CÔNG TY CỔ PHẦN **PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----------

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 23 tháng 10 năm 2026

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 Quý 3 năm 2026.
5. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 23/10/2026 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** **TRỊNH THANH HÙNG**

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, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT, L=PHÚ LỢI, ST=HỒ CHÍ MINH, UID=MST:3700805566
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.23 11:15:40+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.1

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2026.

TOTRINH-26100043

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Số 230 Đại Lộ Bình Dương, P.Phú Lợi TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế: 3700805566

Mẫu số B01-DN
(Ban hành theo TT số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**8.378.643.605.796**	**6.016.656.347.470**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**92.266.201.891**	**925.405.012.748**
1. Tiền	111		72.266.201.891	58.371.751.504
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	867.033.261.244
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	**1.105.722.847.750**	**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		1.105.722.847.750	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**		**815.784.882.931**	**631.446.016.821**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03a	686.825.637.156	544.966.939.244
2.Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	98.487.648.089	57.089.072.612
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05a	36.583.863.562	34.607.777.244
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(6.112.265.876)	(5.217.772.279)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**6.144.916.080.141**	**3.686.467.591.721**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	6.144.916.080.141	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		**219.953.593.083**	**5.309.478.096**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.08a	22.550.423.980	5.226.276.200
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		197.248.514.847	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	163		154.654.256	83.201.896
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4.411.709.921.348**	**4.316.152.481.808**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**829.272.057.264**	**943.110.264.425**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03b	828.132.757.264	942.000.964.425
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.05b	1.139.300.000	1.109.300.000
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**482.338.401.945**	**510.115.869.313**
1. Tài sản cố định hữu hình	**221**	**V.9**	**470.606.040.327**	**496.774.410.474**
- Nguyên giá	222		1.191.162.441.672	1.177.744.950.192
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(720.556.401.345)	(680.970.539.718)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	**224**		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế(*)	226		-	-

BC - 26100001

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
3. Tài sản cố định vô hình	**227**	**V.10**	**11.732.361.618**	**13.341.458.839**
- Nguyên giá	228		29.508.576.162	29.218.976.162
- Giá trị hao mòn luỹ kế(*)	229		(17.776.214.544)	(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	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ 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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**354.621.344.827**	**493.572.390.602**
- Nguyên giá	241		387.716.661.032	529.092.086.474
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(33.095.316.205)	(35.519.695.872)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**368.512.656.679**	**366.545.323.993**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.12	367.231.740.716	366.375.483.993
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.280.915.963	169.840.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**2.356.609.941.403**	**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.14	1.855.951.892.145	1.483.814.865.323
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.14	500.658.049.258	500.658.049.258
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**20.355.519.230**	**18.335.718.894**
1.Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.08b	20.355.519.230	18.335.718.894
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**12.790.353.527.144**	**10.332.808.829.278**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**4.748.900.952.630**	**2.268.499.437.236**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.307.948.096.944**	**952.508.952.111**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	1.503.823.949.463	81.308.363.062
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	11.308.008.951	9.503.959.591
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.17	577.632.601.445	262.867.811.245
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18	21.836.220.800	84.025.863.863
5. Phải trả người lao động	315	V.19	8.484.472.727	11.811.016.665
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20	307.587.336.145	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		89.475.372	43.408.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.22a	86.296.869.374	85.318.612.369
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.23a	727.815.851.955	85.866.074.487
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	63.073.310.712	63.152.976.109
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.440.952.855.686**	**1.315.990.485.125**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15b	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		80.000.000.000	-
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.21b	105.422.371.982	113.175.511.721
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.22b	535.047.900	12.421.047.900
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.23b	1.254.995.435.804	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		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.25**	**8.041.452.574.514**	**8.064.309.392.042**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		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		211.326.226.000	211.326.226.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		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		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		625.930.475.900	780.058.503.711,00
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		304.748.743.263	780.058.503.711,00
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		321.181.732.637	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**12.790.353.527.144**	**10.332.808.829.278**

Ngày 22 Tháng 10 Năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng

BC - 26100001

CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
Số 230 Đại Lộ Bình Dương, P.Phú Lợi TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế: 3700805566

Mẫu số B02-DN
(Ban hành theo TT số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025	Lũy kế Năm 2026	Lũy kế Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	174.776.898.330	708.582.403.591	719.747.504.427,00	1.060.389.655.048
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	18.691.061.178	37.004.002.487	75.196.555.445,00	63.748.227.627
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		156.085.837.152	671.578.401.104	644.550.948.982,00	996.641.427.421
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	97.597.811.254	350.130.271.837	352.481.383.513,00	477.706.248.104
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		58.488.025.898	321.448.129.267	292.069.565.469,00	518.935.179.317
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	24.477.086.509	2.139.340.390	69.108.909.204	4.223.843.652
8. Chi phí hoạt động tài chính	*23*	VI.5	23.886.488.901	15.370.122.065	57.691.888.696	47.282.503.058
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		18.182.723.093	9.757.798.514	40.769.911.366	30.611.409.507
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	8.671.303.765	58.679.120.517	10.884.992.165	76.092.043.869
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	21.257.597.357	18.891.997.465	58.780.565.194	54.476.154.718
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	27	VI.6	109.609.285.175	72.907.576.474	125.539.166.079	123.879.669.324
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+25+(22-23)-(26+27)}	30		138.759.007.559	303.553.806.084	359.360.194.697	469.187.990.648
13. Thu nhập khác	31		2.682.447.361	4.181.000.360	18.491.088.573	12.279.945.913
14. Chi phí khác	32		1.323.763.677	8.666.702.568	10.888.231.448	17.899.394.475
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.358.683.684	(4.485.702.208)	7.602.857.125	(5.619.448.562)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		140.117.691.243	299.068.103.876	366.963.051.822	463.568.542.086
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.18	5.789.137.702	44.685.301.116	45.781.319.185	66.260.581.202
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		134.328.553.541	254.382.802.760	321.181.732.637	397.307.960.884
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		134.328.553.541	254.382.802.760	321.181.732.637	397.307.960.884
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	202	640	484	1.007
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		202	640	484	1.007

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3/2026 giảm 47% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân:

Trong quý 3/2026 tổng doanh thu của các hoạt động giảm 61% (chủ yếu doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 98%), tổng chi phí giảm 66% so với cùng kỳ năm trước dẫn đến lợi nhuận sau thuế giảm 47% so với quý 3/2025.

Ngày 22 Tháng 10 Năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng

BC - 26100001

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT
230 Đại Lộ Bình Dương, P.Phú Lợi TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế: 3700805566

Mẫu số B03-DN
(Ban hành theo TT số 43/2026/TT-BTC
ngày 20/04/2026 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm 2026	Lũy kế Năm 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***366.963.051.822***	***463.568.542.086***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			-	
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	V9,10,11	48.478.213.666	48.839.117.829
- Các khoản dự phòng	03	V.14	894.493.597	55.562.753
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(4.130.999)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.4	(168.566.527.860)	(34.950.449.313)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	40.769.911.366	30.314.820.470
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		- ***288.535.011.592***	***507.827.593.825***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(476.151.601.448)	(332.780.365.323)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.330.494.565.082)	145.505.391.787
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.637.693.636.346	28.653.521.886
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(19.343.948.116)	11.940.702.095
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V23,VI.5	(32.268.037.764)	(28.610.510.216)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.18	(69.767.992.339)	(39.425.699.102)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.24	(27.641.348.132)	(22.208.072.842)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.029.438.844.943)***	***270.902.562.110***
			-	
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	V9,10,11	- (7.083.417.263)	- (19.595.066.574)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		- 263.490.908	- -
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		- (1.130.187.339.811)	- -
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		- 792.417.948.364	- 19.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	V.14	(331.987.852.000)	(56.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	V.14	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5, VI.4	166.347.314.921	1.132.719.305
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(510.229.854.881)***	***(55.162.347.269)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			-	
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	V.25	- -	- -
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		- -	- -
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.23	910.253.119.621	447.851.018.242
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.23	(203.701.831.853)	(500.453.159.731)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-

BC - 26100001

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Năm 2026	Lũy kế Năm 2025
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.17	(25.529.800)	(436.139.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***706.525.757.968***	***(53.038.281.389)***
			-	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(833.142.941.856)**	**162.701.933.452**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**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	-
			-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**92.266.201.891**	**242.615.832.246**

Ngày 22 Tháng 10 Năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lương Thị Ngọc Trinh	Bùi Thị Thùy	Trịnh Thanh Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 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. 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 này.

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Trong kỳ, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại công ty con.

5b. 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	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	Kinh doanh hoạt động thi công xây dựng, quản lý vận hành bất động sản	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	B11, Hùng Vương, P.Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý,quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại .	100%	100%	100%	100%

5c. Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex – Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, KP 3, phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai.	Đầu tư, kinh doanh bất động sản.	43,11%	43,11%	43,11%
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Tòa nhà WTC, số 01, đường Hùng Vương, P.Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ.	20%	20%	20%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC, số 01, đường Hùng Vương, P.Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	36%	36%	36%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có 889 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (Số đầu năm là 775 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 .

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 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 .

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN 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).

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính 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 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính 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 .

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán 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 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất (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. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tập đoàn và ngân hàng.

- Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán chỉ có khoản ngoại tệ tiền mặt là tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng Tập đoàn thường xuyên có giao dịch).

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5. Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có 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 ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đánh kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đánh 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 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 Công ty 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 là bằng không trừ khi Công ty có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

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

6. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, 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 nhập trước, xuất trước 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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn chủ yếu là công cụ dụng cụ, chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13 và chi phí sửa chữa khác. Các chi phí chờ phân bổ này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Chi phí 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.

Thiết bị thu phí tự động
Các thiết bị thu phí tự động được phân bổ vào chi phí với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa
Các khoản chi phí sửa chữa khác được phân bổ vào chi phí theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

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

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

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 - 08 năm.

12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

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

15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh không đồng kiểm soát

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

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.
- Lợi ích được phân chia phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác.

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

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

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

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

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

17. Trái phiếu thường

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

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

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

18. 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.

Thặng dư vốn cổ phần

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

19. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ 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 đã là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao 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.

Tiền lãi

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

21. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

22. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Nếu khoản trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này.
- Nếu khoản trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ sau.

23. Chi phí đi vay

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được

tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

24. Các khoản chi phí

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

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

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- 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.

26. Bên liên quan

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

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

27. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.077.627.159	1.746.214.772
Tiền gửi ngân hàng	70.102.912.581	56.546.397.368
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	*21.745.781.546*	*35.677.956.475*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương – Chi nhánh Bình Dương	*6.717.326.970*	*12.849.596.880*
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương	*1.584.472.992*	*6.814.282.843*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	*39.045.241.828*	*374.970.741*
Các Ngân hàng khác	*1.010.089.245*	*829.590.429*
Tiền đang chuyển	85.662.151	79.139.364
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	20.000.000.000	867.033.261.244
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	*20.000.000.000*	*715.826.744.000*
Các ngân hàng khác	-	*149.017.123.288*
Lãi dự thu	-	*2.189.393.956*
Cộng	**92.266.201.891**	**925.405.012.748**

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng.

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương	677.927.654.430	677.927.654.430	-	724.789.438.000	724.789.438.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương	277.094.120.000	277.094.120.000	-	8.750.000.000	8.750.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	110.000.000.000	110.000.000.000	-			-
Các ngân hàng khác	31.248.410.959	31.248.410.959	-	30.000.000.000	30.000.000.000	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	9.452.662.361	9.452.662.361		4.488.810.084	4.488.810.084	
Cộng	**1.105.722.847.750**	**1.105.722.847.750**	**-**	**768.028.248.084**	**768.028.248.084**	**-**

Trong đó, khoản tiền gửi 926.128.330.000 VND được trích từ tài khoản phát hành tăng vốn điều lệ năm 2025 tạm thời chưa sử dụng theo mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành.

3. Phải thu ngắn hạn/dài hạn 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	***32.563.053.356***	**-**	***21.123.569.849***	**-**
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	24.065.632.240	-	-	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	8.354.356.550	-	12.500.037.064	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-	8.493.397.500	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu	69.196.615	-	98.886.694	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	15.255.072	-	29.558.931	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	-	-	1.689.660	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	58.612.879	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác	**654.262.583.800**	**(6.112.265.876)**	**523.843.369.395**	**5.217.772.279**
Cộng	**686.825.637.156**	**(6.112.265.876)**	**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***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	-	-	529.212.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	-	-	11.437.719.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-	999.652.500	-
Phải thu các khách hàng khác	***828.132.757.264***	-	***929.034.380.925***	-
Bà Nguyễn Hoàng Anh	*180.986.260.000*	-	196.013.020.000	-
Ông Huỳnh Văn Liêu	*111.989.892.000*	-	163.941.108.800	-
Bà Trịnh Thị Bích Hằng	*59.076.290.000*		85.021.867.998	
Các khách hàng khác	*476.080.315.264*	-	484.058.384.127	-
Cộng	**828.132.757.264**	-	**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	**30.407.119.341**	**18.334.100.382**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	10.482.921.097	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	44.546.724	2.816.945.161
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	4.773.651.520	-
Trả trước cho người bán khác	***68.080.528.748***	**38.754.972.230**
Công ty TNHH MTV Phụng Tân Tiến	31.138.523.596	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	13.113.507.068	-
Tổng Công ty CP Công trình Viettel	8.099.463.919	19.313.770.793
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	5.418.318.626	5.618.489.773
Trả trước cho các người bán khác	10.310.715.539	13.822.711.664
Cộng	**98.487.648.089**	**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	***28.627.808.842***	-	***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	223.200.000	-	79.691.012	-

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lệ phí trước bạ	752.053.800	-	-	-
Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác	**7.956.054.720**	-	***6.875.531.190***	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.032.421.451	-	1.112.952.849	-
Tạm ứng cho nhân viên	610.364.619	-	510.302.056	-
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.265.398.911	-	477.284.911	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	5.047.869.739	-	4.774.991.374	-
Cộng	**36.583.863.562**	-	**34.607.777.244**	-

5b. *Phải thu dài 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	***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 tiền bán bất động sản						
	Dưới 06 tháng	*86.574.214.190*	*86.574.214.190*	*Dưới 06 tháng*	*33.075.340.538*	*33.075.340.538*
	Từ 06 tháng đến 01 năm	*18.215.613.970*	*18.215.613.970*	*Từ 06 tháng đến 01 năm*	*10.545.703.273*	*10.545.703.273*
	Từ 01 đến 02 năm	*12.693.603.673*	*12.693.603.673*	*Từ 01 đến 02 năm*	*18.012.547.000*	*18.012.547.000*

	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
	Từ 02 đến 03 năm	*22.592.285.000*	*22.592.285.000*	*Từ 02 đến 03 năm*	*53.901.222.173*	*53.901.222.173*
	Trên 03 năm	*300.893.545.143*	*300.893.545.143*	*Trên 03 năm*	*304.372.881.940*	*304.372.881.940*
Phải thu các tổ chức và cá nhân						
	Từ 06 tháng đến 01 năm	-	-	*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	*3.308.800.000*	*992.640.000*	*Từ 02 đến 03 năm*	*5.311.997.792*	*1.593.599.337*
	Trên 3 năm	*3.651.120.096*	-	*Trên 3 năm*	*1.182.472.304*	-
Cộng		**447.929.182.072**	**441.961.901.976**		**427.058.503.420**	**421.840.731.141**

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.291.481.619	-	3.189.973.672	-
Công cụ, dụng cụ	2.736.914.905	-	2.821.783.710	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	4.135.254.842.103	-	3.670.229.490.180	-
Hàng hóa bất động sản	2.002.211.762.864	-	8.728.309.398	-
Hàng hóa	1.421.078.650	-	1.498.034.761	-
Cộng	**6.144.916.080.141**	**-**	**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 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,…

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 – CN Bình Dương (xem thuyết minh số V.23).

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí chờ phân bổ *ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	2.078.648.130	1.942.905.615
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	20.471.775.850	3.283.370.585
Cộng	**22.550.423.980**	**5.226.276.200**

8b. Chi phí chờ phân bổ *dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	3.181.256.451	2.356.823.743
Chi phí duy tu, sửa chữa Quốc lộ 13	9.104.570.458	15.446.850.576

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	8.176.068.045	532.044.575
Cộng	**20.355.519.230**	**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	3.226.669.089	9.219.709.826	830.847.926	337.608.800	-	13.614.835.641
Thanh lý, nhượng bán	(118.689.616)	-	(45.454.545)	(33.200.000)	-	(197.344.161)
Số cuối kỳ	**1.021.654.629.561**	**31.331.947.379**	**18.518.154.871**	**119.612.709.861**	**45.000.000**	**1.191.162.441.672**
trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	25.646.780.511	4.084.441.383	3.748.928.295	32.475.195.341	-	65.955.345.530
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	30.968.822.025	1.719.717.076	1.032.762.661	6.053.466.526	8.437.500	39.783.205.788
Thanh lý, nhượng bán	(118.689.616)	-	(45.454.545)	(33.200.000)	-	(197.344.161)
Số cuối kỳ	**632.838.650.196**	**11.317.412.355**	**10.959.512.057**	**65.397.701.737**	**43.125.000**	**720.556.401.345**
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	**388.815.979.365**	**20.014.535.024**	**7.558.642.814**	**54.215.008.124**	**1.875.000**	**470.606.040.327**
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	***1.021.654.629.561***	***632.838.650.196***	***388.815.979.365***
Dự án Nâng cấp mở rộng QL13	988.745.727.088	605.198.125.119	383.547.601.969
Các tài sản cố định khác	32.908.902.473	27.640.525.077	*5.268.377.396*
Máy móc và thiết bị	***31.331.947.379***	***11.317.412.355***	***20.014.535.024***
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	***18.518.154.871***	***10.959.512.057***	***7.558.642.814***
Thiết bị, dụng cụ quản lý	***119.612.709.861***	***65.397.701.737***	***54.215.008.124***
Tài sản cố định khác	***45.000.000***	***43.125.000***	***1.875.000***
Cộng	**1.191.162.441.672**	**720.556.401.345**	**470.606.040.327**

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá thanh lý
Xe hơi Toyota Innova G ghi bạc	45.454.545	45.454.545		115.272.727
Máy phun rửa áp lực POSEIDON	33.200.000	33.200.000	-	954.545
Cộng	**197.344.161**	**197.344.161**	**-**	**127.127.272**

10. Tài sản cố định vô hình

	Chi phí nghiên cứu và triển khai	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	**412.500.000**	**28.806.476.162**	**29.218.976.162**
Mua trong kỳ	-	289.600.000	289.600.000
Số cuối kỳ	**412.500.000**	**29.096.076.162**	**29.508.576.162**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	412.500.000	7.302.923.104	7.715.423.104
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	**412.500.000**	**15.465.017.323**	**15.877.517.323**
Khấu hao trong kỳ	-	1.898.697.221	1.898.697.221
Số cuối kỳ	**412.500.000**	**17.363.714.544**	**17.776.214.544**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	**-**	**13.341.458.839**	**13.341.458.839**
Số cuối kỳ	**-**	**11.732.361.618**	**11.732.361.618**
Trong đó:			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Chương trình phần mềm máy tính	***29.096.076.162***	***17.363.714.544***	***11.732.361.618***
Nâng cấp phần mềm thu phí - Mã 023.17	2.788.000.000	1.494.053.269	1.293.946.731
Nâng cấp hệ thống thu phí	1.749.440.896	779.959.059	969.481.837
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	2.058.332.529	1.408.332.791
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	237.656.250	1.517.343.750

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
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	2.855.100.258	2.220.633.542
Các chương trình phần mềm khác	11.988.508.873	7.665.885.906	4.322.622.967
Chi phí nghiên cứu và triển khai	***412.500.000***	***412.500.000***	-
Cộng	**29.508.576.162**	**17.776.214.544**	**11.732.361.618**

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**
Kết chuyển sang hàng tồn kho	(141.375.425.442)	(9.306.548.911)	
Khấu hao trong kỳ		6.882.169.244	
Số cuối kỳ	**387.716.661.032**	**33.095.316.205**	**354.621.344.827**

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	**387.716.661.032**	33.095.316.205	354.621.344.827
Cộng	**387.716.661.032**	**33.095.316.205**	**354.621.344.827**

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.23).

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 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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu dân cư ấp 5C Lai Uyên	367.231.740.716	367.231.740.716	366.375.483.993	366.375.483.993
Cộng	**367.231.740.716**	**367.231.740.716**	**366.375.483.993**	**366.375.483.993**

Các dự án trên tạm dừng vì Tập đoàn chờ thời điểm thích hợp để tiếp tục triển khai.

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí mua sắm tài sản cố định phát sinh trong kỳ.

14. Đầu tư tài chính dài hạn

Thông tin về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	***1.855.951.892.145***	-	***1.483.814.865.323***	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước[(i)]	1.557.964.040.145	-	1.427.814.865.323	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành[(ii)]	62.320.922.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh[(iii)]	235.666.930.000	-	36.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***500.658.049.258***	-	***500.658.049.258***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Tiền đầu tư góp vốn xây dựng Dự án Becamex City Center [(iv)]	473.658.049.258	-	473.658.049.258	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam[(v)]	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex[(vi)]	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Cộng	**2.356.609.941.403**	**-**	**1.984.472.914.581**	**-**

(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 cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước 1.291.146.750.000 VND, tương đương 43,11% vốn điều lệ.

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

(iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 TP Hồ Chí Minh 235.666.930.000 VND.

(iv) 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.

(v) Ngày 25 tháng 02 năm 2022, Hội đồng quản trị 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.

(vi) Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT về việc mua 2.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex với tổng giá mua là 20.000.000.000 VND. Ngày 20 tháng 10 năm 2023 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT về việc chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex với tổng giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 VND.

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

Giao dịch với các công ty liên kết và các đơn vị khác
Giao dịch giữa Tập đoàn với các công ty liên doanh, liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.2b:

15. Phải trả người bán

15a. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***1.431.638.080.484***	***31.909.197.354***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	1.357.563.359.600	4.975.342.825
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	55.415.080.440	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	2.280.004.027	2.603.298.867
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	1.237.004.000	247.000.000
Trường Đại Học Quốc Tế Miền Đông	128.115.000	128.115.000

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công Ty CP Xây dựng và Giao thông Bình Dương	5.776.992.236	21.987.334.216
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	9.720.000	-
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng Becamex	630.613.816	19.974.945
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	2.029.982.500	-
Công Ty Cổ Phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Becamex	129.899.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát	6.437.309.865	1.948.131.501
Phải trả các nhà cung cấp khác	***72.185.868.979***	***49.399.165.708***
Tổng công ty CP Công trình Viettel	14.486.115.444	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Bách Cường	7.328.069.391	-
Công ty CP Sàn giao dịch bất động sản An Homes Bình Dương	5.334.961.248	22.567.289.256
Các nhà cung cấp khác	45.036.722.896	26.831.876.452
Cộng	**1.503.823.949.463**	**81.308.363.062**

15b. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

16. Người mua trả tiền trước

16a. 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	10.120.431.951	8.316.382.591
Cộng	**11.308.008.951**	**9.503.959.591**

16b. Người mua trả tiền trước dài hạn

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

17. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	418.677.646.000	262.029.793.000
Cổ đông khác	158.954.955.445	838.018.245
Cộng	**577.632.601.445**	**262.867.811.245**

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			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	-	23.259.570.120	(61.326.063.948)		474.332.777	99.827.018
Thuế thu nhập doanh nghiệp(*)	44.841.049.588	54.827.238	45.700.787.787	(69.767.992.339)		20.773.845.036	54.827.238
Thuế thu nhập cá nhân	743.545.370	28.374.658	4.050.051.429	(3.845.482.749)	(344.570.561)	575.168.831	-
Các loại thuế khác	269.318	-	288.158.116	(275.553.278)	-	12.874.156	-
Cộng	**84.025.863.863**	**83.201.896**	**73.298.567.452**	**(135.215.092.314)**	**(344.570.561)**	**21.836.220.800**	**154.654.256**

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
  - Trong kỳ, Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 08% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội. — 08% hoặc 10%

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%.

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

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

Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 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.

Các loại thuế khác

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

19. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả cho người lao động.

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**156.477.386.080**	***139.935.720.050***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	154.729.065.751	137.512.253.149

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- *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*	*147.945.103.641*	*131.055.099.900*
- *Chi phí tiền điện*	*326.808.861*	-
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 CP Công Nghệ và Truyền Thông Việt Nam	164.507	123.542
- *Trích trước chi phí điện thoại*	*164.507*	*123.542*
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***151.109.950.065***	***128.675.146.524***
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng KBT Sunflower 2	12.711.438.469	13.538.764.882
Trích trước giá vốn xây dựng nhà dự án Khu nhà ở 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
Trích trước giá vốn đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị IJC	107.415.933.744	108.674.169.675
Trích trước giá vốn sửa chữa các căn nhà dự án Prince Town	30.323.840	-
Chi phí lãi vay	10.371.324.096	1.869.450.494
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.548.471.042	4.298.066.968
Cộng	**307.587.336.145**	**268.610.866.574**

21. Doanh thu chờ phân bổ

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

22. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

22a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**48.472.723.769**	**48.472.723.769**
Tổng Công ty Đầu tư & Phát triển Công nghiệp - CTCP	48.472.723.769	48.472.723.769
- *Phải trả tiền thuê văn phòng Becamex Tower thu hộ*	2.646.826.798	2.646.826.798
- *Phải trả tiền thu hộ căn hộ Sunrise*	41.974.356.216	41.974.356.216
- *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	***37.824.145.605***	***36.845.888.600***
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội	773.339.556	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	26.453.751.792	21.917.591.121

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	10.460.838.350	9.275.127.382
Cộng	**86.296.869.374**	**85.318.612.369**

22b. Phải trả dài hạn khác

Khoản tiền ký quỹ của khách hàng thuê bất động sản.

22c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

23. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

23a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	290.625.350.972	85.582.532.415
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương[(i)]	*116.997.713.082*	20.089.716.920
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam[(ii)]	*173.627.637.890*	*65.492.815.495*
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.23b)	437.190.500.983	283.542.072
Cộng	**727.815.851.955**	**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 23/04/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28/5/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20/6/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2026/1728454/HĐBĐ ngày 18/6/2026.

(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 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 số hợp đồng thế chấp số 1116731.25.882 ngày 26/11/2025.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	85.582.532.415	396.219.149.447	(191.176.330.890)	-	290.625.350.972
Vay dài hạn đến hạn trả	283.542.072		(12.525.500.963)	449.432.459.874	437.190.500.983
Cộng	**85.866.074.487**	**396.219.149.447**	**(203.701.831.853)**	**449.432.459.874**	**727.815.851.955**

23b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	1.254.995.435.804	1.190.393.925.504

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Bình Dương [(i)]	*1.158.740.142.252*	*1.190.393.925.504*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam[(ii)]	*90.955.293.552*	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam– Chi nhánh Bình Dương[(iii)]	*5.300.000.000*	-
Cộng	**1.254.995.435.804**	**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 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 Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng thế chấp số 370291.26.140.579294.BD ngày 11/02/2026.
+ 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 22/8/2025.
+ Thanh toán tiền mua 218 căn nhà thuộc dự án Green City Bình Dương, khu tái định cư Hòa Lợi thuộc khu liên hợp công nghiệp – dịch vụ - đô thị Bình Dương theo hợp đồng tín dụng số 433350.26.140.579294.TD ngày 15 tháng 7 năm 2026. 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 432738.26.140.579294.BD ngày 15/07/2026.

(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 26/11/2025.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam– Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền mua xe máy chuyên dùng. 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 23/4/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 02/2025/1728454/HĐBĐ ngày 28/5/2025;
- Hợp đồng thế chấp số 03/2025/1728454/HĐBĐ ngày 20/6/2025.
- Hợp đồng thế chấp số 02/2026/1728454/HĐBĐ ngày 18/6/2026.

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.393.925.504	514.033.970.174	-	(449.432.459.874)	1.254.995.435.804
Cộng	**1.190.393.925.504**	**514.033.970.174**	**-**	**(449.432.459.874)**	**1.254.995.435.804**

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm
Số cuối kỳ				
Vay dài hạn ngân hàng	1.692.185.936.787	437.190.500.983	1.254.995.435.804	-
Cộng	**1.692.185.936.787**	**437.190.500.983**	**1.254.995.435.804**	**-**
Số đầu năm				
Vay dài hạn ngân hàng	1.190.677.467.576	283.542.072	1.190.393.925.504	-
Cộng	**1.190.677.467.576**	**283.542.072**	**1.190.393.925.504**	**-**

23c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

24. 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	(23.047.734.343)	62.883.110.712
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**	**(27.641.348.132)**	**63.073.310.712**

25. Vốn chủ sở hữu

25a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư 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	-	-	-	-	397.307.960.884	397.307.960.884
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	48.721.711.260	(71.101.467.142)	(22.379.755.882)
Ảnh hưởng do điều chỉnh lợi nhuận kỳ trước công ty liên kết	-	-	-	-	(3.361.369)	(3.361.369)
Chia cổ tức năm trước					(188.874.192.000)	(188.874.192.000)
Số dư cuối kỳ trước	**3.777.483.840.000**	**211.326.226.000**	**10.801.285.907**	**761.202.038.142**	**606.150.960.112**	**5.366.964.350.161**

	Vốn đầu tư 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 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	-	-	-	-	321.181.732.637	321.181.732.637
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	137.808.413.674	(165.370.096.409)	(27.561.682.735)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	(314.790.320.000)	(314.790.320.000)
Hoàn nhập nguồn quỹ về lợi nhuận sau thuế	-	-	-	(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**	**625.930.475.900**	**8.041.452.574.514**

25b. 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**

25c. Cổ phiếu

	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.

26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

26a. 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	17.191.636.362	11.151.272.727
Trên 01 năm đến 05 năm	21.912.500.000	22.485.636.364
Cộng	**39.104.136.362**	**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.

26b. Ngoại tệ các loại

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	700	50.649,68

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán vé cầu đường	79.953.787.043	85.352.595.671
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.306.779.068	549.253.864.934
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.846.853.623	10.923.004.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	52.669.478.596	63.052.938.219
Cộng	**174.776.898.330**	**708.582.403.591**

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.2b:

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản hàng bán bị trả lại trong kỳ.

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn vé cầu đường	18.151.275.899	20.460.201.573
Giá vốn kinh doanh bất động sản	34.553.273.408	284.351.998.231
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	5.291.406.550	5.142.962.962
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	39.601.855.397	40.175.109.071
Cộng	**97.597.811.254**	**350.130.271.837**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận được chia	1.000.000.000	1.530.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	23.441.321.293	562.491.091
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	35.229.646	37.186.839
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	535.570	9.662.460
Cộng	**24.477.086.509**	**2.139.340.390**

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	18.182.723.093	9.262.704.336
Chi phí phát hành trái phiếu	-	411.875.000
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	5.691.869.393
Chi phí tài chính khác	11.896.415	3.673.336
Cộng	**23.886.488.901**	**15.370.122.065**

6. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

	Kỳ này	Kỳ trước
Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	109.609.285.175	72.907.576.474

7. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	4.123.497.745	4.155.186.653
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	88.843.710	141.980.522
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.880.603.179	1.886.637.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.743.745.993	2.606.787.385
Chi phí hoa hồng môi giới	641.143.116	49.155.357.288
Các chi phí khác	193.470.022	733.170.985
Cộng	**8.671.303.765**	**58.679.120.517**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	12.865.784.625	11.359.613.302
Chi phí đồ dùng văn phòng	195.116.270	210.269.489
Chi phí khấu hao tài sản cố định	821.000.652	781.200.977
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	740.594.337	433.615.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.047.006.013	4.322.226.905
Các chi phí khác	2.588.095.460	1.785.071.600
Cộng	**21.257.597.357**	**18.891.997.465**

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	134.328.553.541	254.382.802.760
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(7.023.148.160)	(12.553.150.479)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	127.305.405.381	241.829.652.281
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	**202**	**640**

9b. 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 này.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá mua hàng hóa	8.606.485.185	2.381.183.767
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.458.059.039	15.620.007.583
Chi phí nhân công	45.285.413.878	32.434.170.542
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.109.232.497	16.312.277.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.660.572.053	357.807.516.759
Chi phí khác	5.070.704.353	5.527.417.930
Cộng	**136.190.467.005**	**427.701.389.819**

VII. 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 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	758.377.956	1.002.142.299
Cộng	**1.083.397.080**	**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 và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, 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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ là 1.860.000.000 VND (Kỳ trước là 1.825.000.000 VND)

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	Công ty con
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh- Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 TP Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
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 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
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
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty con 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
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 Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	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 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 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 Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	Công ty con của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Chi phí thuê và quản lý vận hành nhà ở công nhân Bình Phước	1.407.818.181	1.407.818.181
Cổ tức được chia	93.069.540.000	34.283.250.000
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 TP Hồ Chí Minh		
Góp vốn	-	36.000.000.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Cổ tức phải trả	-	93.988.712.000
Chi phí thuê toà nhà	2.880.000.000	2.041.500.000
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	5.691.869.393
Tiền điện	1.106.985.399	1.382.594.265
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở	920.015.320.000	-
Chi phí thuê văn phòng, phí quản lý	-	2.460.288.000
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.411.180.359	2.261.733.529
Bán vé máy bay	-	202.111.631
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Thi công công trình	25.402.468.073	-
Tiền điện	9.417.421	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Cổ tức được chia	-	1.530.000.000
Cung cấp dịch vụ	4.506.075	160.545.742
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.125.784.671	1.200.897.461
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Cung cấp dịch vụ	200.564.038	273.570.877
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định		
Cung cấp dịch vụ	1.144.500	1.191.750
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông		
Cung cấp dịch vụ	132.877.627	161.369.656

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH MTV WTC Becamex		
Cung cấp dịch vụ	60.285.340	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	14.045.000	-
Công ty Cổ Phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Cổ tức được chia	1.000.000.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	129.899.000	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông trộn sẵn Mỹ Phước		
Mua hàng hóa	4.394.250.467	-
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex		
Mua hàng hóa	617.658.670	271.987.726
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Mua hàng hóa	1.145.374.074	587.925.924
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị		
Phải thu hoàn trả tiền thanh lý của dự án Tái định cư Hòa Lợi	8.591.680.190	
Nhận chuyển nhượng nhà ở	85.987.063.090	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip		
Cung cấp dịch vụ	-	270.900
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây dựng Tấn Hào Phát		
Thi công công trình	12.097.209.540	-
Tiền điện	5.415.970	-

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

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.15, V.19, V.21 và V.22.

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

3. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

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: cho thuê mặt bằng trong tòa nhà Becamex Tower, nhà ở công nhân KDC Hòa Lợi, nhà ở khu biệt thự Sunflower.
- 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 02 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 tỉnh Bình Dương.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất .

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 10 năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thùy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh củaTập đoàn:

Đơn vị tính: VND

Kỳ này	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	79.953.787.043	12.615.717.890	10.846.853.623	52.669.478.596	-	156.085.837.152
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	***79.953.787.043***	***12.615.717.890***	***10.846.853.623***	***52.669.478.596***	-	***156.085.837.152***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	44.033.317.258	(35.593.612.599)	4.593.053.636	(8.360.122.420)	-	4.672.635.875
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						4.672.635.875
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư						-
Doanh thu hoạt động tài chính						24.477.086.509
Chi phí tài chính						-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh						109.609.285.175
Thu nhập khác						2.682.447.361
Chi phí khác						(1.323.763.677)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(5.789.137.702)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***134.328.553.541***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***6.366.346.186***	***2.925.649.211***	***2.703.183.474***	***2.791.859.811***	-	***14.787.038.681***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***15.897.163.593***	***134.079.099***	***12.860.941.524***	***556.440.032***	-	***29.462.169.987***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-

BC - 26100001

Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Lĩnh vực bán vé cầu đường	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đầu tư	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	85.352.595.671	512.249.862.447	10.923.004.767	63.052.938.219	-	671.578.401.104
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	***85.352.595.671***	***512.249.862.447***	***10.923.004.767***	***63.052.938.219***	-	***671.578.401.104***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	75.533.801.109	134.174.934.460	6.406.856.758	12.391.296.893	-	228.506.889.220
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						228.506.889.220
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư						-
Doanh thu hoạt động tài chính						2.139.340.390
Chi phí tài chính						-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh						72.907.576.474
Thu nhập khác						4.181.000.360
Chi phí khác						(8.666.702.568)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(44.685.301.116)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						***254.382.802.760***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	***3.405.151.039***	***8.568.992.454***	***231.605.834***	***515.401.606***	-	***12.721.150.933***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	***17.424.637.833***	***1.771.578.462***	***12.776.032.157***	***222.254.863***	-	***32.208.049.054***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-		-	-

Ngày 22 Tháng 10 Năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh	**Bùi Thị Thùy**	**Trịnh Thanh Hùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

BC - 26100001

Phụ lục 1: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Đơn vị tính: VND

	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	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ								
Tài sản trực tiếp của bộ phận	460.194.131.807	6.009.135.217.472	361.903.242.032	-	501.310.604.300	119.518.031.728	-	7.452.061.227.339
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận								5.338.292.299.805
Tổng tài sản								***12.790.353.527.144***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	24.254.657.148	3.194.445.625.815	2.413.900.000	80.000.000.000	-	39.631.681.212	-	3.340.745.864.175
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận								1.408.155.088.455
Tổng nợ phải trả								***4.748.900.952.630***
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***

Ngày 22 Tháng 10 Năm 2026

Lương Thị Ngọc Trinh
Người lập biểu

Bùi Thị Thủy
Kế toán trưởng

Trịnh Thanh Hùng
Tổng Giám đốc