Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Email: info@becamexijc.com
Ngày ký: 28/08/2026 11:47:05 +07:00
Xác thực bởi: Viettel-CA SHA2

CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

Ngày 29 tháng 08 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=PHÚ LỢI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700805566
Reason: I am approving this document
Location: your signing location here
Date: 2026.08.29 15:33:06+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
   Mã CK: IJC
   Địa chỉ: Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh
   Điện thoại: 0274 3848789 E-mail: info@becamexijc.com
2. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc
3. Loại thông tin công bố: ☑ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu
4. Nội dung công bố thông tin:
   Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026).
5. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn : www.becamexijc.com/Quanhecodong

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

Nơi nhận:
- Như trên ;
- Lưu VP.HĐQT

Người thực hiện công bố thông tin
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

TRỊNH THANH HÙNG

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Thông tin chung	2 - 3
3.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
4.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
5.	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	6 - 9
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	10
7.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	11 - 12
8.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	13 - 60
9.	Phụ lục	61 - 66

****

THÔNG TIN CHUNG

Khái quát về Công ty

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

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

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

Trụ sở hoạt động

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

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

Ban kiểm soát

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 Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2022
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 4 năm 2026

Ban kiểm toán nội bộ

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

Họ và tên	Chức vụ	
Bà Trần Nguyên Thảo	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2026
Ông Lê Hữu Thanh Tuấn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2026
Bà Phan Hồng Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2022
Bà Bùi Phương Hồng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2026

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

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 là Ông Trịnh Thanh Hùng – Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Công bố của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Trịnh Thanh Hùng
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 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam — Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Central Region Branch : Lot STH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam — Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nl@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: 1.1388/26/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
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 06 đến trang 66, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

M.S.D.N: 0300449815 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C - P.TÂN SƠN HÒA - TP.HỒ CHÍ MINH

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 HỢP NHẤT 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**		**7.076.264.943.633**	**6.016.656.347.470**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V,1**	**568.546.662.143**	**925.405.012.748**
1. Tiền	111		53.544.359.621	58.371.751.504
2. Các khoản tương đương tiền	112		515.002.302.522	867.033.261.244
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**723.655.633.616**	**768.028.248.084**
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	723.655.633.616	768.028.248.084
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**		**772.538.034.500**	**631.446.016.821**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	642.060.045.041	544.966.939.244
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	98.252.880.791	57.089.072.612
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	37.596.780.207	34.607.777.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(5.371.671.539)	(5.217.772.279)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**4.895.825.822.569**	**3.686.467.591.721**
1. Hàng tồn kho	141		4.895.825.822.569	3.686.467.591.721
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**		**115.698.790.805**	**5.309.478.096**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	21.485.642.463	5.226.276.200
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		94.043.083.589	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17	170.064.753	83.201.896
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.580.024.219.335**	**4.316.152.481.808**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**942.820.101.377**	**943.110.264.425**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	941.680.801.377	942.000.964.425
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	1.139.300.000	1.109.300.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**488.181.490.018**	**510.115.869.313**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	475.813.928.731	496.774.410.474
- *Nguyên giá*	*222*		*1.183.107.818.291*	*1.177.744.950.192*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(707.293.889.560)*	*(680.970.539.718)*
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	12.367.561.287	13.341.458.839
- *Nguyên giá*	*228*		*29.508.576.162*	*29.218.976.162*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(17.141.014.875)*	*(15.877.517.323)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- *Nguyên giá*	*234*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**423.374.491.266**	**493.572.390.602**
- Nguyên giá	241		458.047.577.371	529.092.086.474
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(34.673.086.105)	(35.519.695.872)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**367.036.643.603**	**366.545.323.993**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.12	367.036.643.603	366.375.483.993
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	169.840.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**2.340.070.196.228**	**1.984.472.914.581**
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	1.839.412.146.970	1.483.814.865.323
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	500.658.049.258	500.658.049.258
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2c	-	-
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**		**18.541.296.843**	**18.335.718.894**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	18.541.296.843	18.335.718.894
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		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**11.656.289.162.968**	**10.332.808.829.278**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**3.749.165.141.995**	**2.268.499.437.236**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.488.403.980.576**	**952.508.952.111**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	844.671.279.569	81.308.363.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	9.594.402.476	9.503.959.591
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	577.632.601.445	262.867.811.245
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17	25.781.166.277	84.025.863.863
5. Phải trả người lao động	315	V.18	9.083.571.864	11.811.016.665
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19	296.063.941.171	268.610.866.574
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		81.279.445	43.408.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	78.827.105.812	85.318.612.369
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	579.336.267.714	85.866.074.487
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	67.332.364.803	63.152.976.109
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.260.761.161.419**	**1.315.990.485.125**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	50.000.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.23	102.708.032.312	113.175.511.721
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b	409.047.900	12.421.047.900
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	1.107.644.081.207	1.190.393.925.504
8. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
9. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
10. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
11. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.907.124.020.973**	**8.064.309.392.042**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**7.907.124.020.973**	**8.064.309.392.042**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	6.295.806.400.000	6.295.806.400.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*6.295.806.400.000*	*6.295.806.400.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.24	211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	10.801.285.907	10.801.285.907
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.24	897.588.186.707	766.316.976.424
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	491.601.922.359	780.058.503.711
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*304.748.743.263*	*780.058.503.711*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*186.853.179.096*	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**11.656.289.162.968**	**10.332.808.829.278**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thủy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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	544.970.606.097	351.807.251.457
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	56.505.494.267	26.744.225.140
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		488.465.111.830	325.063.026.317
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	254.883.572.259	127.575.976.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		233.581.539.571	197.487.050.050
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	44.631.822.695	2.084.503.262
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	33.805.399.795	31.912.380.993
Trong đó: chi phí đi vay	24		22.587.188.273	20.853.610.993
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	2.213.688.400	17.412.923.352
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	37.522.967.837	35.584.157.253
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	V.2b	15.929.880.904	50.972.092.850
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		220.601.187.138	165.634.184.564
13. Thu nhập khác	31	VI.8	15.808.641.212	8.098.945.553
14. Chi phí khác	32	VI.9	9.564.467.771	9.232.691.907
15. Lợi nhuận khác	40		6.244.173.441	(1.133.746.354)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		226.845.360.579	164.500.438.210
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.17	39.992.181.483	21.575.280.086
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		186.853.179.096	142.925.158.124
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*186.853.179.096*	*142.925.158.124*
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	282	367
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	282	367

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thủy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)
(Theo phương pháp gián tiếp)
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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***		***226.845.360.579***	***164.500.438.210***
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	32.447.693.882	32.448.191.417
- Các khoản dự phòng	03	V.6	153.899.260	(540.392.950)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(4.130.999)	(28.762.152)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	V.2b; VI.4; VI.8	(69.792.754.554)	(52.943.189.843)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	22.587.188.273	20.686.247.980
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***212.237.256.441***	***164.122.532.662***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(244.395.716.488)	52.987.170.350
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.144.530.447.994)	(69.518.296.954)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		786.368.339.962	35.907.599.151
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(16.464.944.212)	8.400.730.930
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.19; VI.5	(21.243.381.409)	(19.373.630.563)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(66.113.779.082)	(21.768.828.686)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(23.382.294.041)	(13.377.007.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(517.524.966.823)***	***137.380.269.131***
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		(5.213.873.856)	(17.309.884.355)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9; VI.8	11.854.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(779.402.596.000)	(750.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	823.121.172.109	16.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(331.987.852.000)	(20.000.000.000)
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.5a; VI.4	43.438.961.291	2.218.134.342
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(250.032.333.911)***	***(19.541.750.013)***

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	526.911.150.362	209.018.304.688
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(116.190.801.432)	(292.835.553.860)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16; V.24	(25.529.800)	(436.139.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***410.694.819.130***	***(84.253.389.072)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(356.862.481.604)**	**33.585.130.046**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**925.405.012.748**	**79.913.898.794**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		4.130.999	28.762.152
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**568.546.662.143**	**113.527.790.992**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

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

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

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

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

6. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

6a. Danh sách các công ty con được hợp nhất

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

6b. Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Quốc lộ 14, Phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai, Việt Nam	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	43,11%	40,33%	43,11%	40,33%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng công trình đường bộ	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
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	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

7. Số lượng người lao động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 712 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 734 nhân viên).

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, các công ty trong Tập đoàn 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"); Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 202") được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính ("Thông tư 43"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 43 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 Tập đoàn.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam ("VND") do 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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99"), Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc 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; Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển. 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 Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản cho vay 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 liên kết

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí 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 Tập đoàn vay vốn để đầu tư 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 Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 hợp nhất 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 cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền đối với nguyên vật liệu, tính theo phương pháp thực tế đích danh đối với hàng hóa bất động sản và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. 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 hợp nhất giữa niên độ.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Tập đoàn 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 Tập đoàn như sau:

Công cụ, dụng cụ
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng hoặc cho thuê liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 03 năm).

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

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

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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. 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 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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 Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm.

Chi phí nghiên cứu và triển khai

Chi phí cho hoạt động nghiên cứu thực hiện với mục đích thu thập tri thức về khoa học hoặc kỹ thuật mới được hạch toán vào ngay chi phí khi phát sinh.

Chi phí cho các hoạt động triển khai liên quan đến việc ứng dụng những kết quả nghiên cứu vào một kế hoạch, vào thiết kế để sản xuất sản phẩm mới hoặc cải tiến một cách cơ bản sản phẩm trước khi bắt đầu sản xuất hoặc sử dụng mang tính thương mại được vốn hóa nếu đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán.
- Tập đoàn dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán.
- Tập đoàn có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó.
- Tài sản vô hình đó phải tạo được lợi ích kinh tế trong tương lai.
- Tập đoàn có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó.
- Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó.

Chi phí triển khai được vốn hóa bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công trực tiếp, các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc tạo ra tài sản và một phần chi phí chung được phân bổ theo tiêu thức hợp lý và nhất quán. Chi phí triển khai khác được hạch toán vào chi phí khi phát sinh.

Chi phí triển khai vốn hóa được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 10 năm.

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 hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 05 - 20 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ tổn thất suy giảm giá trị.

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 hợp nhất 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 Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí đầu tư 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 hằng 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. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Việc xác định phương pháp kế toán áp dụng căn cứ vào bản chất thực tế của từng hợp đồng, đặc biệt là sự tồn tại hay không của quyền đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được xác định khi các quyết định liên quan đến các hoạt động chủ yếu của BCC đòi hỏi phải có sự đồng thuận của tất cả các bên có quyền kiểm soát chung, không phụ thuộc vào tỷ lệ góp vốn hay hình thức pháp lý của hợp đồng.

Trong mọi trường hợp, khi Tập đoàn là bên nhận tiền hoặc tài sản của các bên khác đóng góp cho BCC, khoản nhận này được ghi nhận là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác các nội dung sau:

- Khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác được ghi nhận ở khoản mục Phải thu ngắn hạn khác.
- Khoản lợi nhuận nhận được từ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh được ghi nhận vào khoản mục Doanh thu tài chính.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Tập đoàn 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.

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.
- Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.
- Phần chênh lệch giữa giá trị vốn góp thực nhận và giá trị vốn theo Điều lệ Công ty mẹ.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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 Tập đoàn tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- 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 tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại 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 đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

20. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí 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.

21. Các khoản chi phí

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

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 kỳ 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, các công ty trong Tập đoàn xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp. Cuối năm tài chính, các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

23. Bên liên quan

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

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm:

- Các công ty có liên quan trong cùng Tập đoàn.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, 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 mẹ, bao gồm Ban Tổng Giám đốc, 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 Tập đoàn và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

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 Tập đoàn, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Theo bản chất mối quan hệ kinh tế và tham chiếu thực tiễn quốc tế, Tập đoàn cũng coi các bên đối tác không đồng kiểm soát BCC với Tập đoàn là các bên liên quan.

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.

24. 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.692.992.475	1.746.214.772
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.708.235.453	56.546.397.368
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương*	*43.858.032.880*	*35.677.956.475*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương*	*5.967.215.140*	*12.849.596.880*
- *Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Dương*	*290.694.901*	*6.814.282.843*
- *Các ngân hàng khác*	*592.292.532*	*1.204.561.170*
Tiền đang chuyển	143.131.693	79.139.364
Các khoản tương đương tiền (*)	515.002.302.522	867.033.261.244
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương*	*484.125.734.000*	*715.826.744.000*
- *Các ngân hàng khác*	*30.000.000.000*	*149.017.123.288*
- *Lãi dự thu (**)*	*876.568.522*	*2.189.393.956*
Cộng	**568.546.662.143**	**925.405.012.748**

(*) Trong đó, khoản tiền gửi 444.125.734.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng, chi tiết như sau:

	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
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương (*)	439.284.765.891	439.284.765.891	-	724.789.438.000	724.789.438.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (*)	140.536.096.000	140.536.096.000		8.750.000.000	8.750.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	110.000.000.000	110.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Các ngân hàng khác	30.000.000.000	30.000.000.000		-	-	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu (**)	3.834.771.725	3.834.771.725	-	4.488.810.084	4.488.810.084	-
Cộng	**723.655.633.616**	**723.655.633.616**	-	**768.028.248.084**	**768.028.248.084**	-

(*) Trong đó, khoản tiền gửi 482.002.596.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước (i)	1.291.146.750.000	250.277.544.970	1.541.424.294.970	1.201.146.750.000	226.668.115.323	1.427.814.865.323
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	235.666.930.000	-	235.666.930.000	36.000.000.000	-	36.000.000.000
Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành (iii)	62.320.922.000	-	62.320.922.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Cộng	**1.589.134.602.000**	**250.277.544.970**	**1.839.412.146.970**	**1.257.146.750.000**	**226.668.115.323**	**1.483.814.865.323**

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138, đăng ký 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, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước 116.336.925 cổ phần, chiếm tỷ lệ 43,11% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 7.500.000 cổ phần với giá phí là 90.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn sở hữu 116.336.925 cổ phần, tương đương 43,11% vốn điều lệ với giá phí đã đầu tư là 1.291.146.750.000 VND, (số đầu năm là 1.201.146.750.000 VND, tương đương 108.836.925 cổ phần, chiếm tỷ lệ 40,33% vốn điều lệ).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 235.666.930.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 199.666.930.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư 235.666.930.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ (số đầu năm là 36.000.000.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ).

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 62.320.922.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Trong kỳ, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 42.320.922.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư 62.320.922.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ (số đầu năm là 20.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ).

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết như sau:

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

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

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

2c. *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam(i)	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex(ii)	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
BCC với Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Tiền đầu tư góp vốn xây dựng Dự án Becamex City Center(iii)	473.658.049.258	-	473.658.049.258	-
Cộng	**500.658.049.258**	**-**	**500.658.049.258**	**-**

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

(ii) Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 10.000.000.000 VND, nắm giữ 1.000.000 cổ phiếu, tương đương 10% vốn điều lệ.

(iii) Theo 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 mẹ và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan) để cùng thực hiện dự án Dự án Becamex City Center tại phường Phú Hoà, thị xã 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 Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP quản lý và điều hành, Công ty mẹ chỉ được chia lợi nhuận và chịu lỗ trước thuế từ hoạt động của hợp đồng theo tỷ lệ vốn góp. 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 Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP được chia 30% lợi nhuận, Công ty mẹ được chia 70% 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, Công ty đã tham gia góp bằng tiền là 473.658.049.258 VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Hợp đồng hợp tác kinh doanh đang được thực hiện bình thường, không có tranh chấp trọng yếu phát sinh.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác
Không có biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ.

3. Phải thu của khách hàng

3a. 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	***94.719.956.734***	-	***21.123.569.849***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	14.300.114.967	-	12.500.037.064	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	70.459.867.400	-	-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	9.493.050.000	-	8.493.397.500	-
Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex	315.411.546	-	-	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu	75.726.253	-	98.886.694	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	11.264.872	-	29.558.931	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	-	-	1.689.660	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	64.521.696	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	***547.340.088.307***	5.371.671.539	***523.843.369.395***	5.217.772.279
Cộng	**642.060.045.041**	**5.371.671.539**	**544.966.939.244**	**5.217.772.279**

3b. Phải thu dài 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	-	-	***12.966.583.500***	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-	11.437.719.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-	999.652.500	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	-	-	529.212.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***941.680.801.377***	-	***929.034.380.925***	-
Bà Nguyễn Hoàng Anh	180.986.260.000	-	196.013.020.000	-
Ông Huỳnh Văn Liêu	137.777.908.800	-	163.941.108.800	-
Bà Trịnh Thị Bích Hằng	104.314.067.998	-	85.021.867.998	-
Các khách hàng khác	518.602.564.579	-	484.058.384.127	-
Cộng	**941.680.801.377**	**-**	**942.000.964.425**	**-**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***14.883.734.471***	***18.334.100.382***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	13.912.254.286	15.411.155.221
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	106.000.000	106.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	865.480.185	2.816.945.161
Trả trước cho các người bán khác	***83.369.146.320***	***38.754.972.230***
Công ty TNHH MTV Phụng Tân Tiến	31.138.523.596	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	15.727.304.394	-
Tổng Công ty Cổ phần Công trình Viettel	12.322.290.201	19.313.770.793
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	7.114.456.843	5.618.489.773
Các nhà cung cấp khác	17.066.571.286	13.822.711.664
Cộng	**98.252.880.791**	**57.089.072.612**

5. Phải thu khác

5a. *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	***29.501.355.042***	-	***27.732.246.054***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu lợi nhuận được chia từ Dự án Becamex City Center	27.652.555.042	-	27.652.555.042	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu phí quản lý	148.800.000	-	79.691.012	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Phải thu tiền cổ tức	1.700.000.000		-	-
Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác	***8.095.425.165***	-	***6.875.531.190***	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.008.114.418	-	1.112.952.849	-
Tạm ứng cho nhân viên	555.475.655	-	510.302.056	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	984.898.911	-	477.284.911	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.546.936.181	-	4.774.991.374	-
Cộng	**37.596.780.207**	-	**34.607.777.244**	-

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối năm		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	***726.300.000***	-	***726.300.000***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Ký quỹ quản lý, thi công dự án	210.100.000	-	210.100.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước - Đặt cọc tiền thuê nhà	516.200.000	-	516.200.000	-
Phải thu các tổ chức khác	***413.000.000***	-	***383.000.000***	-
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	413.000.000	-	383.000.000	-
Cộng	**1.139.300.000**	-	**1.109.300.000**	-

6. Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu các tổ chức và cá nhân		***7.226.247.096***	***1.854.575.557***		***7.150.808.496***	***1.933.036.217***
	Từ 06 tháng đến 01 năm	75.438.600	52.807.020	*Từ 06 tháng đến 01 năm*	56.338.400	39.436.880
	Từ 01đến 02 năm	-	-	*Từ 01đến 02 năm*	600.000.000	300.000.000
	Từ 02 đến 03 năm	5.968.336.192	1.801.768.537	*Từ 02 đến 03 năm*	5.311.997.792	1.593.599.337
	Trên 03 năm	1.182.472.304	-	*Trên 03 năm*	1.182.472.304	-
Phải thu tiền bán bất động sản		***405.556.244.571***	***405.556.244.571***		***419.907.694.924***	***419.907.694.924***
	Dưới 06 tháng	39.395.880.740	39.395.880.740	*Dưới 06 tháng*	33.075.340.538	33.075.340.538
	Từ 06 tháng đến 01 năm	21.707.758.565	21.707.758.565	*Từ 06 tháng đến 01 năm*	10.545.703.273	10.545.703.273
	Từ 01đến 02 năm	16.340.878.673	16.340.878.673	*Từ 01đến 02 năm*	18.012.547.000	18.012.547.000
	Từ 02 đến 03 năm	26.291.307.500	26.291.307.500	*Từ 02 đến 03 năm*	53.901.222.173	53.901.222.173
	Trên 03 năm	301.820.419.093	301.820.419.093	*Trên 03 năm*	304.372.881.940	304.372.881.940
Cộng		**412.782.491.667**	**407.410.820.128**		**427.058.503.420**	**421.840.731.141**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	5.217.772.279	4.586.462.503
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng	153.899.260	(540.392.950)
Số cuối kỳ	**5.371.671.539**	**4.046.069.553**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.233.586.352	-	3.189.973.672	-
Công cụ, dụng cụ	2.420.291.478	-	2.821.783.710	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	3.892.558.914.759	-	3.670.229.490.180	-
Hàng hóa bất động sản	996.201.842.982	-	8.728.309.398	-
Hàng hóa	1.411.186.998	-	1.498.034.761	-
Cộng	**4.895.825.822.569**	**-**	**3.686.467.591.721**	**-**

(*) Chủ yếu là chi phí dở dang của các công trình xây dựng nhà phố, khu thương mại, nhà biệt thự, nhà chung cư,..., trong đó chi phí dở dang của Dự án Khu biệt thự Sunflower mở rộng, Khu phố thương mại Prince Town mở rộng và Khu nhà ở Green City Bình Dương với tổng giá trị sổ sách tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 1.756.251.992.058 VND (số đầu năm là 1.059.985.770.223 VND). Các dự án này đang trong quá trình xây dựng, phần lớn đang phản ánh chi phí chuyển quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn phát sinh một số chi phí khác như khảo sát địa chất địa hình, xây dựng nhà thô công trình, thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước, chi phí sử dụng vốn, lãi vay vốn hóa…

Một số chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang có giá trị ghi sổ là 2.104.467.806.611 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.21).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong kỳ là 47.323.241.744 VND (cùng kỳ năm trước là 29.057.945.441 VND).

8. Chi phí chờ phân bổ

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.918.866.980	1.942.905.615
Chi phí hoa hồng trả trước	18.067.230.019	-
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	1.499.545.464	3.283.370.585
Cộng	**21.485.642.463**	**5.226.276.200**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	6.880.222.061	2.356.823.743
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	9.045.987.387	15.446.850.576
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.615.087.395	532.044.575
Cộng	**18.541.296.843**	**18.335.718.894**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.018.546.650.088	22.112.237.553	17.732.761.490	119.308.301.061	45.000.000	1.177.744.950.192
Mua trong kỳ	3.167.169.089	1.179.131.900	830.847.926	337.608.800	-	5.514.757.715
Thanh lý nhượng bán	(118.689.616)	-	-	(33.200.000)	-	(151.889.616)
Số cuối kỳ	**1.021.595.129.561**	**23.291.369.453**	**18.563.609.416**	**119.612.709.861**	**45.000.000**	**1.183.107.818.291**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.339.402.511	4.084.441.383	3.794.382.840	32.234.059.341	-	64.452.286.075
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	601.988.517.787	9.597.695.279	9.972.203.941	59.377.435.211	34.687.500	680.970.539.718
Khấu hao trong kỳ	20.704.788.486	1.058.575.342	678.358.288	4.027.892.342	5.625.000	26.475.239.458
Thanh lý, nhượng bán	(118.689.616)	-	-	(33.200.000)	-	(151.889.616)
Số cuối kỳ	**622.574.616.657**	**10.656.270.621**	**10.650.562.229**	**63.372.127.553**	**40.312.500**	**707.293.889.560**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	416.558.132.301	12.514.542.274	7.760.557.549	59.930.865.850	10.312.500	496.774.410.474
Số cuối kỳ	**399.020.512.904**	**12.635.098.832**	**7.913.047.187**	**56.240.582.308**	**4.687.500**	**475.813.928.731**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	37.400.000	-	225.585.454	-	262.985.454

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	***1.021.595.129.561***	***622.574.616.657***	***399.020.512.904***
Dự án Nâng cấp mở rộng QL13	988.745.727.088	595.025.128.596	393.720.598.492
Các tài sản cố định khác	32.849.402.473	27.549.488.061	5.299.914.412
Máy móc và thiết bị	***23.291.369.453***	***10.656.270.621***	***12.635.098.832***
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	***18.563.609.416***	***10.650.562.229***	***7.913.047.187***
Thiết bị, dụng cụ quản lý	***119.612.709.861***	***63.372.127.553***	***56.240.582.308***
Tài sản cố định khác	***45.000.000***	***40.312.500***	***4.687.500***
Cộng	**1.183.107.818.291**	**707.293.889.560**	**475.813.928.731**

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình đã thanh lý trong kỳ như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá thanh lý
Nội thất Becamex Hotel	118.689.616	118.689.616	-	10.900.000
Máy phun rửa áp lực POSEIDON	33.200.000	33.200.000	-	954.545
Cộng	**151.889.616**	**151.889.616**	**-**	**11.854.545**

10. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	28.806.476.162	412.500.000	29.218.976.162
Mua trong kỳ	289.600.000	-	289.600.000
Số cuối kỳ	**29.096.076.162**	**412.500.000**	**29.508.576.162**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	7.009.289.604	412.500.000	7.421.789.604
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	15.465.017.323	412.500.000	15.877.517.323
Khấu hao trong kỳ	1.263.497.552	-	1.263.497.552
Số cuối kỳ	**16.728.514.875**	**412.500.000**	**17.141.014.875**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	13.341.458.839	-	13.341.458.839
Số cuối kỳ	**12.367.561.287**	**-**	**12.367.561.287**
Trong đó:			
Tạm thời chưa 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
Chương trình phần mềm máy tính	***29.096.076.162***	***16.728.514.875***	***12.367.561.287***
Nâng cấp phần mềm thu phí - Mã 023.17	2.788.000.000	1.459.203.268	1.328.796.732
Nâng cấp hệ thống thu phí	1.749.440.896	758.091.048	991.349.848
Chuyển giao phần mềm VT WFMS Văn phòng điện tử SharePoint Eoffice	2.272.727.273	2.272.727.273	-
Nâng cấp phần mềm Back-end số 041219/2019/HĐNCPM/VETC-BECAMEX ngày 04/12/2019	3.466.665.320	1.949.999.238	1.516.666.082
Triển khai tích hợp Phần mềm Quản lý dự án và BPM vào hệ thống EOffice HĐ 411/2024/HĐDV/IJC-VT ký ngày 04/11/2024	1.755.000.000	182.812.500	1.572.187.500
Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt trọn gói 16 làn thu phí điện tử tự động không dừng theo công nghệ RFID	5.075.733.800	2.696.483.577	2.379.250.223
Các chương trình phần mềm khác	11.988.508.873	7.409.197.971	4.579.310.902
Chi phí nghiên cứu và triển khai	***412.500.000***	***412.500.000***	-
Cộng	**29.508.576.162**	**17.141.014.875**	**12.367.561.287**

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	529.092.086.474	35.519.695.872	493.572.390.602
Khấu hao trong kỳ		4.708.956.872	
Chuyển sang hàng tồn kho	(71.044.509.103)	(5.555.566.639)	
Số cuối kỳ	**458.047.577.371**	**34.673.086.105**	**423.374.491.266**

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Các căn nhà ở công nhân Khu dân cư Hòa Lợi	458.047.577.371	34.673.086.105	423.374.491.266
Cộng	**458.047.577.371**	**34.673.086.105**	**423.374.491.266**

Một số bất động sản đầu tư có giá trị quyền sử dụng đất ghi sổ là 92.547.825.468 VND đã được dùng thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (xem thuyết minh số V.21).

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

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

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế của Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex.

	Số lỗ phát sinh	Chuyển lỗ trong các năm trước	Số lỗ đã chuyển cơ quan thuế quyết toán	Số lỗ đã giảm theo thông báo 7266/TB-TCS25 ngày 02 tháng 4 năm 2026	Chuyển lỗ trong kỳ này	Số lỗ hết thời hạn chuyển lỗ	Số lỗ còn được chuyển
Năm 2020	21.202.068.301	(20.523.924.138)	(344.300.572)	(26.239.074)	-	(307.604.517)	-
Năm 2021	9.437.121.549	-	(12.993.047)	-	(4.048.275.489)	-	5.375.853.013
Năm 2023	921.625	-	(921.625)	-	-	-	-
Cộng	**30.640.111.475**	**(20.523.924.138)**	**(358.215.244)**	**(26.239.074)**	**(4.048.275.489)**	**(307.604.517)**	**5.375.853.013**

Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***778.797.261.514***	***31.909.197.354***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	768.114.539.200	4.975.342.825
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	4.405.258.960	21.987.334.216
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	2.910.859.485	1.948.131.501
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	2.062.210.547	2.603.298.867
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	704.353.000	247.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	297.443.222	19.974.945
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Mỹ Phước	164.762.100	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	9.720.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	***65.874.018.055***	***49.399.165.708***
Công ty Cổ phần Sàn giao dịch Bất động sản An Home Bình Dương	5.291.361.642	22.567.289.256
Các nhà cung cấp khác	60.582.656.413	26.831.876.452
Cộng	**844.671.279.569**	**81.308.363.062**

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

15. Người mua trả tiền trước

15a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ông Đàm Văn Khánh	1.187.577.000	1.187.577.000
Các khách hàng khác	8.406.825.476	8.316.382.591
Cộng	**9.594.402.476**	**9.503.959.591**

15b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Khoản trả trước tiền thi công xây dựng công trình của Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành.

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức phải trả cho bên liên quan	***418.677.646.000***	***262.029.793.000***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (*)	418.677.646.000	262.029.793.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác	***158.954.955.445***	***838.018.245***
Cộng	**577.632.601.445**	**262.867.811.245**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty mẹ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2026 đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông theo tỷ lệ 5% vốn điều lệ, tương đương 314.790.320.000 VND. Ngày 10 tháng 6 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty mẹ đã thông qua Nghị quyết số 25/NQ-HĐQT theo đó ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2025 là ngày 30 tháng 6 năm 2026, thời gian thanh toán vào ngày 07 tháng 10 năm 2026.

(*) Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP đã thông việc gia hạn thời gian thanh toán cổ tức năm 2022 và 2023 là 262.029.793.000 VND (số đầu năm 262.029.793.000 VND) cho Công ty mẹ đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ			Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số hoàn thuế sau quyết toán	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	38.440.999.587	-	21.349.780.498	(53.838.107.312)	-	6.054.592.838	101.920.065
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	19.422.969	(9.076.149)	-	10.346.820	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	44.841.049.588	54.827.238	39.887.343.052	(66.113.779.082)	-	18.614.613.558	54.827.238
Thuế thu nhập cá nhân	743.545.370	28.374.658	3.526.124.332	(2.812.160.760)	(344.570.561)	1.097.881.173	13.317.450
Các loại thuế khác	269.318	-	118.681.865	(115.219.295)	-	3.731.888	-
Cộng	**84.025.863.863**	**83.201.896**	**64.901.352.716**	**(122.888.342.598)**	**(344.570.561)**	**25.781.166.277**	**170.064.753**

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39.992.181.483
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ	(104.838.431)
Cộng	**39.887.343.052**

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

(i) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 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

Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ của các công ty trong Tập đoàn như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	37.929.980.956	18.164.646.728
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	1.325.392.949	2.445.328.179
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	736.807.578	183.717.326
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	781.587.853
Cộng	**39.992.181.483**	**21.575.280.086**

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

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

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

Các loại thuế khác

Các công ty trong Tập đoàn 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
Phải trả các bên liên quan	***152.659.198.198***	***139.935.720.050***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:	150.910.812.462	137.512.253.149
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất phố thương mại IJC2	*6.457.153.249*	*6.457.153.249*
- Lãi trả chậm cổ tức (*)	*142.253.234.248*	*131.055.099.900*
- Chi phí điện	*2.200.424.965*	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	*1.748.155.822*	2.423.343.359
- Trích trước phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ấp 1, ấp 5 Vĩnh Tân	*1.748.155.822*	*2.423.343.359*
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam – Cước điện thoại	229.914	123.542
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***143.404.742.973***	***128.675.146.524***
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị IJC	108.674.169.675	108.674.169.675
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu nhà ở Sunflower 2	13.008.871.447	13.538.764.882
Trích trước giá vốn xây dựng nhà dự án Khu nhà ở IJC Green City	12.032.458.874	-
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu tái định cư Hòa Lợi	-	294.694.505
Chi phí lãi vay	3.213.257.358	1.869.450.494
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	6.475.985.619	4.298.066.968
Cộng	**296.063.941.171**	**268.610.866.574**

(*) Theo Nghị quyết số 15/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 4 năm 2026 của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP, Công ty mẹ được gia hạn thời gian thanh toán tiền cổ tức năm 2022, 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và có trách nhiệm trả lãi với mức lãi suất 8,5% tính từ thời điểm gia hạn cổ tức cho đến khi hoàn tất việc thanh toán.

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***48.472.723.769***	***48.472.723.769***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP:	48.472.723.769	48.472.723.769
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise	*41.974.356.216*	*41.974.356.216*
- Phải trả tiền thu hộ thuê văn phòng Becamex Tower	*2.646.826.798*	*2.646.826.798*
- Phải trả tiền thu hộ căn hộ New Horizon	*1.948.734.160*	*1.948.734.160*
- Phải trả tiền thu hộ Ban Quản lý Chung cư Sunrise	*1.902.806.595*	*1.902.806.595*
Phải trả các các tổ chức và cá nhân khác	***30.354.382.043***	***36.845.888.600***
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	985.684.620	923.354.190
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký	-	4.593.600.000
Phải trả doanh thu cho gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex	136.215.907	136.215.907
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.278.857.474	21.917.591.121
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.953.624.042	9.275.127.382
Cộng	**78.827.105.812**	**85.318.612.369**

20b. Phải trả dài hạn khác

Khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê gian hàng tại Trung tâm thương mại Becamex.

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn 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	276.877.302.716	85.582.532.415
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương [(i)]	*105.683.664.702*	*20.089.716.920*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam [(ii)]	*171.193.638.014*	*65.492.815.495*
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.21b)	302.458.964.998	283.542.072
Cộng	**579.336.267.714**	**85.866.074.487**

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

- Hợp đồng thế chấp số 01/2025/1728454/HĐBĐ ngày 23 tháng 4 năm 2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28 tháng 5 năm 2025;
- Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20 tháng 6 năm 2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2026/1728454/HĐBĐ ngày 18 tháng 6 năm 2026.

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

21b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn Ngân hàng	1.107.644.081.207	1.190.393.925.504
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương (i)	*1.088.626.518.000*	*1.190.393.925.504*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam(ii)	*19.017.563.207*	-
Cộng	**1.107.644.081.207**	**1.190.393.925.504**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Bình Dương được dùng để:

- Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng tín dụng số 273803.25.140.579294.TD ngày 31 tháng 12 năm 2024. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 590 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 370291.26.140.579294.BD ngày 11 tháng 02 năm 2026;
- Tài trợ, bù đắp dự án Khu nhà ở Sunflower II và dự án Khu nhà ở Prince Town II tại Phường Hòa Phú, TP.Thủ Dầu Một, Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng tín dụng số 316332.25.140.579294.TD ngày 22 tháng 8 năm 2025. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 30 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 316481.25.140.579294.BD ngày 22 tháng 8 năm 2025.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam để tài trợ chi phí xây dựng và phát triển dự án Khu nhà ở IJC Green City. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) theo hợp đồng thế chấp số 1116731.25.882 ngày 26 tháng 11 năm 2025.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	302.458.964.998	283.542.072
Trên 1 năm đến 5 năm	1.107.644.081.207	1.190.393.925.504
Cộng	**1.410.103.046.205**	**1.190.677.467.576**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

21c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	62.962.776.109	22.968.068.946	(18.788.680.252)	67.142.164.803
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	190.200.000	4.593.613.789	(4.593.613.789)	190.200.000
Cộng	**63.152.976.109**	**27.561.682.735**	**(23.382.294.041)**	**67.332.364.803**

23. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

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

24. Vốn chủ sở hữu

24a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày tại Phụ lục 03 đính kèm.

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	3.132.957.060.000	3.132.957.060.000
Các cổ đông khác	3.162.849.340.000	3.162.849.340.000
Cộng	**6.295.806.400.000**	**6.295.806.400.000**

24c. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	629.580.640	629.580.640
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	629.580.640	629.580.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*629.580.640*	*629.580.640*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	629.580.640	629.580.640
- *Cổ phiếu phổ thông*	*629.580.640*	*629.580.640*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

24d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty mẹ đã phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2026 như sau:

		VND
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	:	137.808.413.674
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	22.968.068.946
• Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	:	4.593.613.789
• Chia cổ tức cho các cổ đông	:	314.790.320.000

25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

25a. Tài sản thuê ngoài

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	18.201.272.727	11.151.272.727
Trên 01 năm đến 05 năm	25.310.000.000	22.485.636.364
Cộng	**43.511.272.727**	**33.636.909.091**

Tập đoàn thuê mặt bằng kinh doanh dưới hình thức thuê hoạt động. Hợp đồng thuê có hiệu lực trong khoảng từ 01 năm đến 10 năm và có khả năng được gia hạn thêm. Chi phí thuê được điều chỉnh tăng lên hàng năm theo giá thuê trên thị trường.

25b. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	50.934,37	50.649,68
Yên Nhật (¥)	1.000,00	-

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán vé cầu đường	165.609.767.631	159.237.012.153
Doanh thu kinh doanh bất động sản	252.902.845.577	46.387.908.816
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	14.214.122.153	19.710.056.981
Doanh thu kinh doanh nhà hàng, khách sạn	103.696.185.470	106.445.536.905
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	8.547.685.266	20.026.736.602
Cộng	**544.970.606.097**	**351.807.251.457**

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 bay tại thuyết minh số VII.1b.

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Giá trị bất động sản bị trả lại trong kỳ.

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn vé cầu đường	38.438.705.318	40.952.070.838
Giá vốn kinh doanh bất động sản	127.197.406.122	(2.680.837.419)
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	6.698.523.917	9.539.404.065
Giá vốn kinh doanh nhà hàng, khách sạn	72.955.312.746	69.411.282.103
Giá vốn bán hàng hóa, dịch vụ	9.593.624.156	10.354.056.680
Cộng	**254.883.572.259**	**127.575.976.267**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	42.784.922.932	471.096.993
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	130.931.750	58.109.130
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	11.837.014	26.534.987
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	4.130.999	28.762.152
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.700.000.000	1.500.000.000
Cộng	**44.631.822.695**	**2.084.503.262**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí lãi vay	22.587.188.273	19.862.497.980
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	823.750.000
Lãi chậm trả cổ tức	11.198.134.348	11.198.134.348
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	20.077.174	10.812.390
Chi phí tài chính khác	-	17.186.275
Cộng	**33.805.399.795**	**31.912.380.993**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí cho nhân viên	9.125.895.552	9.941.386.143
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	180.413.644	308.708.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.778.484.345	3.772.484.353
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	(13.943.427.309)	54.545.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.428.934.032	2.593.615.915
Các chi phí khác	1.643.388.136	742.182.526
Cộng	**2.213.688.400**	**17.412.923.352**

(*) Trong đó, chi phí hoa hồng môi giới năm 2025 được điều chỉnh giảm theo Thông báo của Cơ quan Kiểm toán Nhà nước số 132/TB-KVIV ngày 03 tháng 7 năm 2026.

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	24.903.842.333	24.879.696.513
Chi phí đồ dùng văn phòng	515.848.437	433.336.202
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.590.332.834	1.527.352.212
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.069.683.740	(540.392.950)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.696.109.398	6.040.471.486
Các chi phí khác	2.747.151.095	3.243.693.790
Cộng	**37.522.967.837**	**35.584.157.253**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết	9.366.096.173	-
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	11.854.545	-
Lãi thanh lý công cụ, dụng cụ	24.163.637	-
Tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng	3.255.343.214	1.502.259.831
Thu nhượng tiền điện, nước, internet	1.846.198.522	4.367.133.408
Thu nhập từ thi công kết nối hạ tầng vào hệ thống công thuộc Quốc lộ 13	-	60.540.000
Thu nhập khác	1.304.985.121	2.169.012.314
Cộng	**15.808.641.212**	**8.098.945.553**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thuế bị phạt, bị truy thu	975.190	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	26.470.723	3.500.000
Chi phí điện, nước, internet	2.619.405.625	8.513.656.164
Chi phí khác	6.917.616.233	715.535.743
Cộng	**9.564.467.771**	**9.232.691.907**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	186.853.179.096	142.925.158.124
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(7.968.943.554)	(3.657.266.946)
Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	(1.593.800.000)	(731.500.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	177.290.435.542	138.536.391.178
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	629.580.640	377.748.384
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**282**	**367**

10b. Thông tin khác

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá mua hàng hóa	590.000.000	750.071.250
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.862.390.195	30.868.220.277
Chi phí nhân công	72.965.071.342	67.484.089.634
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.447.693.882	32.448.191.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	143.407.057.991	37.924.376.831
Chi phí khác	11.348.015.086	11.098.107.462
Cộng	**294.620.228.496**	**180.573.056.872**

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư công nợ phải trả 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	1.625.988.600	1.697.006.304
Trả trước tiền mua sắm tài sản cố định	-	491.661.563

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	325.019.124	1.415.928.215
Trên 01 năm đến 05 năm	839.632.737	1.002.142.299
Cộng	**1.164.651.861**	**2.418.070.514**

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	570.000.000	475.000.000	984.343.000	2.029.343.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	787.474.000	787.474.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	459.360.000	459.360.000
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên HĐQT	-	-	459.360.000	459.360.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	459.360.000	459.360.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	328.114.000	328.114.000
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát *(Miễn nhiệm ngày 09/04/2026)*	-	-	328.114.000	328.114.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	540.000.000	1.414.658.895	-	1.954.658.895
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	420.000.000	901.233.655	459.360.000	1.780.593.655
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	420.000.000	901.233.655	-	1.321.233.655
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	420.000.000	901.233.655	-	1.321.233.655
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	420.000.000	901.233.655	-	1.321.233.655
Cộng		**2.790.000.000**	**5.494.593.515**	**4.265.485.000**	**12.550.078.515**
Kỳ trước					
Ông Đỗ Quang Ngôn	Chủ tịch HĐQT	450.000.000	300.000.000	261.000.000	1.011.000.000
Ông Quảng Văn Viết Cương	Phó Chủ tịch HĐQT	-	-	208.800.000	208.800.000
Bà Lê Thị Xuân Diệu	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Trần Thiện Thể	Thành viên HĐQT	-	-	121.800.000	121.800.000
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-	121.800.000	121.800.000
Bà Lê Thị Thùy Dương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Bà Mai Thị Huỳnh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát	-	-	87.000.000	87.000.000
Ông Trịnh Thanh Hùng	Tổng Giám đốc	420.000.000	280.000.000	-	700.000.000
Bà Võ Thị Huyền Trang	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	330.000.000	220.000.000	121.800.000	671.800.000
Ông Trần Ngọc Hiền	Phó Tổng Giám đốc	330.000.000	220.000.000	-	550.000.000
Ông Vũ Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc	330.000.000	220.000.000	-	550.000.000
Bà Bùi Thị Thùy	Kế toán trưởng	330.000.000	220.000.000	-	550.000.000
Cộng		**2.190.000.000**	**1.460.000.000**	**1.131.000.000**	**4.781.000.000**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Đường Vành Đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV 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
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 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
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	Công ty có liên quan đến ông Đỗ Quang Ngôn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh về bán hàng, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác giữa Tập đoàn với công ty liên doanh, liên kết và các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật - Becamex Bình Phước		
Góp vốn	90.000.000.000	-
Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân	2.815.636.362	2.815.636.362
Cung cấp dịch vụ	59.635.017	-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh		
Góp vốn	199.666.930.000	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành		
Góp vốn	42.320.922.000	20.000.000.000
Công ty Cổ Phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cổ tức được chia	-	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	13.310.944	6.140.431
Bán vé máy bay	-	123.262.263
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.105.265.349	1.087.666.996
Cổ tức được chia	1.700.000.000	-
Chi phí dịch vụ	260.134.524	325.805.048
Mua công cụ, dụng cụ	3.600.000	24.624.000
Mua tài sản cố định	460.531.000	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Cung cấp dịch vụ	7.845.503.927	8.333.893.660
Doanh thu vé máy bay	-	599.839.656
Thu phí dịch vụ quản lý vận hành	-	1.154.795.456

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Thu phí bảo hiểm	-	4.603.153
Phí trích đo và in sổ	111.286.830	-
Phải thu lệ phí trước bạ	485.917.195	-
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở	988.048.460.000	25.338.444.604
Lãi chậm trả cổ tức	11.198.134.348	11.198.134.348
Chi phí thuê mặt bằng	5.760.000.000	4.233.000.000
Mua hàng hoá, dịch vụ	2.202.385.608	2.312.327.366
Chi phí dịch vụ khác	-	543.000.834
Chi hộ phải thu	-	2.601.299.340
Cổ tức phải trả	156.647.853.000	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex		
Cung cấp dịch vụ	479.441.353	-
Mua dịch vụ	18.090.909	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Cung cấp dịch vụ	57.935.683	54.800.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Cung cấp dịch vụ	792.540.030	702.490.994
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	100.756.817	4.301.500
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore		
Cung cấp dịch vụ	141.323.561	1.277.620.682
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	769.906.620	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	651.775.670	462.009.490
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Chuyển nhượng nhà ở	59.225.418.180	-
Phải thu hoàn trả tiền thanh lý của dự án Khu nhà ở IJC Hòa Lợi	14.445.270.273	-
Phí chuyển nhượng nhà ở	8.591.680.190	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Thu tiền điện	105.108.863	-
Thi công công trình	11.102.969.884	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Nhận cung cấp dịch vụ	164.762.100	157.982.400

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Chi phí mua nguyên vật liệu	2.053.387.037	810.690.690
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Chi phí mua nguyên vật liệu	564.783.300	57.719.710
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát		
Thi công công trình	27.221.115.793	-
Mua hàng hoá, dịch vụ	494.205.185	-
Thu tiền điện	9.338.206	-

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan 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.16, V.19 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 Tập đoàn.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 04 đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, chủ yếu tại địa bàn TP. Hồ Chí Minh.

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 Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 43.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Tập đoàn thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 và Thông tư 43 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Tập đoàn áp dụng phương pháp phi hồi tố.

4b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến 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	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (số đầu năm)					
Các khoản tương đương tiền	112	864.843.867.288	2.189.393.956	867.033.261.244	(i)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	763.539.438.000	4.488.810.084	768.028.248.084	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	135	41.285.981.284	(6.678.204.040)	34.607.777.244	(i)
Phải thu dài hạn khác	215	474.767.349.258	(473.658.049.258)	1.109.300.000	(ii)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	27.000.000.000	473.658.049.258	500.658.049.258	(ii)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	262.867.811.245	262.867.811.245	(iii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	348.186.423.614	(262.867.811.245)	85.318.612.369	(iii)

(i) Điều chỉnh khoản lãi tiền gửi dự thu từ chỉ tiêu Phải thu ngắn hạn khác sang chỉ tiêu Các khoản tương đương tiền và chỉ tiêu Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(ii) Điều chỉnh trình bày phân loại Hợp đồng hợp tác kinh doanh không có quyền đồng kiểm soát từ chỉ tiêu Phải thu dài hạn khác sang chỉ tiêu Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

(iii) Điều chỉnh khoản phải trả cổ tức từ chỉ tiêu Phải trả ngắn hạn khác sang chỉ tiêu Phải trả cổ tức, lợi nhuận.

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ kế toán tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tập đoàn 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư nợ phải thu khách hàng là 642.060.045.041 VND, trong đó Tập đoàn đã trích lập dự phòng 5.371.671.539 VND. Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

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 tài sản đảm bảo hoặc bảo lãnh đối với các khoản nợ có giá trị lớn.
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý.
- Khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý đối với các khoản nợ quá hạn.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tập đoàn 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.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng giá bán thực tế thấp hơn đáng kể so với ước tính là thấp trong điều kiện thị trường hiện tại, dựa trên xu hướng giá thị trường 6 tháng gần nhất và các đơn hàng đã ký kết.

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 hợp nhất tiếp theo.

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

- Kiểm kê và đánh giá chất lượng hàng tồn kho định kỳ mỗi 6 tháng.
- Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp với nhu cầu thị trường.
- Triển khai các chương trình khuyến mại để đẩy nhanh tiêu thụ hàng tồn kho chậm luân chuyển.
- 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 và bất động sản đầu tư

Tập đoàn ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định và bất động sản đầu tư 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.

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, ngoại trừ một số máy móc thiết bị chuyên dụng trong môi trường hoạt động khắc nghiệt có mức độ không chắc chắn cao hơn.

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 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.
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định.
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

Dự phòng dự án thua lỗ

Tập đoàn ước tính dự phòng cho các dự án bất động sản có khả năng thua lỗ dựa trên so sánh giữa tổng doanh thu dự kiến thu được và tổng chi phí ước tính để hoàn thành và bàn giao dự án. Sự không chắc chắn phát sinh từ biến động giá bất động sản trên thị trường, thay đổi chi phí xây dựng, vật liệu và nhân công, cũng như tiến độ phê duyệt pháp lý có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn thành và bàn giao dự án đúng kế hoạch.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng chi phí thực tế vượt quá ước tính ở mức có thể xảy ra đối với các dự án đang trong giai đoạn xây dựng do biến động giá vật liệu xây dựng trong thời gian gần đây, và thấp đối với các dự án đã hoàn thành phần thô do phần lớn chi phí đã được xác định.

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

- Rà soát và cập nhật tổng mức đầu tư từng dự án hàng quý trên cơ sở báo cáo của đơn vị tư vấn và nhà thầu.
- Đàm phán ký kết hợp đồng xây dựng theo hình thức trọn gói để kiểm soát chi phí.
- Tăng cường giám sát tiến độ và chi phí xây dựng tại hiện trường.
- Điều chỉnh giá bán phù hợp với biến động thị trường trong phạm vi cho phép của hợp đồng đặt cọc.

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.

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:

- Rà soát định kỳ khả năng thu hồi tài sản thuế hoãn lại hàng năm.
- 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thùy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

Phụ lục 01: Bảng thuyết minh giá trị sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên doanh, liên kết

Đơn vị tính: VND

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Góp vốn trong kỳ	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Tăng do thay đổi tỉ lệ sở hữu công ty liên kết	Giảm do công ty liên kết trích lập quỹ và chi khác từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	1.427.814.865.323	90.000.000.000	15.929.880.904	9.366.096.173	(1.686.547.430)	1.541.424.294.970
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	36.000.000.000	199.666.930.000	-	-	-	235.666.930.000
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	20.000.000.000	42.320.922.000	-	-	-	62.320.922.000
Cộng	**1.483.814.865.323**	**331.987.852.000**	**15.929.880.904**	**9.366.096.173**	**(1.686.547.430)**	**1.839.412.146.970**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thùy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

Phụ lục 02: 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	85.582.532.415	307.485.571.733	-	-	(116.190.801.432)	276.877.302.716
Vay dài hạn đến hạn trả	283.542.072	-	302.175.422.926	-	-	302.458.964.998
Cộng	**85.866.074.487**	**307.485.571.733**	**302.175.422.926**	**-**	**(116.190.801.432)**	**579.336.267.714**
Kỳ trước						
Vay ngắn hạn ngân hàng	493.514.326.138	209.018.304.688	-	-	(292.835.553.860)	409.697.076.966
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.000.000.000	-	-	-	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	27.339.048.000	-	-	27.339.048.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	151.352.500.000	-	-	823.750.000	-	152.176.250.000
Cộng	**646.866.826.138**	**209.018.304.688**	**27.339.048.000**	**823.750.000**	**(292.835.553.860)**	**591.212.374.966**

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	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.393.925.504	219.425.578.629	(302.175.422.926)	-	-	1.107.644.081.207
Cộng	**1.190.393.925.504**	**219.425.578.629**	**(302.175.422.926)**	**-**	**-**	**1.107.644.081.207**
Kỳ trước						
Vay dài hạn ngân hàng	546.780.960.000	-	(27.339.048.000)	-	-	519.441.912.000
Cộng	**546.780.960.000**	**-**	**(27.339.048.000)**	**-**	**-**	**519.441.912.000**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.777.483.840.000	211.326.226.000	10.801.285.907	712.480.326.882	468.822.019.739	5.180.913.698.528
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	142.925.158.124	142.925.158.124
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	48.721.711.260	(71.101.467.142)	(22.379.755.882)
Ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty liên kết kỳ trước	-	-	-	-	(3.361.369)	(3.361.369)
Số dư cuối kỳ trước	**3.777.483.840.000**	**211.326.226.000**	**10.801.285.907**	**761.202.038.142**	**540.642.349.352**	**5.301.455.739.401**
Số dư đầu năm nay	6.295.806.400.000	211.326.226.000	10.801.285.907	766.316.976.424	780.058.503.711	8.064.309.392.042
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	186.853.179.096	186.853.179.096
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	137.808.413.674	(165.370.096.409)	(27.561.682.735)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	(314.790.320.000)	(314.790.320.000)
Hoàn trả nguồn quỹ về Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-	-	(6.537.203.391)	6.537.203.391	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(1.686.547.430)	(1.686.547.430)
Số dư cuối kỳ này	**6.295.806.400.000**	**211.326.226.000**	**10.801.285.907**	**897.588.186.707**	**491.601.922.359**	**7.907.124.020.973**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật

Phụ lục 04: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ này							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	165.609.767.631	196.397.351.310	14.214.122.153	-	-	112.243.870.736	488.465.111.830
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	***165.609.767.631***	***196.397.351.310***	***14.214.122.153***	-	-	***112.243.870.736***	***488.465.111.830***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	100.485.189.641	42.729.748.057	5.214.893.285	-	-	11.609.652.555	160.039.483.539
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							160.039.483.539
Doanh thu hoạt động tài chính							44.631.822.695
Chi phí tài chính							-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							15.929.880.904
Thu nhập khác							15.808.641.212
Chi phí khác							(9.564.467.771)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(39.992.181.483)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***186.853.179.096***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***5.112.459.297***	***4.694.805.134***	***166.036.376***	-	-	***8.538.731.193***	***18.512.032.000***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	***32.321.350.049***	***787.820.025***	***4.731.218.683***	***790.447.778***	-	***3.379.702.259***	***42.010.538.794***
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)	-	-	-	-	-	-	-

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Kỳ trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	159.237.012.153	19.643.683.676	19.710.056.981	-	-	126.472.273.507	325.063.026.317
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	***159.237.012.153***	***19.643.683.676***	***19.710.056.981***	**-**	**-**	***126.472.273.507***	***325.063.026.317***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	92.576.652.328	17.390.469.234	8.678.521.570	-	-	25.844.326.313	144.489.969.445
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							144.489.969.445
Doanh thu hoạt động tài chính							2.084.503.262
Chi phí tài chính							(31.912.380.993)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							50.972.092.850
Thu nhập khác							8.098.945.553
Chi phí khác							(9.232.691.907)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(21.575.280.086)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***142.925.158.124***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***15.537.467.518***	***1.240.557.225***	***1.382.015.917***	-	-	***3.328.281.161***	***21.488.321.821***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn	***34.611.527.038***	***337.938.742***	***9.664.931.619***	***5.392.991.566***	-	***2.285.102.334***	***52.292.491.299***
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)	-	-	-	-	-	-	-

Phụ lục 02: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Lĩnh vực xây dựng	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối kỳ							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	473.221.702.759	6.757.951.720.640	431.050.410.462	-	501.310.604.300	97.757.768.248	8.261.292.206.409
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							3.394.996.956.559
Tổng tài sản							***11.656.289.162.968***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	61.575.993.960	2.145.023.828.742	2.413.900.000	50.000.000.000	-	21.098.471.924	2.280.112.194.626
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.469.052.947.369
Tổng nợ phải trả							***3.749.165.141.995***
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	499.070.169.591	5.489.411.741.109	496.107.689.656	-	501.310.604.300	59.336.236.310	7.045.236.440.966
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							3.287.572.388.312
Tổng tài sản							***10.332.808.829.278***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	33.880.815.173	1.092.922.020.216	14.413.900.000	-	-	38.054.736.619	1.179.271.472.008
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							1.089.227.965.228
Tổng nợ phải trả							***2.268.499.437.236***

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thủy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**