TP.Hồ Chí Minh) có tổng diện tích 117.292 m^2.

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

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	7.843.733.302.809	1.352.125.986.484	5.703.671.421.325	787.935.895.000
Trái phiếu thường	13.758.402.067.580	3.349.766.182.644	10.408.635.884.936	-
Cộng	**21.602.135.370.389**	**4.701.892.169.128**	**16.112.307.306.261**	**787.935.895.000**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	4.309.538.095.244	1.263.117.669.920	2.772.297.030.324	274.123.395.000
Trái phiếu thường	15.717.959.981.734	4.488.924.657.535	11.229.035.324.199	-
Cộng	**20.027.498.076.978**	**5.752.042.327.455**	**14.001.332.354.523**	**274.123.395.000**

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

21c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích lập các quỹ trong kỳ	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	275.938.068.262	117.087.269.000	38.720.000	(103.038.647.852)	290.025.409.410
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	2.631.423.000	-	-	2.631.423.000
Cộng	**275.938.068.262**	**119.718.692.000**	**38.720.000**	**(103.038.647.852)**	**292.656.832.410**

23. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

Tiền thuê đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp.

24. 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	220.196.020.310	34.756.871.617
Số cuối kỳ	**220.196.020.310**	**34.756.871.617**

25. Vốn chủ sở hữu

25a. 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.

25b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

25c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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.

25d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận các đợt như sau:

- Ngày 02 tháng 02 năm 2026, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 05/NQ-HĐQT về việc dừng triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024 theo Thông báo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 99/2025/TB/IDC-QLTC ngày 02 tháng 7 năm 2025. Thống nhất chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền và chốt danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng ngày 13 tháng 02 năm 2026 để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 11%/ cổ phiếu tương đương 1.138.500.000.000 VND.

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2026, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Số được duyệt trích	Số trích kỳ này
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	117.087.269.000	117.087.269.000
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	624.824.071.205	624.824.071.205
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	2.631.423.000	2.631.423.000
• Chia cổ tức 14% (*)	1.449.000.000.000	-
Cộng	**2.193.542.763.205**	**744.542.763.205**

(*) Đại hội cổ đông giao/ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 100:14, trường hợp không thực hiện được sẽ chi trả cổ tức bằng tiền.

26. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính tổng hợp giữa niên độ

26a. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Phải thu của khách hàng (xem Thuyết minh số V.3)	***5.292.321.371.011***	***4.360.659.631.851***	Theo thời hạn của khoản vay	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh
Hàng tồn kho (xem Thuyết minh số V.6)	***444.737.954.036***	***444.737.954.036***	*Theo thời hạn của khoản vay*	*Các ngân hàng chi tiết tại V.21*
Tài sản ngắn hạn khác (xem thuyết minh số V.8)	***570.000.000.000***	-		
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	350.000.000.000	-	Dưới 12 tháng	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương
Tiền gửi không kỳ hạn bị phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	220.000.000.000	-	Dưới 12 tháng	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai
Cộng	**6.307.059.325.047**	**4.805.397.585.887**		

26b. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 24.967,37 USD (Số đầu năm là 24.980,57 USD).

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản (i)	1.806.062.901.027	3.802.833.061.438
Doanh thu cung cấp dịch vụ	217.757.850.067	182.363.213.750
Doanh thu xây dựng	-	3.011.992.297
Doanh thu khác	33.439.677.158	26.065.404.608
Cộng	**2.057.260.428.252**	**4.014.273.672.093**

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số VIII.2b.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	577.907.233	7.633.758.972
Giảm giá hàng bán	2.493.954.323	919.889.813
Cộng	**3.071.861.556**	**8.553.648.785**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	595.335.210.679	1.496.488.156.867
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	36.767.410.845	47.569.600.389
Giá vốn xây dựng	-	3.011.992.297
Giá vốn hoạt động khác	1.618.819.883	3.686.668.553
Cộng	**633.721.441.407**	**1.550.756.418.106**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.947.592.744	304.972.603
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.036.875.800	1.137.314.721
Lãi cổ tức chậm trả	11.450.918.445	11.399.603.473
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.027.050.603.000	115.500.331.373
Lãi tiền cho vay	-	320.250.000
Cộng	**1.042.485.989.989**	**128.662.472.170**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	853.872.706.009	588.513.429.160
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	26.312.921.004	18.862.833.535
Trích lập/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	12.407.942.026	24.086.022.508
Phí ngân hàng cam kết rút vốn vay	12.000.000.000	30.500.000.000
Chi phí tài chính khác	90.885.853	144.971.100
Cộng	**904.684.454.892**	**662.107.256.303**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	182.493.645.404	166.211.339.149
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20.676.696.726	18.694.669.603
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.803.062.338	26.245.639.125
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	53.701.781.745	116.931.477.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.322.142.903	42.758.615.654
Các chi phí khác	132.691.707.554	125.235.149.550
Cộng	**424.689.036.670**	**496.076.890.139**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	72.174.281.353	77.570.675.493
Chi phí vật liệu quản lý	88.703.662	276.823.863
Chi phí đồ dùng văn phòng	448.031.031	1.167.494.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.421.798.166	37.736.022.049
Thuế, phí và lệ phí	1.950.226.133	948.865.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	902.000	40.681.667
Các chi phí khác	36.250.350.469	32.638.499.161
Cộng	**149.334.292.814**	**150.379.061.477**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.713.884.123
Thu lãi phạt chậm nộp	20.700.489.402	1.937.331.352
Thu nhập từ thanh lý hợp đồng	122.140.200	995.509.500
Tiền bồi thường thực hiện công trình đường dây điện	-	678.624.320
Thu nhập khác	509.411.517	392.497.628
Cộng	**21.332.041.119**	**6.717.846.923**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí tài trợ	11.355.561.600	37.217.205.310
Vi phạm hành chính	11.764.429.335	3.065.000.000
Chi phí khác	3.854.695.460	3.649.063.252
Cộng	**26.974.686.395**	**43.931.268.562**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.472.201.918	34.287.077.350
Chi phí nhân công	186.982.669.595	314.813.122.425
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91.230.699.409	118.637.792.818
Chi phí dịch vụ mua ngoài	746.915.033.939	1.421.655.431.092
Chi phí khác	154.144.166.029	307.818.946.038
Cộng	**1.207.744.770.891**	**2.197.212.369.722**

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

1. Số dư công nợ liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả tiền mua sắm tài sản cố định	9.130.088.948	7.891.757.908
Trả trước tiền mua sắm tài sản cố định	1.293.700.000	1.744.700.000

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Theo hướng dẫn của Thông tư 99, các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu "Tiền và các khoản tương đương tiền" mà được trình bày tại chỉ tiêu "Tài sản ngắn hạn khác" hoặc chỉ tiêu "Tài sản dài hạn khác" trên Báo cáo tình hình tài chính.

Chi tiết về giá trị và lý do hạn chế sử dụng của các khoản tiền và tương đương tiền này được trình bày tại các Thuyết minh số V.8.

Tổng giá trị các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 570.000.000.000 VND (số đầu năm là 0 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	23.709.398.542	33.233.432.300
Trên 01 năm đến 05 năm	145.395.567.866	166.167.161.501
Trên 05 năm	666.601.532.174	698.417.717.298
Cộng	**835.706.498.582**	**897.818.311.099**

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

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

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Kỳ này				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.213.380.000	800.000.000	-	2.013.380.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	273.600.000	273.600.000
Ông Nguyễn Thế Duy – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc	613.380.000	400.000.000	-	1.013.380.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	913.380.000	600.000.000	-	1.513.380.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	472.902.000	280.000.000	-	752.902.000
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	191.520.000	191.520.000
Ông Vũ Quang Vinh - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	119.700.000	119.700.000
Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Tổng Giám đốc	913.380.000	600.000.000	-	1.513.380.000
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	615.972.000	400.000.000	-	1.015.972.000
Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Tổng Giám đốc	613.380.000	400.000.000	-	1.013.380.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	634.380.000	400.000.000	-	1.034.380.000
Bà Trần Thị Hồng Minh – Phó Tổng Giám đốc	613.380.000	400.000.000	-	1.013.380.000
Ông Hồ Hồng Thạch - Trưởng Ban Kiểm soát	454.380.000	280.000.000	-	734.380.000
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Kiểm soát viên	244.380.000	140.000.000	-	384.380.000
Ông Nguyễn Minh Dương - Kiểm soát viên	-	-	57.000.000	57.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn - Kế toán trưởng	643.938.000	400.000.000	-	1.043.938.000
Cộng	**7.946.232.000**	**5.100.000.000**	**641.820.000**	**13.688.052.000**
Kỳ trước				
Ông Nguyễn Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị	1.213.380.000	800.000.000	-	2.013.380.000
Ông Nguyễn Phú Thịnh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	330.000.000	330.000.000
Ông Nguyễn Thế Duy – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám đốc	615.168.000	400.000.000	-	1.015.168.000
Ông Phạm Ngọc Thuận - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	916.062.000	600.000.000	-	1.516.062.000
Ông Nguyễn Danh Tùng - Thành viên Hội đồng quản trị	452.694.000	280.000.000	-	732.694.000
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	200.000.000	200.000.000
Ông Vũ Quang Vinh - Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 15/5/2025)	-	-	-	-
Ông Nguyễn Hoàn Vũ – Tổng Giám đốc	36.245.239	-	-	36.245.239
Ông Nguyễn Văn Thanh Huy - Phó Tổng Giám đốc	618.654.000	400.000.000	-	1.018.654.000
Ông Quảng Văn Viết Cương - Phó Tổng Giám đốc	616.062.000	400.000.000	-	1.016.062.000

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Tổng thu nhập
Ông Giang Quốc Dũng - Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03/7/2025)	616.062.000	400.000.000	-	1.016.062.000
Ông Trịnh Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc	615.168.000	400.000.000	-	1.015.168.000
Bà Trần Thị Hồng Minh – Phó Tổng Giám đốc	615.913.000	400.000.000	-	1.015.913.000
Ông Hồ Hồng Thạch - Trưởng Ban Kiểm soát	428.884.952	280.000.000	-	708.884.952
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Kiểm soát viên	223.380.000	140.000.000	-	363.380.000
Ông Nguyễn Minh Dương - Kiểm soát viên	251.880.000	164.000.000	-	415.880.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhàn - Kế toán trưởng	624.188.000	400.000.000	-	1.024.188.000
Cộng	**7.843.741.191**	**5.064.000.000**	**530.000.000**	**13.437.741.191**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên WTC 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 Công nghiệp BW	Công ty liên kết
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	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 VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	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 Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	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 TNHH MTV Aspire	Công ty con của trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty 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 TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
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 Xây dựng IJC	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 Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
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
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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cho thuê công trình và trang thiết bị	15.840.000.000	14.400.000.000
Tài trợ xe ô tô	-	1.146.260.380
Cổ tức được chia	18.000.000.000	27.000.000.000
Chi phí khám chữa bệnh	6.601.951.177	849.521.284
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cung cấp điện	-	101.968.589
Tài trợ xe ô tô	-	1.146.260.380
Cho thuê nhà ở xã hội	264.285.714	-
Chi phí dịch vụ y tế	89.293.531	121.850.924
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	33.520.098
Lãi phạt chậm thanh toán	4.063.259.237	603.444.237
Lãi chậm trả cổ tức	-	201.469.125
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	-	23.194.600
Tài trợ học bổng cho sinh viên	9.028.561.600	29.543.195.236
Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex		
Góp vốn	20.000.000.000	-
Cung cấp dịch vụ	1.017.150	-
Chi phí dịch vụ tổ chức hội nghị	371.970.500	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	4.160.735.029	2.244.949.461

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	1.127.503.649	1.096.332.856
Công ty TNHH BW Supply Chain City		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	8.179.362.775	8.024.196.045
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.426.136.996	2.378.461.212
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.968.465.948	2.834.080.504
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	2.769.351.276	4.154.026.912
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3		
Phí quản lý, bảo trì, xử lý nước thải	1.520.640.000	1.520.640.000
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc		
Dịch vụ thuê văn phòng	199.723.182	587.114.910
Tiền điện	2.287.828	7.968.084
Nhận tiền ký quỹ	-	272.350.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng vay	103.942.186	-
Cung cấp dịch vụ	233.982.900	1.225.770.793
Thuê mặt bằng	2.429.041.720	1.439.391.100
Nhận tiền ký quỹ	-	1.356.581.566
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Tiền điện	5.858.290	7.293.797
Chi phí mua vé xe Buýt Free Pass	3.567.564.000	4.520.880.000
Phí quảng bá	-	1.936.111.111
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Chuyển nhượng nhà phố	988.048.460.000	25.338.444.604
Cung cấp dịch vụ	-	316.771.593
Cổ tức được chia	156.647.853.000	-
Lãi trả chậm cổ tức	11.198.134.348	11.198.134.348
Chi phí các dịch vụ khác	597.204.025	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Cho thuê mặt bằng	5.760.000.000	6.222.687.242
Cung cấp dịch vụ	321.949.035	-
Chi phí dịch vụ khác	4.385.909.189	5.235.542.059
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC		
Cung cấp dịch vụ	-	543.000.834
Mua vé máy bay	-	905.435.029
Phí dịch vụ quản lý	372.000.000	2.284.908.596
Mua nguyên liệu, vật tư	-	305.405.401
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Cung cấp dịch vụ	1.960.643	5.868.531
Mua hàng hoá, dịch vụ	1.697.422.500	1.697.347.407
Nhận tiền ký quỹ	-	50.000.000
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore		
Chuyển nhượng tài sản cố định	-	8.577.272.727
Nhận tiền ký quỹ	-	5.973.252.422
Lợi nhuận được chia	588.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Cho thuê xe thi công	-	2.082.940.687
Cung cấp dịch vụ	-	431.222.040
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	110.165.454.545
Cổ tức được chia	86.348.000.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	879.200.000	3.011.992.297
Chi phí thuê nhà	-	122.727.270
Góp vốn	200.000.000.000	-
Cổ tức được chia	23.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Cho thuê mặt bằng	3.241.337.085	200.000.001
Cung cấp dịch vụ	181.878.334	-
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	42.673.244.176
Lãi chậm thanh toán	12.986.721.643	-
Cổ tức được chia	48.560.400.000	-
Chi phí dịch vụ thi công công trình	133.237.264.714	92.663.397.345
Mua vật tư cho các công trình	20.312.500	1.441.884.140
Nhận tiền ký quỹ	-	50.000.000

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex		
Phí quản lý	45.944.732	45.034.073
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP		
Góp vốn	-	16.900.000.000
Cung cấp dịch vụ	1.198.646.280	-
Chi phí tiền điện	525.159.355	375.371.206
Nhận tiền ký quỹ	277.992.000	-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex		
Cổ tức được chia	-	9.546.321.373
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	160.510.152	164.780.794
Cổ tức được chia	17.844.600.000	16.060.140.000
Chi phí dịch vụ thi công công trình	99.972.347.232	6.987.651.797
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	2.137.346.499	13.604.316.348
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	6.423.256.300	4.911.961.000
Mua tài sản cố định	-	365.058.000
Nhận tiền ký quỹ	-	451.656.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	670.495.230	609.696.065
Nhận tiền ký quỹ	-	238.655.340
Chi phí tiền điện	1.677.079.008	1.667.092.627
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	284.473.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Phí quản lý, tiền điện, xử lý nước thải	483.142.721	154.540.443
Cho thuê mặt bằng	3.197.858.385	-
Chuyển nhượng nhà phố	752.003.815.000	-
Mua vật tư cho các công trình	88.107.200	98.896.000
Ứng tiền vật tư, thiết bị và thi công dự án	-	35.555.617.077
Chi phí thi công xây dựng	323.225.260.810	69.618.826.344
Nhận tiền ký quỹ	1.376.856.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông		
Doanh thu cho thuê	1.363.636.364	1.363.636.364
Cổ tức được chia	18.300.000.000	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương		
Lãi chậm trả cổ tức	252.784.097	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi		
Cổ tức được chia	14.074.750.000	7.318.870.000
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Cung cấp dịch vụ	22.096.794	7.156.490
Góp vốn	-	49.000.000.000

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

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.14, V.15 và V.20.

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

3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	**Các lĩnh vực khác**	**Cộng**
Kỳ này			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	1.805.463.299.607	248.725.267.089	2.054.188.566.696
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***1.805.463.299.607***	***248.725.267.089***	***2.054.188.566.696***

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	705.608.654.196	140.835.141.609	846.443.795.805
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			846.443.795.805
Doanh thu hoạt động tài chính			1.042 .485.989.989
Chi phí tài chính			(904.684.454.892)
Thu nhập khác			21.332.041.119
Chi phí khác			(26.974.686.395)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(51.429.830.595)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			***927.172.855.031***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***8.622.119.823***	***1.187.805.400***	***9.809.925.223***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	***100.106.154.562***	***7.853.190.603***	***107.959.345.165***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn)	-	-	-

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

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

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	28.501.646.154.269	-	28.501.646.154.269
Tài sản phân bổ cho bộ phận	4.532.665.166.632	624.431.609.571	5.157.096.776.203
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			20.585.799.754.568
Tổng tài sản			***54.244.542.685.040***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	852.892.407.017	-	852.892.407.017
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	32.131.481.644.049	4.426.515.540.704	36.557.997.184.753
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			512.852.852.720
Tổng nợ phải trả			***37.923.742.444.490***

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	29.145.855.633.776	-	29.145.855.633.776
Tài sản phân bổ cho bộ phận	3.120.206.695.264	260.376.873.679	3.380.583.568.943
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			20.004.568.114.988
Tổng tài sản			***52.531.007.317.707***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	839.366.084.672	-	839.366.084.672
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	31.883.064.075.147	2.660.596.991.797	34.543.661.066.944
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			496.134.088.572
Tổng nợ phải trả			***35.879.161.240.188***

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

4. Số liệu so sánh

4a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

4b. Các sai sót

Theo Thông báo số 137/TB-KV IV ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Cơ quan Kiểm toán Nhà nước, Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu số đầu năm vào Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

4c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh sai sót

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ (số đầu năm)				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15.000.000.000	406.896.874	15.406.896.874
Phải thu ngắn hạn khác	135	2.138.882.397.224	(406.896.874)	2.138.475.500.350
Hàng tồn kho	141	22.837.161.307.642	7.800.000.000	22.844.961.307.642
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	70.935.873.711	251.578.600	71.187.452.311
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	804.144.415.390	(1.566.449.872)	802.577.965.518
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	386.792.500	386.792.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	210.264.576.831	48.253.124.942	258.517.701.773
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.256.438.739.200	(156.181.025.110)	9.100.257.714.090
Phải trả ngắn hạn khác	320	981.502.224.859	(472.817.079.554)	508.685.145.305
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	276.988.775.319	(1.050.707.057)	275.938.068.262
Phải trả dài hạn khác	338	3.318.520.000	472.430.287.054	475.748.807.054
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	232.334.414.617	(12.138.394.307)	220.196.020.310
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	3.338.510.954.487	130.735.030.004	3.469.245.984.491

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Tổng Giám đốc đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Tổng Giám đốc xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Trên cơ sở kết quả đánh giá tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc nhận thấy các khoản phải thu có khả năng thu hồi đầy đủ và không có khoản phải thu nào cần trích lập dự phòng. Trường hợp khả năng thu hồi thực tế thay đổi trong các kỳ sau, Công ty sẽ thực hiện ghi nhận dự phòng theo quy định hiện hành.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ.
- Yêu cầu bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Công ty ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho dựa trên giá bán dự kiến trừ chi phí bán hàng ước tính. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá thị trường, thay đổi nhu cầu của khách hàng và rủi ro lỗi thời của hàng hóa/vật tư tồn kho.

Trên cơ sở kết quả đánh giá tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc xác định giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho không thấp hơn giá gốc, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Việc đánh giá này sẽ tiếp tục được rà soát tại các kỳ lập Báo cáo tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro:

- Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Đa dạng hóa kênh phân phối để mở rộng thị trường tiêu thụ.

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích và giá trị thu hồi của tài sản cố định

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Ban Tổng Giám đốc chưa xác định có yếu tố nào làm thay đổi đáng kể các giả định đang được sử dụng để xác định thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với phần lớn tài sản.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm.
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế hoãn lại

Việc xác định chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và tài sản/thuế hoãn lại đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc thực hiện các giả định về khả năng áp dụng các quy định thuế hiện hành, khả năng tạo ra lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng tài sản thuế hoãn lại và rủi ro bị cơ quan thuế điều chỉnh khi kiểm tra quyết toán thuế.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản thuế hoãn lại chưa được ghi nhận là 103.357.417.508 VND liên quan đến chênh lệch tạm thời được khấu trừ do không chắc chắn về khả năng có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng lợi nhuận tính thuế thực tế thấp hơn đáng kể so với kế hoạch là thấp dựa trên kết quả kinh doanh các năm gần đây và kế hoạch kinh doanh được phê duyệt.

Ban Tổng Giám đốc thực hiện các biện pháp sau:

- Tham vấn chuyên gia thuế về việc áp dụng các quy định thuế đối với các giao dịch phức tạp.
- Chuẩn bị đầy đủ hồ sơ chứng từ để sẵn sàng cung cấp và giải trình cho cơ quan thuế khi được yêu cầu.
- Theo dõi sát diễn biến chính sách thuế và điều chỉnh ước tính kịp thời.

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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	-	-	4.741.227.273	4.950.424.000	9.691.651.273
Số cuối kỳ	**530.243.200.104**	**417.868.880.293**	**664.626.337.992**	**142.953.424.070**	**1.755.691.842.459**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	279.072.260.285	64.594.606.618	512.428.078.056	94.168.769.136	950.263.714.095
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	5.714.687.507	12.771.032.641	15.189.223.284	5.834.797.377	39.509.740.809
Số cuối kỳ	**374.370.279.382**	**242.934.160.254**	**605.531.607.894**	**122.082.857.933**	**1.344.918.905.463**
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	**155.872.920.722**	**174.934.720.039**	**59.094.730.098**	**20.870.566.137**	**410.772.936.996**
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 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 này phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Giảm khác (*)	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	97.101.642.508	-	134.865.356.979	(149.986.204.396)	-	81.980.795.091	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.593.202.145	-	51.429.830.595	(165.461.466.265)	(1.628.688.323)	38.932.878.152	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.506.765.657	-	29.264.365.316	(30.037.618.143)	-	5.733.512.830	-
Thuế tài nguyên	-	-	1.106.521.080	(1.106.521.080)	-	-	-
Thuế nhà đất	-	1.938.284.501	-	-	-	-	1.938.284.501
Các loại thuế khác	316.091.463	-	868.636.560	(1.056.517.397)	-	128.210.626	-
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	**258.517.701.773**	**1.938.284.501**	**1.304.119.990.530**	**(1.434.233.607.281)**	**(1.628.688.323)**	**126.775.396.699**	**1.938.284.501**

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động ứng trước để sang nhượng và thuê đất đã ghi nhận doanh thu trong kỳ.
(**) Cổ tức phải nộp về ngân sách nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 02 năm 2026.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 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 như sau:

Kỳ này	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.682.094.637.579	1.752.250.429.081	-	-	(894.310.365.279)	4.540.034.701.381
Vay ngắn hạn các cá nhân	206.901.000.000	20.660.000.000	-	-	(65.900.000.000)	161.661.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.263.117.669.920	-	1.363.399.948.959	-	(1.274.391.632.395)	1.352.125.986.484
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	4.488.924.657.535	-	852.699.972.601	8.141.552.508	(2.000.000.000.000)	3.349.766.182.644
Cộng	**9.641.037.965.034**	**1.772.910.429.081**	**2.216.099.921.560**	**8.141.552.508**	**(4.234.601.997.674)**	**9.403.587.870.509**
Kỳ trước						
Vay ngắn hạn ngân hàng	4.958.687.548.269	1.930.013.595.640	-	-	(1.161.734.221.883)	5.726.966.922.026
Vay ngắn hạn các cá nhân	120.487.319.609	107.012.753.332	-	-	(28.980.744.180)	198.519.328.761
Vay dài hạn đến hạn trả	974.509.663.962	-	687.254.860.106	-	(487.254.832.981)	1.174.509.691.087
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	796.021.917.808	-	1.992.726.027.398	3.000.000.000	-	2.791.747.945.206
Cộng	**6.849.706.449.648**	**2.037.026.348.972**	**2.679.980.887.504**	**3.000.000.000**	**(1.677.969.799.044)**	**9.891.743.887.080**

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

Kỳ này	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	3.046.420.425.324	4.808.586.839.960	(1.363.399.948.959)	-	-	6.491.607.316.325
Trái phiếu thường	11.229.035.324.199	-	(852.699.972.601)	32.300.533.338	-	10.408.635.884.936
Cộng	**14.275.455.749.523**	**4.808.586.839.960**	**(2.216.099.921.560)**	**32.300.533.338**	**-**	**16.900.243.201.261**
Kỳ trước						
Vay dài hạn ngân hàng	3.772.988.097.244	-	(687.254.860.106)	-	-	3.085.733.237.138
Trái phiếu thường	11.240.487.115.981	-	(1.992.726.027.398)	30.803.866.670	-	9.278.564.955.253
Cộng	**15.013.475.213.225**	**-**	**(2.679.980.887.504)**	**30.803.866.670**	**-**	**12.364.298.192.391**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 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 này phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

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	1.849.349.974.375	14.492.769.762.360
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	1.012.404.425.405	1.012.404.425.405
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	539.180.305.043	(654.308.095.043)	(115.127.790.000)
Số dư cuối kỳ trước	**10.350.000.000.000**	**2.832.600.093.028**	**2.207.446.304.737**	**15.390.046.397.765**
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
Điều chỉnh hồi tố	-	-	130.735.030.004	130.735.030.004
Số dư đầu năm nay được trình bày lại	10.350.000.000.000	2.832.600.093.028	3.469.245.984.491	16.651.846.077.519
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	927.172.855.031	927.172.855.031
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	624.824.071.205	(744.542.763.205)	(119.718.692.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	(1.138.500.000.000)	(1.138.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**10.350.000.000.000**	**3.457.424.164.233**	**2.513.376.076.317**	**16.320.800.240.550**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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