



Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 16/10/2026 20:01:08+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

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

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG
KHOẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Digitally signed by TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=
BÌNH DƯƠNG, CN=TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3700145020
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.29 11:23:09+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

Kính gửi:

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

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

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

Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Loại thông tin công bố:

☒ Định kỳ ☐ 24h ☐ 72h ☐ theo yêu cầu ☐ khác

Nội dung thông tin công bố:

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP công bố Báo cáo
tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính Tổng hợp quý 3 năm 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tập đoàn vào
ngày **29 / 10/2026** tại đường dẫn: <http://www.becamex.com.vn> mục **Cổ đông – Tin
tức/Quan hệ cổ đông-Công bố thông tin**.

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 năm 2026

Ngày 29 tháng 10 năm 2026
Người được ủy quyền công bố thông tin
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THẾ DUY



BM-TC-10-26100012

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Tên Công ty: Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Mã chứng khoán: BCM
Trụ sở chính: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 0274 3822 655 Fax: 0274 3822 713

Giải trình thay đổi lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025:

STT	Khoản mục	Quý 3 năm 2026 (đồng)	Quý 3 năm 2025 (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC tổng hợp	97.668.185.789	236.726.284.587	41,26
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN - BCTC hợp nhất	579.349.750.815	422.385.962.602	137,16

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3 năm 2026 giảm 58,74% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân: Trong quý 3 năm 2026, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 137 tỷ đồng; doanh thu tài chính giảm 198 tỷ đồng; chi phí tài chính tăng 65 tỷ đồng; chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 23 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế tổng hợp quý 3 năm 2026 giảm 139 tỷ đồng (tương đương giảm 58,74%) so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 tăng 37,16% so với cùng kỳ năm 2025. Nguyên nhân: Trong quý 3 năm 2026, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 33 tỷ đồng, lãi trong công ty liên doanh, liên kết tăng 177 tỷ đồng; doanh thu tài chính tăng 9 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 65 tỷ đồng; chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 29 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước. Đây là nguyên nhân chính làm cho lợi nhuận sau thuế hợp nhất quý 3 năm 2026 tăng 157 tỷ đồng (tương đương tăng 37,16%) so với cùng kỳ năm trước.

Trân trọng./.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý 3 năm 2026

Ngày 27 tháng 10 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàn Vũ





Ký số bởi: TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP BECAMEX - CTCP
Email: info@becamex.com.vn
Ngày ký: 28/10/2026 18:19:05+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2026



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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2 - 5
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	6
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	7 - 8
5. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	9 - 55



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.462.551.480.664	31.472.357.718.975
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.063.339.263.926	2.349.813.093.288
1. Tiền	111		888.473.852.967	2.149.169.696.028
2. Các khoản tương đương tiền	112		174.865.410.959	200.643.397.260
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		565.676.606.755	339.721.691.395
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	565.676.606.755	339.721.691.395
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.884.478.223.105	6.566.370.648.838
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	5.786.325.210.056	4.401.502.072.696
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	459.727.192.206	735.307.469.757
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	1.709.201.135.168	1.501.900.404.646
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(70.775.314.325)	(72.339.298.261)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	23.496.670.606.789	22.186.836.826.589
1. Hàng tồn kho	141		23.496.670.606.789	22.186.836.826.589
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		452.386.780.089	29.615.458.865
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	99.211.190.932	24.569.271.652
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		1.190.618.693	1.008.485.011
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.19	1.984.970.464	4.037.702.202
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	350.000.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		29.987.750.819.414	29.520.973.723.974
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		5.000.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	5.000.000	-
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		732.774.488.176	791.352.184.831
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	680.767.403.946	725.903.493.874
- Nguyên giá	222		2.389.519.314.615	2.358.007.277.928
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.708.751.910.669)	(1.632.103.784.054)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	52.007.084.230	65.448.690.957
- Nguyên giá	228		193.972.242.029	193.060.238.079
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(141.965.157.799)	(127.611.547.122)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn				
a) trưởng thành	232		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn				
b) trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12	2.501.337.301.255	2.565.988.649.731
- Nguyên giá	241		2.922.013.182.108	2.922.013.182.108
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(420.675.880.853)	(356.024.532.377)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		822.192.217.309	1.027.159.401.753
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.13	-	184.294.383.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.14	822.192.217.309	842.865.018.753
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		25.360.830.769.500	24.726.132.968.024
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	24.718.461.548.700	24.133.763.747.224
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2c	642.369.220.800	592.369.220.800
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		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		570.611.043.174	410.340.519.635
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	63.033.460.264	76.711.786.296
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.15	507.577.582.910	333.628.733.339
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		63.450.302.300.078	60.993.331.442.949

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		40.436.693.923.604	37.455.995.061.011
I. Nợ ngắn hạn	310		16.604.197.737.467	21.082.908.295.039
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16a	323.111.334.911	320.562.479.649
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	705.511.639.885	856.047.250.186
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.18	1.196.001.900	1.151.544.400
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19	182.743.704.068	276.560.129.322
5. Phải trả người lao động	315	V.20	57.308.926.889	71.361.768.983
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.21	9.312.682.762.487	9.102.420.939.619
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.22a	12.000.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.23a	138.257.740.802	466.056.053.372
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.24a	5.586.838.133.426	9.672.434.647.493
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.25	296.535.493.099	316.313.482.015
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		23.832.496.186.137	16.373.086.765.972
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.16b	-	529.212.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.22b	2.460.008.569.737	1.398.571.992.221
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.23b	479.691.548.254	478.333.791.918
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.24b	20.672.600.047.836	14.275.455.749.523
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	V.26	220.196.020.310	220.196.020.310

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.27	23.013.608.376.474	23.537.336.381.938
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		9.946.177.034	9.946.177.034
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.490.000.000	4.490.000.000
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(185.236.096.384)	(185.236.096.384)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.651.372.486.689	3.001.507.755.337
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		8.567.299.060.398	9.760.133.320.727
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		7.711.864.651.898	9.760.133.320.727
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		855.434.408.500	-
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		615.736.748.737	596.495.225.224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		63.450.302.300.078	60.993.331.442.949

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Phước Đại

Nguyễn Thị Thanh Nhân

Nguyễn Hoàn Vũ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	951.312.388.139	828.736.842.448	2.604.287.728.154	5.595.687.369.421
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	10.325.608.487	352.541.406	13.397.470.043	21.190.890.070
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		940.986.779.652	828.384.301.042	2.590.890.258.111	5.574.496.479.351
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	398.139.079.277	318.477.211.453	1.061.368.192.883	2.452.407.321.636
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		542.847.700.375	509.907.089.589	1.529.522.065.228	3.122.089.157.715
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	19.106.982.001	10.014.946.425	103.127.822.631	162.660.558.185
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	373.484.040.740	308.489.384.822	1.266.966.183.314	999.943.787.599
Trong đó: chi phí đi vay	24		373.481.313.616	307.652.888.122	1.254.872.570.337	968.462.319.799
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	215.821.079.739	204.377.843.804	634.549.274.098	722.106.803.090
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	146.273.030.495	128.958.829.935	383.396.733.500	400.727.350.032
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27	VI.8	706.785.684.808	529.811.381.614	1.439.786.275.594	1.344.338.412.878
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		533.162.216.210	407.907.359.067	787.523.972.541	2.506.310.188.057
13. Thu nhập khác	31	VI.9	9.240.038.364	9.836.600.543	28.482.529.566	25.707.933.302
14. Chi phí khác	32	VI.10	802.724.726	26.788.692.339	19.763.926.168	70.402.709.845
15. Lợi nhuận khác	40		8.437.313.638	(16.952.091.796)	8.718.603.398	(44.694.776.543)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		541.599.529.848	390.955.267.271	796.242.575.939	2.461.615.411.514
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		24.603.984.309	3.368.318.209	83.750.668.161	231.673.057.022
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(62.354.205.276)	(34.799.013.540)	(173.948.849.571)	(39.004.117.310)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		579.349.750.815	422.385.962.602	886.440.757.349	2.268.946.471.802
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		563.317.279.679	415.683.449.300	855.434.408.500	2.249.586.577.933
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		16.032.471.136	6.702.513.302	31.006.348.849	19.359.893.869
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		515	368	740	2.073
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		515	368	740	2.073

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Phước Đại

Nguyễn Thị Thanh Nhân

Nguyễn Hoàn Vũ



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**(Theo phương pháp gián tiếp)****Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		796.242.575.939	2.461.615.411.514
2. Điều chỉnh cho các khoản:		V.10, V.11,		
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.12	159.843.781.482	174.167.945.694
- Các khoản dự phòng	03	V.6	(1.563.983.936)	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	V.2b, VI.4, VI.9, VI.10	(1.468.553.945.625)	(347.854.311.690)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	1.254.872.570.337	968.462.319.799
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		740.840.998.197	3.256.391.365.317
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.622.847.163.635)	(794.701.143.977)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(360.153.301.330)	(2.528.630.376.366)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		924.711.592.596	1.759.330.959.837
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(60.963.593.248)	49.151.575.078
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.24, VI.5	(1.867.729.843.696)	(1.628.498.297.580)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19	(209.100.463.038)	(340.337.088.562)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.25	38.720.000	61.057.800
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.25	(159.765.675.423)	(165.633.092.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.614.968.729.577)	(392.865.041.077)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10, V.11, V.14	(29.116.685.338)	(93.159.078.001)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.10, VI.9	75.454.545	2.713.884.123
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(593.590.710.862)	(41.072.094.404)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	376.000.000.000	30.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b, V.2c	(250.000.000.000)	(310.900.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.2b, VI.4, V.5a	698.436.668.891	179.146.408.642
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		201.804.727.236	(232.570.879.640)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.24	10.907.792.241.112	5.368.213.874.702
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.24	(8.642.361.553.673)	(5.072.603.625.168)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18	(1.138.740.514.460)	(5.890.940.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.126.690.172.979	289.719.309.534
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.286.473.829.362)	(335.716.611.183)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.349.813.093.288	2.205.138.245.025
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	1.063.339.263.926	1.869.421.633.842

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật


Nguyễn Phước Đại
Nguyễn Thị Thanh Nhân

Nguyễn Hoàn Vũ

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV theo Quyết định số 849/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong nhiều lĩnh vực kinh doanh gồm: kinh doanh bất động sản, xây lắp, cung cấp dịch vụ và các lĩnh vực khác. Trong đó, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chính.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh tùy thuộc vào từng phương án đầu tư.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 07 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. 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 WTC Becamex	Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	100%	-	100%	-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC - Block71	Tầng trệt, Tháp B2, Khu chung cư phức hợp Lô M2 – số 72 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, phường Lái Thiêu, TP Hồ Chí Minh	Khám và chữa bệnh	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Thửa đất số 2292, tờ bản đồ số 58, Đường TC 3, tổ 6, khu phố An Phước, Phường Bến Cát, TP Hồ Chí Minh	Hoạt động của bệnh viện và phòng khám chữa bệnh	65,47%	75,79%	65,47%	82,47%



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông trộn sẵn; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư và đô thị; Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Số 81, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Đào tạo trung cấp, cao đẳng và đại học theo học chế tín chỉ, liên thông	51,00%	65,57%	51,00%	75,00%
Công ty TNHH MTV Aspire (*)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Nghiên cứu khoa học và Kinh doanh bất động sản, thương mại	51,00%	51,00%	100%	100%

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

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tầng 5, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh khu công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	Tầng 20, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư kinh doanh điện	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,59%	48,59%	48,59%	48,59%

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Số 26-27, Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	47,71%	47,71%	47,71%	47,71%
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Đường ĐT750, xã Trừ Văn Thố, TP. Hồ Chí Minh	Nuôi trồng, kinh doanh cao su, mủ cao su	46,94%	46,94%	46,94%	46,94%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Lô G, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu Công nghiệp. Kinh doanh bất động sản	44,42%	44,42%	44,42%	44,42%
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Quốc lộ 14, Tổ 8, Khu phố 3, phường Chơn Thành, TP. Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Xã Văn Canh 2, tỉnh Gia Lai	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Xã Vĩnh Trinh, TP. Cần Thơ	Kinh doanh khu công nghiệp	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	phường Thới Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Tầng 19, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Cung cấp dịch vụ lắp đặt hệ thống điện	36,00%	36,00%	36,00%	36,00%
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Lô Z.01-02-03A Khu Chế xuất Tân Thuận, phường Tân Thuận, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh dược phẩm	35,19%	35,19%	35,19%	35,19%
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Tòa nhà Sora, lô 18C, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh khu đô thị	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Số 337 đường Võ Văn Kiệt, phường Phú Thủy, tỉnh Lâm Đồng	Kinh doanh bất động sản	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Tầng 17, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	23,91%	23,91%	23,91%	23,91%



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5c. *Danh sách các Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu*

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Số 493 đường Lý Thái Tổ, Khu phố Hòa Phú 2, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh giáo dục	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%

5d. *Danh sách các Đơn vị trực thuộc*

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

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC 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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 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.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chi tiêu này mà trình bày tại chi tiêu “Tài sản ngắn hạn khác” hoặc “Tài sản dài hạn khác” tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy, tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Trường hợp các bằng chứng tổn thất giảm đi hoặc không còn trong kỳ sau, phần tổn thất đã ghi nhận được hoàn nhập và ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.

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

Công ty liên doanh

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

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

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

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

Công ty liên kết

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

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

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

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

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

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

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

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

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

Đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính

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

- Giá trị vốn góp của Tập đoàn vào công ty cổ phần đã niêm yết trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá tham chiếu của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Tập đoàn vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Giá trị vốn góp của Tập đoàn vào các doanh nghiệp khác (không phải là doanh nghiệp niêm yết hoặc giao dịch trên thị trường UPCOM) được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn thực góp nhân (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Tập đoàn tại



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Tập đoàn thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

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.

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

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

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

7. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

8. Chi phí chờ phân bổ

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

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

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

Chi phí công cụ dụng cụ

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

Giá trị thương hiệu

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

Giá trị lợi thế kinh doanh

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

Các chi phí chờ phân bổ khác

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 42
Máy móc và thiết bị	05 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
Tài sản cố định hữu hình khác	10

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất ổn định lâu dài không tính khấu hao.

Chương trình phần mềm máy tính

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

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác bao gồm chi phí thiết kế trang web, các chương trình quản lý khác. Các chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là bất động sản thuộc sở hữu của Tập đoàn nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của nhà văn phòng là từ 33 đến 50 năm.

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 hợp nhất.

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và lãi nội bộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chờ hoàn lại.

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

18. Trái phiếu thường

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu. Giá trị chiết khấu hoặc phụ trội được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành. Sau khi phát hành, dù lãi suất thị trường có thay đổi cũng không ảnh hưởng đến giá trị chiết khấu hay phụ trội đã ghi nhận.

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

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu. Nếu phần phụ trội phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi trái phiếu theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ thì phần chênh lệch đó được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

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

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

19. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

20. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.
- Chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình.

Phần chênh lệch giữa giá trị nợ gốc trái phiếu chuyển đổi lớn hơn mệnh giá cổ phiếu phát hành thêm khi chuyển đổi và toàn bộ giá trị quyền chọn chuyển đổi được kết chuyển vào thặng dư vốn bất kể trái chủ có thực hiện quyền chọn hay không.

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh và chênh lệch do đánh giá lại tài sản được phép ghi tăng, giảm vốn đầu tư của chủ sở hữu theo quy định.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh số chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại có thể là tài sản cố định, bất động sản đầu tư, công cụ, dụng cụ, sản phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang. Chênh lệch đánh giá lại tài sản được ghi nhận khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản hoặc các trường hợp khác theo quy định pháp luật. Số chênh lệch này được xử lý theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Chênh lệch đánh giá lại tài sản này không phản ánh chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

tư vào đơn vị khác hoặc thay đổi hình thức sở hữu. Các khoản chênh lệch đó được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác.

21. Phân phối lợi nhuận

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

22. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

23. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

24. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa.

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

25. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế, được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

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

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

Khi lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với nhau khi:

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

27. 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.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.332.034.521	3.763.678.016
Tiền gửi ngân hàng	884.114.281.446	2.145.392.618.012
Tiền đang chuyển	27.537.000	13.400.000
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	174.865.410.959	200.643.397.260
Cộng	1.063.339.263.926	2.349.813.093.288

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	565.676.606.755	565.676.606.755	339.721.691.395	339.721.691.395
Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 03 tháng đến 12 tháng	557.100.000.000	557.100.000.000	339.300.000.000	339.300.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	8.576.606.755	8.576.606.755	421.691.395	421.691.395
Cộng	565.676.606.755	565.676.606.755	339.721.691.395	339.721.691.395



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Giá trị phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh						
TNHH Khu Công nghiệp						
Việt Nam – Singapore ⁽ⁱ⁾	2.547.716.191.510	6.314.315.620.564	8.862.031.812.074	2.547.716.191.510	6.200.541.695.487	8.748.257.886.997
Công ty Cổ phần Setia –						
Becamex ⁽ⁱⁱ⁾	178.151.496.663	137.422.452.651	315.573.949.314	178.151.496.663	175.887.517.461	354.039.014.124
Công ty Cổ phần Dược						
phẩm Savi ⁽ⁱⁱⁱ⁾	55.873.557.078	269.903.142.113	325.776.699.191	55.873.557.078	226.281.731.540	282.155.288.618
Công ty Cổ phần Công						
nghe & Truyền thông Việt						
Nam ^(iv)	148.040.227.697	94.763.821.864	242.804.049.561	148.040.227.697	92.222.779.173	240.263.006.870
Công ty TNHH Becamex						
Tokyu ^(v)	2.932.020.037.837	310.344.141.271	3.242.364.179.108	2.932.020.037.837	207.503.469.081	3.139.523.506.918
Công ty Cổ phần Phát triển						
Giáo dục Miền Đông ^(vi)	101.305.497.883	245.215.871.441	346.521.369.324	101.305.497.883	221.693.433.576	322.998.931.459
Công ty Cổ phần Cao su						
Bình Dương ^(vii)	84.500.000.000	(46.328.845.648)	38.171.154.352	84.500.000.000	(43.926.568.687)	40.573.431.313
Công ty Cổ phần Phát triển						
Công nghiệp BW ^(viii)	4.132.435.370.000	172.478.070.861)	3.959.957.299.139	4.132.435.370.000	(382.379.905.501)	3.750.055.464.499
Công ty Cổ phần Phát triển						
Hạ tầng Kỹ thuật						
Becamex– Bình Phước ^(ix)	1.079.350.000.000	340.159.873.571	1.419.509.873.571	1.079.350.000.000	315.381.222.400	1.394.731.222.400
Công ty Cổ phần Becamex						
Bình Định ^(x)	516.000.000.000	91.336.103.516	607.336.103.516	316.000.000.000	85.893.189.458	401.893.189.458
Công ty Cổ phần Giải						
pháp Năng Lượng Thông						
Minh Việt Nam –						
Singapore ^(xi)	130.059.720.000	(97.488.022.822)	32.571.697.178	130.059.720.000	(97.771.604.394)	32.288.115.606

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị phát sinh sau ngày đầu tư	Giá gốc	Giá trị phát sinh sau ngày đầu tư
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn ^(xii)	30.000.000.000	(3.816.620.758)	26.183.379.242	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ^(xiii)	2.657.611.851.600	1.135.637.599.231	3.793.249.450.831	27.685.554.184
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP ^(xiv)	248.900.000.000	(19.948.169.671)	228.951.830.329	3.803.791.967.000
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ ^(xv)	223.076.100.000	56.673.978.957	279.750.078.957	236.802.974.862
Công ty Cổ phần Cao tốc TP Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành ^(xvi)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	283.892.139.230
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương ^(xvii)	424.903.500.000	270.987.703.659	695.891.203.659	49.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương ^(xviii)	111.940.257.600	91.877.161.754	203.817.419.354	765.658.212.254
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh ^(xix)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	211.153.841.432
Cộng	15.699.883.807.868	9.018.577.740.832	24.718.461.548.700	49.000.000.000
			15.499.883.807.868	8.633.879.939.356
				24.133.763.747.224



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn sở hữu vốn góp trong Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 2.047.413.463.769 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư gốc của Công ty là 461.013.591.047 VND đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 1.295.442.007.510 VND. Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore đã thực hiện phân phối lợi nhuận để tăng vốn điều lệ (Tập đoàn chiếm tỷ lệ 49% tương ứng 196.473.732.000 VND). Tập đoàn đã đầu tư bổ sung vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 1.252.274.184.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị đầu tư của Tập đoàn là 2.547.716.191.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461032000230 thay đổi lần thứ 07 ngày 17 tháng 5 năm 2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp (nay là TP. Hồ Chí Minh), Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần SetiaBecamex 264.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 178.151.496.663 VND.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303923529 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi 5.629.900 cổ phiếu, tương đương 35,19% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 55.873.557.078 VND.
- (iv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700861497 thay đổi lần thứ 11 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 17.844.600 cổ phiếu, tương đương 48,59% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 148.040.227.697 VND.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702013478 thay đổi lần thứ 09 ngày 19 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu 3.010.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 2.932.020.037.837 VND.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 thay đổi lần thứ 03 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông 91.500.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 101.305.497.883 VND. Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 100%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đang nắm giữ là 18.300.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700248731 thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702637282 thay đổi lần thứ 11 ngày 12 tháng 3 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 4.132.435.370.000 VND, tương đương 23,91% vốn điều lệ.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính TP. Đồng Nai) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 1.079.350.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 05 ngày 28 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đã đầu tư 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ (số đầu năm là 316.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ).
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702880833 thay đổi lần thứ 07 ngày 25 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore 130.059.720.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.
- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401215865 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (nay là Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng) cấp, Tập đoàn đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (xiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.003 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 777.837.621.600 VND. Tập đoàn được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu và đã đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 1.879.774.230.000 VND tương đương 187.977.423 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ là 313.295.706 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ với giá phí 2.657.611.851.600 VND.
- (xiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 thay đổi lần thứ 01 ngày 28 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP 24.500.000 cổ phiếu, tương đương 49% vốn điều lệ với giá phí 248.900.000.000 VND.
- (xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801735946 thay đổi lần thứ 04 ngày 21 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ (nay là Sở Tài chính TP. Cần Thơ) cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ số tiền 223.076.100.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xvi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 26 ngày 13 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương 607.005.000.000 VND, tương đương 47,71% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 424.903.500.000 VND.
- (xviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 155.472.580.000 VND, tương đương 44,42% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 111.940.257.600 VND. Tập đoàn được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 3.109.451 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn nắm giữ 18.656.709 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ (số đầu năm là 15.547.258 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ).
- (xix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136 thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

Tình hình hoạt động của công ty liên doanh, liên kết

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần – Tổng Công ty Nước - Môi trường Bình Dương ^(xx)	375.000.000.000	375.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore ^(xxi)	217.369.220.800	217.369.220.800
Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh ^(xxii)	50.000.000.000	-
Cộng	642.369.220.800	592.369.220.800

(xx) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145694 thay đổi lần thứ 21 ngày 18 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương 375.000.000.000 VND, tương đương 19,44% vốn điều lệ. Tập đoàn đã được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 5.250.000 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn đang nắm giữ là 42.750.000 cổ phiếu, tương đương 19,44% vốn điều lệ.

(xxi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102528053 thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam Singapore 52.025.280.000 VND, tương đương 8% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 217.369.220.800 VND.

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

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	3.762.924.109.435	2.290.592.642.963
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	1.356.951.359.600	3.911.225.000
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	515.270.000	954.833.359
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	3.284.466
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	468.207.198.093	486.413.210.738
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	949.350.012.991	752.912.672.236
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	3.056.513.840	1.488.003.340
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	39.467.628.463	39.467.628.463
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	25.909.808.964	25.909.808.964
Công ty TNHH Becamex Tokyu	43.306.574	41.813.152



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	36.367.183	11.589.367.792
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	43.965.843	69.754.839
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	69.175.162.340	105.529.762.340
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	4.371.962.080	16.512.654.683
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	845.776.550.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP	8.279.249	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	6.611.862	6.357.093
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	1.653.977
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	4.112.353	4.062.521
Phải thu các khách hàng khác	2.023.401.100.621	2.110.909.429.733
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	687.494.129.000	689.894.129.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	215.889.865.729	215.871.289.042
Các khách hàng khác	1.120.017.105.892	1.205.144.011.691
Cộng	5.786.325.210.056	4.401.502.072.696

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	368.575.553.667	652.330.902.030
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	32.499.825.162	205.715.926.219
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	180.940.728.505	291.479.975.811
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	135.000.000	135.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	155.000.000.000	155.000.000.000
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	91.151.638.539	82.976.567.727
Cộng	459.727.192.206	735.307.469.757

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	1.500.041.373.211	-	1.289.942.586.454	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương – Cổ tức phải thu	5.915.000.000	-	5.915.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao Su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	3.064.134.303	-	2.682.863.262	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore - Cổ tức phải thu	588.000.000.000	-	470.400.000.000	-



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Cổ tức phải thu	418.677.646.000	-	262.029.793.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Lãi chậm trả cổ tức	147.945.103.641	-	131.055.099.900	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phải thu tiền đã thu hộ từ khách hàng	48.537.971.079	-	48.533.971.079	-
Công ty Cổ phần Setia Becamex - Cổ tức phải thu	81.351.474.026	-	54.951.474.026	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Cổ tức phải thu	23.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	-	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Cổ tức phải thu	48.560.400.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Lãi chậm thanh toán	74.289.644.162	-	54.374.385.187	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	209.159.761.957	-	211.957.818.192	-
Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp	1.196.375.427	-	1.229.038.561	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	22.582.028.561	-	7.961.391.961	-
Tạm ứng cho nhân viên	18.714.702.500	-	21.773.451.917	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	53.848.381.417	-	69.774.332.649	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp tiền ứng kinh doanh bất động sản	5.706.054.522	-	7.192.534.403	-
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	212.525.000	-	172.525.000	-
Lãi dự thu	4.031.973.973	-	9.926.662.741	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	102.867.720.557	-	93.927.880.960	-
Cộng	1.709.201.135.168	-	1.501.900.404.646	-

5b. Phải thu dài hạn khác

Tiền ký quỹ dài hạn tại Công ty TNHH phần mềm HOORAY – Không phải bên liên quan.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn**

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	72.339.298.261	128.915.258.367
Hoàn nhập/ xử lý nợ khó đòi	(1.563.983.936)	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	(61.471.601.107)
Số cuối kỳ	<u>70.775.314.325</u>	<u>67.443.657.260</u>

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	49.478.736.806	-	61.398.883.317	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	21.317.821.908.490	-	19.889.407.085.737	-
Thành phẩm	86.019.230	-	108.416.200.335	-
Hàng hóa	2.129.283.942.263	-	2.127.614.657.200	-
Cộng	<u>23.496.670.606.789</u>	<u>-</u>	<u>22.186.836.826.589</u>	<u>-</u>

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

8. Chi phí chờ phân bổ**8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	5.054.683.467	3.724.287.430
Chi phí bảo hiểm	5.359.903.851	2.697.095.747
Chi phí đồng phục nhân viên	1.005.300.000	3.817.200.000
Chi phí tư vấn	-	1.838.491.877
Chi phí môi giới nhà ở	28.000.000	28.000.000
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	87.763.303.614	12.464.196.598
Cộng	<u>99.211.190.932</u>	<u>24.569.271.652</u>

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	2.378.640.847	4.305.076.246
Giá trị thương hiệu	2.020.375.476	3.156.836.661
Giá trị lợi thế kinh doanh	42.450.719.546	66.329.249.303
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	16.183.724.395	2.920.624.086
Cộng	<u>63.033.460.264</u>	<u>76.711.786.296</u>

9. Tài sản ngắn hạn khác

Tiền gửi không kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương bị phong tỏa để bảo đảm khoản vay.



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

10. 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	831.158.966.063	662.703.098.969	676.712.698.407	162.066.137.519	25.366.376.970	2.358.007.277.928
Mua trong kỳ	-	4.700.863.268	885.454.545	21.643.286.601	-	27.229.604.414
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	4.741.227.273	-	-	4.741.227.273
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(458.795.000)	-	-	(458.795.000)
Số cuối kỳ	831.158.966.063	667.403.962.237	681.880.585.225	183.709.424.120	25.366.376.970	2.389.519.314.615
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	451.471.657.270	427.780.838.353	602.038.347.557	134.868.284.768	15.944.656.106	1.632.103.784.054
Khấu hao trong kỳ	14.493.204.932	28.046.760.952	22.721.654.299	11.466.193.672	379.107.760	77.106.921.615
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(458.795.000)	-	-	(458.795.000)
Số cuối kỳ	465.964.862.202	455.827.599.305	624.301.206.856	146.334.478.440	16.323.763.866	1.708.751.910.669
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	379.687.308.793	234.922.260.616	74.674.350.850	27.197.852.751	9.421.720.864	725.903.493.874
Số cuối kỳ	365.194.103.861	211.576.362.932	57.579.378.369	37.374.945.680	9.042.613.104	680.767.403.946

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

11. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	45.991.434.027	146.653.439.922	415.364.130	193.060.238.079
Tăng trong kỳ	-	1.082.103.950	-	1.082.103.950
Giảm trong kỳ	-	(170.100.000)	-	(170.100.000)
Số cuối kỳ	45.991.434.027	147.565.443.872	415.364.130	193.972.242.029
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	8.837.359.655	118.358.823.337	415.364.130	127.611.547.122
Khấu hao trong kỳ	922.794.372	13.430.816.305	-	14.353.610.677
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	9.760.154.027	131.789.639.642	415.364.130	141.965.157.799
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	37.154.074.372	28.294.616.585	-	65.448.690.957
Số cuối kỳ	36.231.280.000	15.775.804.230	-	52.007.084.230

12. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	2.922.013.182.108	356.024.532.377	2.565.988.649.731
Khấu hao trong kỳ		64.651.348.476	
Số cuối kỳ	2.922.013.182.108	420.675.880.853	2.501.337.301.255

Danh mục bất động sản đầu tư như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	453.183.803.705	71.034.814.421	382.148.989.284
Khách sạn Becamex	184.338.675.220	54.149.485.883	130.189.189.337
Nhà ở xã hội	99.798.536.270	32.053.159.136	67.745.377.134
Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	2.094.708.452.126	236.281.442.085	1.858.427.010.041
Trường Mầm non Ngô Thời Nhiệm	69.587.883.659	7.349.731.549	62.238.152.110
Bất động sản đầu tư khác	20.395.831.128	19.807.247.779	588.583.349
Cộng	2.922.013.182.108	420.675.880.853	2.501.337.301.255

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hòa Lợi	-	-	184.294.383.000	184.294.383.000
Cộng	-	-	184.294.383.000	184.294.383.000



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Chuyển TSCĐ/ Giảm khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Mua sắm tài sản cố định	10.008.816.659	6.090.575.421	(8.656.668.940)	7.442.723.140
Xây dựng cơ bản dở dang	832.856.202.094	83.465.000	(18.190.172.925)	814.749.494.169
Cộng	842.865.018.753	6.174.040.421	(26.846.841.865)	822.192.217.309

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	333.628.733.339	258.825.744.370
Ghi nhận trong kỳ	173.948.849.571	39.004.117.310
Giảm trong kỳ, giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	(1.990.660.367)
Số cuối kỳ	507.577.582.910	295.839.201.313

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

16. Phải trả người bán**16a. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>112.103.183.101</i>	<i>40.720.421.754</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	77.587.510.684	2.610.510.955
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	26.938.145.822	23.803.282.582
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	82.205.000	289.388.956
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	2.130.763.195	2.034.117.218
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	324.500.000	324.500.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	1.472.494.400	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	3.567.564.000	11.541.792.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – Vsip	-	116.830.043
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>211.008.151.810</i>	<i>279.842.057.895</i>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ	19.188.565.137	38.215.586.987
Môi trường Dương Nhật	191.819.586.673	241.626.470.908
Các nhà cung cấp khác		
Cộng	323.111.334.911	320.562.479.649

16b. Phải trả người bán dài hạn

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

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>407.871.010.000</i>	<i>407.876.010.000</i>
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	-	5.000.000
Công ty Cổ phần Setia Becamex	407.871.010.000	407.871.010.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>297.640.629.885</i>	<i>448.171.240.186</i>
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hồng Quang	-	62.350.311.830
Các khách hàng khác	297.640.629.885	385.820.928.356
Cộng	<u>705.511.639.885</u>	<u>856.047.250.186</u>

18. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	97.457.258.341	51.849.295	204.887.005.759	171.282.807.333	131.009.607.472	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	169.844.508.047	2.002.383.890	81.750.567.188	209.100.463.038	38.863.539.985	-
Thuế thu nhập cá nhân	8.942.271.471	45.184.516	47.132.177.902	43.205.394.209	12.870.556.611	46.685.963
Thuế tài nguyên	-	-	1.176.980.280	1.176.980.280	-	-
Thuế nhà đất	-	1.938.284.501	13646997498	13646997498	-	1.938.284.501
Các loại thuế khác	316.091.463	-	1.076.837.299	1.392.928.762	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.086.585.280.000	1.086.585.280.000	-	-
- Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách nhà nước	-	-	1.086.585.280.000	1.086.585.280.000	-	-
Cộng	276.560.129.322	4.037.702.202	1.436.255.845.926	1.526.390.851.120	182.743.704.068	1.984.970.464



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất
40

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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

20. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả.

21. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	331.700.769.151	244.230.270.720
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn các dự án bất động sản đã bán	8.943.724.887.597	8.818.835.478.020
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	37.257.105.739	39.355.190.879
Cộng	9.312.682.762.487	9.102.420.939.619

22. Doanh thu chưa thực hiện**22a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu dịch vụ	12.000.000	-
Cộng	12.000.000	-

22b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp	227.564.444.317	35.872.114.654
Lãi nội bộ chuyển nhượng bất động sản chờ hoàn lại	2.232.444.125.420	1.362.699.877.567
Cộng	2.460.008.569.737	1.398.571.992.221

23. Phải trả khác**23a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	32.108.485.285	360.455.424.920
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Phí quản lý, sửa chữa	1.173.574.907	1.173.574.907
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền lãi hợp tác kinh doanh tạm chia	27.652.555.042	27.652.555.042
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương – Tiền thi công dự án Green City	-	328.302.581.635
Công ty TNHH Becamex Tokyu - Nhận ký quỹ ngắn hạn	1.356.581.566	1.356.581.566
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông - Nhận ký quỹ ngắn hạn	750.000.000	750.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ ngắn hạn	451.656.000	451.656.000
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	272.350.000
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam - Singapore - Nhận ký quỹ ngắn hạn	238.655.340	238.655.340
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore - Ký quỹ ngắn hạn	117.470.430	117.470.430



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP - Nhận ký quỹ ngắn hạn	277.992.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	106.149.255.517	105.600.628.452
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	13.684.145.030	12.777.226.906
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.390.085.539	27.263.558.806
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	64.075.024.948	65.559.842.740
Cộng	138.257.740.802	466.056.053.372

23b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	474.052.243.054	472.847.287.054
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Tiền ứng vốn hợp tác kinh doanh	472.430.287.054	472.430.287.054
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Nhận ký quỹ dài hạn	210.100.000	210.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương - Nhận ký quỹ dài hạn	1.376.856.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Nhận ký quỹ dài hạn	20.000.000	191.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam - Nhận ký quỹ dài hạn	15.000.000	15.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	5.639.305.200	5.486.504.864
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.639.305.200	4.563.740.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	922.764.864
Cộng	479.691.548.254	478.333.791.918

24. Vay và nợ thuê tài chính**24a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.486.668.296.533	3.713.491.320.038
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	2.600.668.296.533	2.011.435.755.058
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	886.000.000.000	1.702.055.564.980
Vay ngắn hạn các cá nhân	151.591.000.000	206.901.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.154.294.489.863	1.263.117.669.920
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	58.312.500.000	255.349.635.144
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	171.000.000.000	-
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	111.392.048.292



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	162.281.989.863	216.375.986.484
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	300.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	182.700.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	794.284.347.030	4.488.924.657.535
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest		
- Mệnh giá trái phiếu	-	2.000.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(2.273.972.602)
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB		
- Mệnh giá trái phiếu	800.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(5.715.652.970)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank		
- Mệnh giá trái phiếu	-	2.500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(8.801.369.863)
Cộng	5.586.838.133.426	9.672.434.647.493

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

24b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	9.553.407.316.325	3.046.420.425.324
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi	524.812.500.000	383.024.455.717
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	851.586.839.960	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	378.657.976.365	486.845.969.607
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	5.200.000.000.000	840.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh	600.000.000.000	800.000.000.000
Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ thương Việt Nam	536.550.000.000	536.550.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1.461.800.000.000	-
Trái phiếu thường dài hạn	11.119.192.731.511	11.229.035.324.199
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest		
- Mệnh giá trái phiếu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(17.568.493.150)	(25.068.493.150)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa		
- Mệnh giá trái phiếu	406.000.000.000	406.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(5.053.309.588)	(5.784.109.588)
Công ty Cổ phần Chứng khoán EuroCapital		
- Mệnh giá trái phiếu	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(15.673.287.671)	(20.923.287.671)



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB		
- Mệnh giá trái phiếu	-	800.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(10.915.652.969)
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam		
- Mệnh giá trái phiếu	200.000.000.000	200.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.133.333.333)	(2.133.333.334)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIETCAP		
- Mệnh giá trái phiếu	439.400.000.000	500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.538.086.756)	(5.388.127.853)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV		
- Mệnh giá trái phiếu	300.000.000.000	300.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.732.876.713)	(3.232.876.713)
Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV		
- Mệnh giá trái phiếu	320.000.000.000	320.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.175.707.761)	(3.775.707.762)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK		
- Mệnh giá trái phiếu	1.080.000.000.000	1.080.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(11.558.219.179)	(15.608.219.179)
Công ty TNHH chứng khoán Shinhan Việt Nam		
- Mệnh giá trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(6.148.401.825)	(8.648.401.827)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBANK		
- Mệnh giá trái phiếu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(29.075.342.467)	(36.575.342.467)
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT		
- Mệnh giá trái phiếu	660.000.000.000	660.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(9.273.150.685)	(12.573.150.685)
Công ty TNHH chứng khoán LPBANK		
- Mệnh giá trái phiếu	900.000.000.000	900.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(13.105.479.452)	(17.605.479.452)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI		
- Mệnh giá trái phiếu	440.000.000.000	440.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(7.412.493.151)	(8.732.493.151)
Công ty TNHH Chứng khoán Shinhan Việt Nam		
- Mệnh giá trái phiếu	710.000.000.000	-
- Chi phí phát hành trái phiếu	(13.759.086.758)	-
Cộng	20.672.600.047.836	14.275.455.749.523

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**25. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Trích lập/ Tăng khác trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	316.313.482.015	137.268.448.335	(158.402.860.251)	295.179.070.099
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành		2.631.423.000	(1.275.000.000)	1.356.423.000
Cộng	316.313.482.015	139.899.871.335	(159.677.860.251)	296.535.493.099

26. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	220.196.020.310	34.756.871.617
Số cuối kỳ	220.196.020.310	34.756.871.617



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

27. Vốn chủ sở hữu
27a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn và vốn khác	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm	10.350.000.000.000	14.436.177.034	(185.236.096.384)	3.001.507.755.337	9.760.133.320.727	596.495.225.224	23.537.336.381.938
Lợi nhuận trong kỳ này					855.434.408.500	31.006.348.849	886.440.757.349
Trích lập các quỹ trong kỳ này				649.864.731.352	(834.555.797.711)	(9.764.825.336)	(194.455.891.695)
Chia cổ tức, lợi nhuận trong kỳ này					(1.138.500.000.000)	(2.000.000.000)	(1.140.500.000.000)
Giảm đầu tư liên kết do trích quỹ khen thưởng					(75.212.871.118)		(75.212.871.118)
Số dư cuối kỳ	10.350.000.000.000	14.436.177.034	(185.236.096.384)	3.651.372.486.689	8.567.299.060.398	615.736.748.737	23.013.608.376.474



Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

27b. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con.

27c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.035.000.000	1.035.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu phổ thông	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
• Cổ phiếu phổ thông	-	-
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu phổ thông	1.035.000.000	1.035.000.000
• Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu xây dựng	-	732.289.176
Doanh thu kinh doanh bất động sản	578.341.419.643	461.397.402.621
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	351.659.620.371	335.848.161.287
Doanh thu hoạt động khác	21.311.348.125	30.758.989.364
Cộng	951.312.388.139	828.736.842.448

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Hàng bán bị trả lại	-	110.000.000
Giảm giá hàng bán	10.325.608.487	242.541.406
Cộng	10.325.608.487	352.541.406

3. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn thi công, xây dựng công trình	-	732.289.176
Giá vốn kinh doanh bất động sản	199.981.791.933	142.754.252.773
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa	183.755.927.717	171.744.359.285
Giá vốn hoạt động khác	14.401.359.627	3.246.310.219
Cộng	398.139.079.277	318.477.211.453



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**4. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.589.172.926	3.331.972.615
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	1.697.245.705	991.104.417
Lãi chậm trả cổ tức	5.820.356.337	5.691.869.393
Các khoản doanh thu tài chính khác	207.033	-
Cộng	19.106.982.001	10.014.946.425

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay, phát hành trái phiếu	373.481.313.616	307.652.888.122
Phí ngân hàng cam kết rút vốn vay		800.000.000
Chi phí tài chính khác	2.727.124	36.496.700
Cộng	373.484.040.740	308.489.384.822

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	88.155.164.199	89.782.690.573
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	10.135.276.195	956.589.185
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.866.526.064	19.383.372.407
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	15.129.452.335	8.593.209.316
Các chi phí khác	94.534.660.946	85.661.982.323
Cộng	215.821.079.739	204.377.843.804

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	67.908.165.486	66.369.952.728
Chi phí vật liệu quản lý	117.371.030	25.285.117
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.291.345.123	2.319.541.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.588.867.867	19.294.844.601
Thuế, phí và lệ phí	14.835.057.080	12.158.847.932
Các chi phí khác	40.532.223.909	28.790.358.052
Cộng	146.273.030.495	128.958.829.935

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Phần lãi lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	706.785.684.808	529.811.381.614

9. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi phạt chậm thanh toán	7.578.793.811	-
Thu nhập khác	1.661.244.553	9.836.600.543
Cộng	9.240.038.364	9.836.600.543



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí ủng hộ đồng bào vùng bão		5.000.000.000
Chi phí tài trợ	239.743.000	19.601.360.587
Phạt vi phạm hành chính	404.876.143	1.175.752.080
Chi phí khác	158.105.583	1.011.579.672
Cộng	802.724.726	26.788.692.339

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	88.705.453.798	69.946.769.670
Chi phí nhân công	216.307.110.506	223.706.326.099
Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.717.674.098	52.254.087.437
Chi phí dịch vụ mua ngoài	749.424.253.777	1.022.229.173.228
Chi phí khác	169.904.955.237	99.702.632.906
Cộng	1.276.059.447.416	1.467.838.989.340

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. 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.

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

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

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

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 chỉ có lương và thưởng với tổng giá trị trong kỳ là 5.198.775.131 VND (kỳ trước là 6.815.689.599 VND).

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng & Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty con của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương		
Thuê nhà văn phòng; thuê mặt bằng	1.613.757.818	-
Cung cấp dịch vụ	56.314.949	-
Lãi phạt chậm thanh toán	6.928.537.332	-
Hoàn trả tiền ký quỹ	171.900.000	-
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	142.310.363.636
Chi phí dịch vụ thi công công trình	71.093.427.346	99.087.331.929
Mua vật tư cho các công trình	2.761.111	659.897.242
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang-Becamex		
Cung cấp dịch vụ	23.025.866	217.192.064



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Phí quản lý, xử lý nước thải	79.016.194	79.042.136
Cung cấp dịch vụ	237.057.504	-
Dịch vụ thuê văn phòng	1.376.856.000	-
Chuyển nhượng nhà	-	571.811.298.000
Thi công xây dựng	184.663.675.709	182.601.571.093
Mua vật tư cho các công trình	-	34.595.200
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Dịch vụ thuê văn phòng	102.788.201	18.000.000
Tiền thuê đất và phí quản lý	7.709.394	7.675.663
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	537.362.600	51.751.782
Mua thiết bị, thi công công trình	33.343.638.605	48.297.086.782
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	1.423.800.793	1.251.392.267
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	26.772.171.836	988.668.000
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	1.837.794.000	1.876.973.000
Công ty TNHH Becamex Tokyu		
Cung cấp dịch vụ	124.720.573	-
Dịch vụ thuê văn phòng	1.245.746.460	1.348.936.240
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu		
Cung cấp dịch vụ	57.443.873	2.682.487
Dịch vụ thuê xe buýt	-	10.686.844.444
Chi phí dịch vụ	2.629.630	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông		
Cổ tức được chia	-	18.300.000.000
Thuê mặt bằng	681.818.182	681.818.182
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi		
Cổ tức được chia	-	8.444.850.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa		
Phí quản lý, xử lý nước thải	2.144.550.137	1.364.874.918
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2		
Phí quản lý, xử lý nước thải	491.368.013	558.246.517
Công ty TNHH BW Supply Chain City		
Phí quản lý	4.100.657.479	4.102.573.117



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05</i>		
Phí quản lý	1.216.538.620	1.217.306.345
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06</i>		
Phí quản lý, xử lý nước thải	1.526.740.577	1.450.494.195
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01</i>		
Phí quản lý	1.384.675.638	1.384.675.638
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3</i>		
Phí quản lý	760.320.000	760.320.000
<i>Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc</i>		
Dịch vụ thuê văn phòng	-	304.534.117
<i>Công ty Cổ phần Setia – Becamex</i>		
Cổ tức được chia	26.400.000.000	54.951.474.026
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	7.528.000	86.075.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước</i>		
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ	-	512.674.000
Cổ tức được chia	-	43.161.000.000
<i>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</i>		
Xây dựng công trình hạ tầng	-	732.289.176
Chi phí thuê nhà	-	61.363.638
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</i>		
Cổ tức được chia	6.557.170.084	93.988.712.000
Lãi chậm trả cổ tức	5.691.869.393	5.691.869.393
Chuyển nhượng nhà	920.015.320.000	-
Dịch vụ, hàng hóa	-	1.977.803.213
Dịch vụ thuê văn phòng	-	2.460.288.000
Cung cấp dịch vụ quản lý dự án	-	1.154.795.456
<i>Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương</i>		
Cung cấp dịch vụ	-	3.028.948
Chi phí dịch vụ	1.936.664.000	25.770.000
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC</i>		
Cung cấp dịch vụ	129.899.000	340.265.927
Chi phí dịch vụ	202.011.779	1.997.905.712



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex		
Dịch vụ cho thuê mặt bằng	2.880.000.000	2.041.500.000
Cung cấp dịch vụ	2.980.601.503	1.041.328.338
Chi phí dịch vụ	6.692.423.423	5.313.060.824
Công ty Cổ phần giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore		
Dịch vụ thuê văn phòng	496.600.416	326.148.798
Chi phí điện năng lượng mặt trời	1.027.994.517	962.209.248
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore		
Cung cấp dịch vụ	142.236.600	133.584.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – VSIP		
Góp vốn	-	196.000.000.000
Dịch vụ thuê văn phòng	302.294.564	-
Chi phí dịch vụ điện	319.972.872	285.114.263
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương		
Lãi chậm trả cổ tức	128.486.944	-
Công ty Cổ phần Đường Cao tốc TP Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành		
Cung cấp dịch vụ	11.135.571	10.938.098
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh		
Góp vốn	-	49.000.000.000

2. Số liệu so sánh

Tập đoàn đã điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và theo Báo cáo Kiểm toán ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Kiểm toán Nhà nước Khu vực IV, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến các số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (số đầu năm)				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	339.300.000.000	421.691.395	339.721.691.395
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.400.636.172.678	865.900.018	4.401.502.072.696
Phải thu ngắn hạn khác	135	1.502.145.444.238	(245.039.592)	1.501.900.404.646
Hàng tồn kho	141	22.179.036.826.589	7.800.000.000	22.186.836.826.589



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

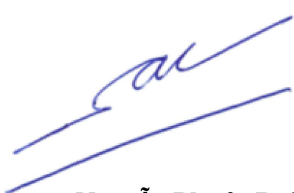
	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Tài sản cố định hữu hình	221	721.486.156.278	4.417.337.596	725.903.493.874
<i>Nguyên giá</i>	222	2.353.517.277.928	4.490.000.000	2.358.007.277.928
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223	(1.632.031.121.650)	(72.662.404)	(1.632.103.784.054)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	24.094.956.194.162	38.807.553.062	24.133.763.747.224
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	76.460.207.696	251.578.600	76.711.786.296
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	857.613.700.058	(1.566.449.872)	856.047.250.186
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.151.544.400	1.151.544.400
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	216.779.593.505	59.780.535.817	276.560.129.322
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	9.258.642.616.459	(156.221.676.840)	9.102.420.939.619
Phải trả ngắn hạn khác	320	941.783.598.340	(475.727.544.968)	466.056.053.372
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	317.364.189.072	(1.050.707.057)	316.313.482.015
Phải trả dài hạn khác	338	5.903.504.864	472.430.287.054	478.333.791.918
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	232.334.414.617	(12.138.394.307)	220.196.020.310
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	4.490.000.000	4.490.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	9.598.842.543.649	161.290.777.078	9.760.133.320.727
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	596.614.575.450	(119.350.226)	596.495.225.224

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

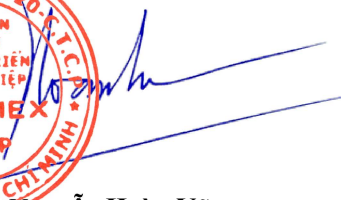
Người đại diện theo pháp luật



Nguyễn Phước Đại



Nguyễn Thị Thanh Nhân



Nguyễn Hoàn Vũ

