



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
KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Digitally signed by TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=
BÌNH DƯƠNG, CN=TẬP ĐOÀN
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CÔNG
NGHIỆP BECAMEX - CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3700145020
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.29 11:20:54+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 18:17:35+07:00
Xác thực bởi: VNPT-CA SHA2

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 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 tổng hợp tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	2 - 5
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	6
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	7 - 8
5. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp Quý III cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026	9 - 49
6. Phụ lục	50 - 53



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 TỔNG HỢP QUÝ III

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

				Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		33.956.545.770.463	32.259.451.205.197
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	990.762.826.665	2.141.905.824.258
1. Tiền	111		839.897.415.706	2.108.862.426.998
2. Các khoản tương đương tiền	112		150.865.410.959	33.043.397.260
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	15.406.896.874
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2a	-	15.406.896.874
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.531.672.210.918	7.233.729.396.637
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.713.784.375.525	4.360.659.631.851
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	458.830.176.565	734.594.264.436
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	2.359.057.658.828	2.138.475.500.350
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		23.987.343.675.276	22.844.961.307.642
1. Hàng tồn kho	141	V.6	23.987.343.675.276	22.844.961.307.642
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		446.767.057.604	23.447.779.786
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	94.828.773.103	21.509.495.285
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	1.938.284.501	1.938.284.501
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.8	350.000.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.406.191.775.027	20.271.556.112.510
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-

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



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

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		441.127.513.057	486.041.039.604
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	406.875.937.221	440.591.026.532
- Nguyên giá	222		1.770.873.168.860	1.746.000.191.186
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.363.997.231.639)	(1.305.409.164.654)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.10	34.251.575.836	45.450.013.072
- Nguyên giá	228		167.806.970.861	166.724.866.911
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(133.555.395.025)	(121.274.853.839)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	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		821.995.349.000	824.561.442.519
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	821.995.349.000	824.561.442.519
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		16.581.369.586.319	16.323.777.528.345
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	404.536.816.140	384.536.816.140
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	15.699.883.807.868	15.499.883.807.868
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	642.369.220.800	592.369.220.800
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2b	(165.420.258.489)	(153.012.316.463)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		60.362.025.396	71.187.452.311
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	60.362.025.396	71.187.452.311
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		54.362.737.545.490	52.531.007.317.707



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

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		37.944.269.119.151	35.879.161.240.188
I. Nợ ngắn hạn	310		16.347.119.343.634	20.871.359.336.647
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13a	258.919.311.194	248.281.703.419
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	621.770.455.298	802.577.965.518
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	465.500.000	386.792.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16	161.308.114.120	258.517.701.773
5. Phải trả người lao động	315	V.17	34.353.680.868	35.676.280.746
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	9.311.788.929.221	9.100.257.714.090
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	141.796.219.630	508.685.145.305
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	5.558.660.294.250	9.641.037.965.034
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	258.056.839.053	275.938.068.262
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		21.597.149.775.517	15.007.801.903.541
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.13b	-	529.212.000
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.19	227.564.444.317	35.872.114.654
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b	476.789.263.054	475.748.807.054
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	20.672.600.047.836	14.275.455.749.523
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	V.23	220.196.020.310	220.196.020.310



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

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		16.418.468.426.339	16.651.846.077.519
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	10.350.000.000.000	10.350.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	3.457.424.164.233	2.832.600.093.028
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.24	2.611.044.262.106	3.469.245.984.491
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.586.203.221.286	3.469.245.984.491
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.024.841.040.820	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		54.362.737.545.490	52.531.007.317.707

Phê duyệt, ngày 26 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 TỔNG HỢP
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	1.095.603.068.266	851.829.440.858	3.152.863.496.518	4.866.103.112.951
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	10.325.608.487	352.541.406	13.397.470.043	8.906.190.191
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.085.277.459.779	851.476.899.452	3.139.466.026.475	4.857.196.922.760
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	330.346.436.700	233.425.894.996	964.067.878.107	1.784.182.313.102
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		754.931.023.079	618.051.004.456	2.175.398.148.368	3.073.014.609.658
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	37.595.353.025	235.284.782.057	1.080.081.343.014	363.947.254.227
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	372.943.411.857	307.490.444.619	1.277.627.866.749	969.597.700.922
Trong đó: chi phí đi vay	24		372.943.411.857	306.653.947.919	1.253.129.038.870	914.030.210.614
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	216.321.447.403	204.401.191.690	641.010.484.073	700.478.081.829
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	96.612.663.900	85.250.301.475	245.946.956.714	235.629.362.952
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		106.648.852.944	256.193.848.729	1.090.894.183.846	1.531.256.718.182
12. Thu nhập khác	31	VI.8	9.676.824.675	9.408.495.357	31.008.865.794	16.126.342.280
13. Chi phí khác	32	VI.9	739.226.347	26.473.274.339	27.713.912.742	70.404.542.901
14. Lợi nhuận khác	40		8.937.598.328	(17.064.778.982)	3.294.953.052	(54.278.200.621)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		115.586.451.272	239.129.069.747	1.094.189.136.898	1.476.978.517.561
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		17.918.265.483	2.402.785.160	69.348.096.078	227.847.807.569
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		97.668.185.789	236.726.284.587	1.024.841.040.820	1.249.130.709.992

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 26 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 TỔNG HỢP QUÝ III

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(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		1.094.189.136.898	1.476.978.517.561
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10, V.11	135.519.956.647	151.126.288.314
- Các khoản dự phòng	03	V.2b, VI.5	12.407.942.026	24.086.022.508
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	V.2b, VI.4, VI.8, VI.9	(1.067.673.400.988)	(342.575.115.842)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	1.253.129.038.870	914.030.210.614
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.427.572.673.453	2.223.645.923.155
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.458.214.286.499)	171.569.652.292
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(381.737.499.037)	(881.496.028.353)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(17.068.026.495)	151.436.410.012
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(62.493.850.903)	43.258.250.157
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(1.865.986.312.229)	(1.624.104.766.806)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(200.525.489.843)	(330.000.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	V.22	38.720.000	61.057.800
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.22	(137.638.641.209)	(158.430.246.090)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.696.052.712.762)	(404.059.747.833)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.10, V.11, V.12	(21.935.366.325)	(80.228.885.407)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.8	-	2.713.884.123
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2a	(170.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2a	185.000.000.000	4.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(270.000.000.000)	(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, V.5, VI.4,	689.901.815.232	174.681.415.708
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		412.966.448.907	(209.233.585.576)



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 TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

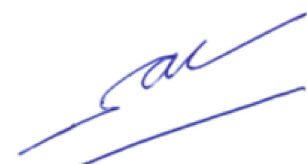
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.21	10.873.938.997.278	5.313.380.193.424
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.21	(8.605.289.466.556)	(4.995.126.314.860)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15	(1.136.706.264.460)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.131.943.266.262	318.253.878.564
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(1.151.142.997.593)	(295.039.454.845)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.141.905.824.258	1.942.302.594.616
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	990.762.826.665	1.647.263.139.771

Phê duyệt, ngày 26 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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
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 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

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

5. Cấu trúc công ty

Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	100%	100%	100%
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71	Tháp B2, Khu chung cư phức hợp Lô M2 – số 72 đường Nguyễn Cơ Thạch, phường An Khánh, TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ tư vấn	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Đại lộ Bình Dương, Khu Gò Cát, phường Lái Thiêu, TP. Hồ Chí Minh	Khám và chữa bệnh	90,00%	90,00%	90,00%
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Đường TC3, Tổ 6, Khu phố 3, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Khám chữa bệnh	65,47%	65,47%	65,47%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	C1-2-3 đường DT6, Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất bê tông trộn sẵn. Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp, khu dân cư và đô thị, kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	51,00%



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Số 81, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty TNHH MTV Aspire (*)	Khu đô thị mới thuộc Khu Liên hợp Công nghiệp Dịch vụ và Đô thị Bình Dương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00%	51,00%	100%

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

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Lô M2, đường Lý Thái Tổ, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh giáo dục	50,00%	50,00%	50,00%
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Tầng 5, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Duy tu, sửa chữa, khai thác thu phí giao thông. Xây dựng dân dụng & công nghiệp, kinh doanh bất động sản	49,76%	49,76%	49,76%
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Số 8, Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh Khu Công nghiệp	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	Tầng 20, Tòa nhà Becamex Tower, 230 Đại Lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư kinh doanh điện	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một – Chơn Thành	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình đường bộ	49,00%	49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh viễn thông, công nghệ thông tin	48,59%	48,59%	48,59%
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	L8-01, Tòa nhà WTC Tower, số 01, đường Hùng Vương, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh và đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, đô thị. Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng. Sản xuất vật liệu xây dựng	47,71%	47,71%	47,71%
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Đường ĐT750, xã Trừ Văn Thố, TP. Hồ Chí Minh	Trồng, kinh doanh cao su, mủ cao su	46,94%	46,94%	46,94%



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Mỹ Phước	Thửa đất số 2935, Tờ bản đồ số 62, Đường D1-N5, Khu phố Mỹ Thạnh, phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP - Xí nghiệp Phát triển Công nghiệp & Đô thị Bầu Bàng	Căn A2-09-10 đường NC, Khu phố Thương mại, ấp Đồng Sở, xã Bầu 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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (“VND”) do các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”) và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

vào doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Nếu Công ty vay vốn để đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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

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

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

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

Đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính

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

- Giá trị vốn góp của Công ty vào công ty cổ phần đã niêm yết trên thị trường chứng khoán được xác định theo giá tham chiếu của cổ phiếu giao dịch trên thị trường chứng khoán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

- Giá trị vốn góp của Công ty vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) được xác định là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị vốn góp của Công ty vào các doanh nghiệp khác (không phải là doanh nghiệp niêm yết hoặc giao dịch trên thị trường UPCOM) được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn thực góp nhân (x) với giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp khác. Trường hợp giá trị vốn đầu tư của Công ty tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ sách kế toán của Công ty thì được xác định theo giá trị thực tế xác định lại.

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

7. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Giá trị thương hiệu

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

Giá trị lợi thế kinh doanh

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

Các chi phí chờ phân bổ khác

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

<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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

Loại tài sản cố định

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Số năm

03 – 06

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

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

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

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

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh: các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

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

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

14. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

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

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

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

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

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

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

17. Vốn góp của chủ sở hữu

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

18. Phân phối lợi nhuận

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

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

19. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

24. Bên liên quan

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

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 TỔNG HỢP**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	839.897.415.706	2.108.862.426.998
Các khoản tương đương tiền	150.865.410.959	33.043.397.260
Cộng	990.762.826.665	2.141.905.824.258

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	-	-	406.896.874	406.896.874
Cộng	-	-	15.406.896.874	15.406.896.874

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
Đầu tư vào công ty con	404.536.816.140	-	384.536.816.140	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex ⁽ⁱ⁾	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước ⁽ⁱⁱ⁾	121.630.314.367	-	121.630.314.367	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị ⁽ⁱⁱⁱ⁾	50.490.000.000	-	50.490.000.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông ^(iv)	30.416.501.773	-	30.416.501.773	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex ^(v)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC- Block 71 ^(vi)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.699.883.807.868	(165.420.258.489)	15.499.883.807.868	(153.012.316.463)
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW ^(vii)	4.132.435.370.000	-	4.132.435.370.000	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu ^(viii)	2.932.020.037.837	-	2.932.020.037.837	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật ^(ix)	2.657.611.851.600	-	2.657.611.851.600	-

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore ^(x)	2.547.716.191.510	-	2.547.716.191.510	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước ^(xi)	1.079.350.000.000	-	1.079.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định ^(xii)	516.000.000.000	-	316.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương ^(xiii)	424.903.500.000	-	424.903.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - Vsip ^(xiv)	248.900.000.000	(20.771.173.469)	248.900.000.000	(15.103.221.452)
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ ^(xv)	223.076.100.000	-	223.076.100.000	-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex ^(xvi)	178.151.496.663	-	178.151.496.663	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam ^(xvii)	148.040.227.697	-	148.040.227.697	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore ^(xviii)	130.059.720.000	(97.671.841.388)	130.059.720.000	(97.094.000.006)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương ^(xix)	111.940.257.600	-	111.940.257.600	-
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông ^(xx)	101.305.497.883	-	101.305.497.883	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương ^(xxi)	84.500.000.000	(44.537.846.749)	84.500.000.000	(40.815.095.005)
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi ^(xxii)	55.873.557.078	-	55.873.557.078	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành ^(xxiii)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh ^(xxiv)	49.000.000.000	-	49.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đồng Sài Gòn ^(xxv)	30.000.000.000	(2.439.396.883)	30.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	642.369.220.800	-	592.369.220.800	-
Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương ^(xxvi)	375.000.000.000	-	375.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam Singapore ^(xxvii)	217.369.220.800	-	217.369.220.800	-
Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh ^(xxviii)	50.000.000.000	-	-	-
Cộng	16.746.789.844.808	(165.420.258.489)	16.476.789.844.808	(153.012.316.463)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702291330 thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 10 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex 180.000.000.000 VND, tương đương 90% vốn điều lệ.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700696042 thay đổi lần thứ 10 ngày 09 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 148.934.000.000 VND, tương đương 65,47% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 121.630.314.367 VND.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700785535 thay đổi lần thứ 10 ngày 01 tháng 6 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị 84.150.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 50.490.000.000 VND.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

- (iv) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 thay đổi lần thứ 01 ngày 13 tháng 9 năm 2010 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (nay là TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 30.600.000.000 VND, tương đương 51% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 30.416.501.773 VND.
- (v) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319336004 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV WTC Becamex số tiền 20.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (vi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0317214219 đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH MTV Hỗ trợ khởi nghiệp Becamex IDC – Block 71 số tiền 2.000.000.000 VND, tương đương 100% vốn điều lệ.
- (vii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702637282 thay đổi lần thứ 11 ngày 12 tháng 3 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW 4.132.435.370.000 VND, tương đương 23,91% vốn điều lệ.
- (viii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702013478 thay đổi lần thứ 09 ngày 19 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Becamex Tokyu 3.010.000.000.000 VND, tương đương 35% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 2.932.020.037.837 VND.
- (ix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700805566 thay đổi lần thứ 17 ngày 25 tháng 11 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 108.033.003 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 777.837.621.600 VND. Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 17.285.280 cổ phiếu và đã đầu tư bổ sung vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật 1.879.774.230.000 VND tương đương 187.977.423 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ là 313.295.706 cổ phiếu, tương đương 49,76% vốn điều lệ với giá phí 2.657.611.851.600 VND.
- (x) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700230075 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty sở hữu vốn góp trong Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 2.047.413.463.769 VND, tương đương 49% vốn điều lệ. Khoản đầu tư gốc của Công ty là 461.013.591.047 VND đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 1.295.442.007.510 VND. Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore đã thực hiện phân phối lợi nhuận để tăng vốn điều lệ (Công ty chiếm tỷ lệ 49% tương ứng 196.473.732.000 VND). Công ty đã đầu tư bổ sung vào Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore 1.252.274.184.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, giá trị đầu tư của Công ty là 2.547.716.191.510 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (xi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800405138 thay đổi lần thứ 13 ngày 27 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính TP. Đồng Nai) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước 1.079.350.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101505893 thay đổi lần thứ 05 ngày 28 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Gia Lai cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Trong kỳ, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Becamex Bình Định 200.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 516.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ (số đầu năm là 316.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ).
- (xiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700413826 thay đổi lần thứ 26 ngày 13 tháng 5 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát



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

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà mPlaza Saigon, số 39 Lê Duẩn, phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

triển Bình Dương 607.005.000.000 VND, tương đương 47,71% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 424.903.500.000 VND.

- (xiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703112908 thay đổi lần thứ 01 ngày 28 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP 24.500.000 cổ phiếu, tương đương 49% vốn điều lệ với giá phí 248.900.000.000 VND.
- (xv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1801735946 thay đổi lần thứ 04 ngày 21 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Cần Thơ (nay là Sở Tài chính TP. Cần Thơ) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ số tiền 223.076.100.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ.
- (xvi) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461032000230 thay đổi lần thứ 07 ngày 17 tháng 5 năm 2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp (nay là TP. Hồ Chí Minh), Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần SetiaBecamex 264.000.000.000 VND, tương đương 40% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 178.151.496.663 VND.
- (xvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700861497 thay đổi lần thứ 11 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam 17.844.600 cổ phiếu, tương đương 48,59% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 148.040.227.697 VND.
- (xviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702880833 thay đổi lần thứ 07 ngày 25 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore 130.059.720.000 VND, tương đương 36% vốn điều lệ.
- (xix) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700408992 thay đổi lần thứ 16 ngày 06 tháng 7 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương 155.472.580.000 VND, tương đương 44,42% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 111.940.257.600 VND. Công ty được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 3.109.451 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 18.656.709 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ (số đầu năm là 15.547.258 cổ phiếu, tương đương 44,42% vốn điều lệ).
- (xx) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701972175 thay đổi lần thứ 03 ngày 06 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông 91.500.000.000 VND, tương đương 50% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 101.305.497.883 VND. Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông đã thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 100%. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang nắm giữ là 18.300.000 cổ phiếu, tương đương 50% vốn điều lệ.
- (xxi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700248731 thay đổi lần thứ 06 ngày 08 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương (nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương 84.500.000.000 VND, tương đương 46,94% vốn điều lệ.
- (xxii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303923529 thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi 5.629.900 cổ phiếu, tương đương 35,19% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 55.873.557.078 VND.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

- (xxiii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703287760 thay đổi lần thứ 02 ngày 31 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Thủ Dầu Một – Chơn Thành 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (xxiv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3703341136 thay đổi lần thứ 01 ngày 31 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh 49.000.000.000 VND, tương đương 49% vốn điều lệ.
- (xxv) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3401215865 đăng ký lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận (nay là Sở Tài chính tỉnh Lâm Đồng) cấp, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn 30.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.
- (xxvi) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700145694 thay đổi lần thứ 21 ngày 18 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty CP – Tổng Công ty Nước – Môi trường Bình Dương 375.000.000.000 VND, tương đương 19,44% vốn điều lệ. Công ty đã được chia cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng là 5.250.000 cổ phiếu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đang nắm giữ là 42.750.000 cổ phiếu, tương đương 19,44% vốn điều lệ.
- (xxvii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102528053 thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 7 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam Singapore 52.025.280.000 VND, tương đương 8% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này đã được đánh giá lại theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty là 217.369.220.800 VND.
- (xxviii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319497548 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 4 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Quỹ Đầu tư mạo hiểm Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 50.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	153.012.316.463	135.498.722.865
Trích lập dự phòng	12.407.942.026	24.086.022.508
Số cuối kỳ	165.420.258.489	159.584.745.373

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	3.916.409.417.866	-	2.435.133.186.279	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	-	26.427.825	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc Tế Becamex	9.504.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	145.687.011.437	-	145.687.011.437	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	1.262.799	-	-	-



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	39.467.628.463	-	39.467.628.463	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	25.909.808.964	-	25.909.808.964	-
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc	-	-	1.653.977	-
Công ty TNHH Becamex Tokyu	43.306.574	-	41.813.152	-
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	2.353.183	-	11.542.879.792	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	1.416.003.340	-	1.416.003.340	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	1.356.951.359.600	-	3.911.225.000	-
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	506.000.000	-	954.833.359	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	-	3.284.466	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	69.175.162.340	-	105.529.762.340	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	468.184.026.788	-	485.551.350.433	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	4.371.962.080	-	16.512.654.683	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	43.965.843	-	41.842.164	-
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	6.611.862	-	6.357.093	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	949.350.012.991	-	752.748.037.270	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP	8.279.249	-	-	-
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	4.112.353	-	4.062.521	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	845.776.550.000	-	845.776.550.000	-
Phải thu các khách hàng khác	1.797.374.957.659	-	1.925.526.445.572	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	687.494.129.000	-	689.894.129.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	215.889.865.729	-	215.871.289.042	-
Các khách hàng khác	893.990.962.930	-	1.019.761.027.530	-
Cộng	5.713.784.375.525	-	4.360.659.631.851	-



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	368.575.553.667	652.330.902.030
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	155.000.000.000	155.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	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
Trả trước cho người bán khác	90.254.622.898	82.263.362.406
Cộng	458.830.176.565	734.594.264.436

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	2.234.930.587.299	-	2.019.924.128.579	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia phải thu	1.894.447.834.010	-	1.521.539.581.010	-
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	1.316.243.313.984	-	1.198.643.313.984	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	418.677.646.000	-	262.029.793.000	-
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	81.351.474.026	-	54.951.474.026	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	48.560.400.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	23.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	5.915.000.000	-	5.915.000.000	-
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định - Phải thu góp vốn đầu tư dự án	-	-	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật - Lãi chậm trả cổ tức	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	48.533.971.079	-	48.533.971.079	-
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 - Góp vốn đầu tư dự án	60.000.000.000	-	60.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương - Lãi chậm trả cổ tức	3.064.134.303	-	2.682.863.262	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Thu tiền hoàn ứng	521.337.829	-	521.337.829	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị - Lãi chậm thanh toán	6.128.562.275	-	1.216.890.312	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	124.127.071.529	-	118.551.371.771	-
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bình Dương - tiền ứng bồi thường dự án	22.582.028.561	-	7.961.391.961	-



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp	53.487.449.390	-	69.774.332.649	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	5.563.846.080	-	7.192.534.403	-
Tạm ứng chi phí công tác	15.232.357.029	-	17.880.085.136	-
Các khoản bảo hiểm	1.196.375.427	-	1.229.038.561	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	25.975.015.042	-	14.423.989.061	-
Cộng	2.359.057.658.828	-	2.138.475.500.350	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	14.715.300.133	-	15.001.904.900	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	21.860.514.382.841	-	20.718.442.614.465	-
Thành phẩm	86.019.230	-	86.019.230	-
Hàng hóa	2.112.027.973.072	-	2.111.430.769.047	-
Cộng	23.987.343.675.276	-	22.844.961.307.642	-

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

7. Chi phí chờ phân bổ**7a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	3.418.253.501	2.653.611.198
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
Chi phí bảo hiểm	5.322.180.104	2.489.615.116
Chi phí phần mềm	12.944.776.092	8.750.746.236
Các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	72.110.263.406	1.931.830.858
Cộng	94.828.773.103	21.509.495.285

7b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị lợi thế kinh doanh	42.450.719.546	66.329.249.303
Giá trị thương hiệu	2.020.375.476	3.156.836.661
Các chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	15.890.930.374	1.701.366.347
Cộng	60.362.025.396	71.187.452.311

8. 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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**9. Tài sản cố định hữu hình**

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

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	30.620.058.000	135.689.444.781	415.364.130	166.724.866.911
Mua trong kỳ	-	1.082.103.950	-	1.082.103.950
Số cuối kỳ	30.620.058.000	136.771.548.731	415.364.130	167.806.970.861
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		95.672.177.389	415.364.130	
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	7.930.289.820	112.929.199.889	415.364.130	121.274.853.839
Khấu hao trong kỳ	593.627.652	11.686.913.534	-	12.280.541.186
Số cuối kỳ	8.523.917.472	124.616.113.423	415.364.130	133.555.395.025
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	22.689.768.180	22.760.244.892	-	45.450.013.072
Số cuối kỳ	22.096.140.528	12.155.435.308	-	34.251.575.836
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời không sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư

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

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tòa nhà Becamex Tower	453.183.803.705	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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển vào chi phí dự án trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	10.008.816.659	6.090.575.421	(4.741.227.273)	(3.915.441.667)	7.442.723.140
Xây dựng cơ bản dở dang	814.552.625.860	-	-	-	814.552.625.860
Tòa nhà WTC Tower	814.552.625.860	-	-	-	814.552.625.860
Cộng	824.561.442.519	6.090.575.421	(4.741.227.273)	(3.915.441.667)	821.995.349.000

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	91.789.981.650	21.870.172.044
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	1.773.125.811	1.073.183.560
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	318.577.946	1.432.302.765
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	3.567.564.000	11.541.792.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.872.513.582	2.872.513.582
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	2.056.895.244	2.004.558.287
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	82.205.000	289.388.956
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	1.472.494.400	-
Công ty TNHH MTV WTC Becamex	2.189.915.400	-
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	77.456.690.267	2.539.602.851
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex – Vsp	-	116.830.043
Phải trả các nhà cung cấp khác	167.129.329.544	226.411.531.375
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	19.188.565.137	38.215.586.987
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	24.323.118.126	37.279.225.503
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Bình Dương ACC	9.511.575.097	29.478.796.836
Các nhà cung cấp khác	114.106.071.184	121.437.922.049
Cộng	258.919.311.194	248.281.703.419

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

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	407.871.010.000	407.871.010.000
Công ty Cổ phần SetiaBecamex	407.871.010.000	407.871.010.000
Trả trước của các khách hàng khác	213.899.445.298	394.706.955.518
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Hồng Quang	-	104.554.757.894
Các khách hàng khác	213.899.445.298	290.152.197.624
Cộng	621.770.455.298	802.577.965.518



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

15. 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.

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Công ty được giảm 50% mức thuế suất thuế giá trị gia tăng từ ngày 01 tháng 7 năm 2013 đối với bán, cho thuê nhà ở thương mại có diện tích sàn dưới 70 m² và có giá bán dưới 15 triệu VND/m².

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.586.451.272	239.129.069.747
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	404.876.143	1.175.752.080
Thu nhập chịu thuế	115.991.327.415	240.304.821.827
Thu nhập được miễn thuế	(26.400.000.000)	(228.290.896.026)
Thu nhập tính thuế	89.591.327.415	12.013.925.801
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	17.918.265.483	2.402.785.160

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

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

Thuế tài nguyên

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

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	331.478.656.370	244.008.157.939
Trích trước giá vốn các dự án	8.943.724.887.597	8.818.835.478.020
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	36.585.385.254	37.414.078.131
Cộng	9.311.788.929.221	9.100.257.714.090

19. Doanh thu chờ phân bổ

Tiền thuê đất nhận trước tại các Khu Công nghiệp.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	53.964.485.285	418.345.809.920
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 Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex - Tiền ứng đầu tư dự án	21.856.000.000	39.280.000.000
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông - Trích trước chi phí tài trợ học bổng	-	18.610.385.000
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 Đầu tư và Phát triển điện Becamex – VSIP - Nhận ký quỹ ngắn hạn	277.992.000	-

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 - Nhận ký quỹ ngắn hạn	117.470.430	117.470.430
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ ngắn hạn	90.000.000	90.000.000
Công ty Cổ phần Sao Hỏa Toàn Quốc - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	272.350.000
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương - Nhận ký quỹ ngắn hạn	-	50.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	87.831.734.345	90.339.335.385
Nhận ký quỹ ngắn hạn	27.332.855.345	25.448.784.982
Kinh phí công đoàn	11.572.265.724	8.187.775.461
Thù lao chi hộ thành viên Hội đồng quản trị	-	5.725.868.440
Các khoản bảo hiểm	2.818.032.816	2.668.548.166
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	46.108.580.460	48.308.358.336
Cộng	141.796.219.630	508.685.145.305

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 Xây dựng và Giao thông Bình Dương - Nhận ký quỹ dài hạn	1.376.856.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật – Nhận ký quỹ dài hạn	210.100.000	210.100.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương – Nhận ký quỹ dài hạn	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	2.737.020.000	2.901.520.000
Cộng	476.789.263.054	475.748.807.054

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

21. Vay**21a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.458.490.457.357	3.682.094.637.579
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	2.572.490.457.357	1.980.039.072.599
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 khác	151.591.000.000	206.901.000.000



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 China Construction Bank Corporation – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	111.392.048.292
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	162.281.989.863	216.375.986.484
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	280.000.000.000	280.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	300.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	171.000.000.000	-
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 Navibank		
- Mệnh giá trái phiếu	-	2.500.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	-	(8.801.369.863)
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)	-
Cộng	5.558.660.294.250	9.641.037.965.034

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

21b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	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 Quốc tế Việt Nam	378.657.976.365	486.845.969.607
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	600.000.000.000	800.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	5.200.000.000.000	840.000.000.000
Ngân hàng TMCP Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	536.550.000.000	536.550.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	851.586.839.960	-
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
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)



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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)
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)
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 Cổ phần 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	440.000.000.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(13.759.086.758)	(8.732.493.151)
Cộng	20.672.600.047.836	14.275.455.749.523



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

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

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

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Trích lập các quỹ trong kỳ	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	275.938.068.262	117.087.269.000	38.720.000	(136.363.641.209)	256.700.416.053
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	-	2.631.423.000	-	(1.275.000.000)	1.356.423.000
Cộng	275.938.068.262	119.718.692.000	38.720.000	(137.638.641.209)	258.056.839.053

23. 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

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

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

24b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

24c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	958.793.979.785	708.387.753.814
Doanh thu cung cấp dịch vụ	117.943.689.002	113.129.853.515
Doanh thu xây dựng	-	732.289.176
Doanh thu khác	18.865.399.479	29.579.544.353
Cộng	1.095.603.068.266	851.829.440.858

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 kinh doanh bất động sản	295.553.699.977	212.186.151.584
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.056.651.706	18.601.375.394
Giá vốn xây dựng	-	732.289.176
Giá vốn hoạt động khác	12.736.085.017	1.906.078.842
Cộng	330.346.436.700	233.425.894.996

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	5.374.996.688	1.302.016.638
Lãi cổ tức chậm trả	5.820.356.337	5.691.869.393
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.400.000.000	228.290.896.026
Cộng	37.595.353.025	235.284.782.057

5. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí đi vay	372.943.411.857	306.653.947.919
Phí ngân hàng cam kết rút vốn vay	-	800.000.000
Chi phí tài chính khác	-	36.496.700
Cộng	372.943.411.857	307.490.444.619

6. Chi phí bán hàng

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	86.752.273.814	89.782.690.573
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	10.122.643.325	934.015.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.864.370.096	19.378.539.074



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí quảng cáo, quảng bá đầu tư	15.129.452.335	8.593.209.316
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.827.501.009	28.327.504.996
Các chi phí khác	83.625.206.824	57.385.232.065
Cộng	216.321.447.403	204.401.191.690
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	36.140.700.124	38.046.510.454
Chi phí vật liệu quản lý	117.371.030	126.194.291
Chi phí đồ dùng văn phòng	456.337.677	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.071.931.689	18.880.426.815
Thuế, phí và lệ phí	13.895.013.614	10.948.022.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.180.445.040	49.742.040
Các chi phí khác	23.750.864.726	17.199.405.030
Cộng	96.612.663.900	85.250.301.475
8. Thu nhập khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu lãi phạt chậm nộp	9.644.096.849	-
Thu nhập khác	32.727.826	9.408.495.357
Cộng	9.676.824.675	9.408.495.357
9. Chi phí khác		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí ủng hộ đồng bào vùng bão	-	5.000.000.000
Chi phí tài trợ	185.031.000	19.601.360.587
Vì phạm hành chính	404.876.143	1.175.752.080
Chi phí khác	149.319.204	696.161.672
Cộng	739.226.347	26.473.274.339
10. Lãi trên cổ phiếu		
Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.		
11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	33.875.847.765	16.316.200.557
Chi phí nhân công	126.133.241.038	140.317.851.539
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.097.881.095	44.318.861.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	662.343.118.681	993.288.621.887
Chi phí khác	136.452.938.699	93.812.342.526
Cộng	1.001.903.027.278	1.288.053.877.768



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương và thưởng với tổng giá trị trong kỳ là 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 Công ty gồm:

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



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty Cổ phần Sao Hòa Toàn Quốc	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty con của Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex</i>		
Cho thuê công trình và trang thiết bị	8.640.000.000	7.200.000.000
Chi phí khám chữa bệnh	584.520.559	495.820.258
<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước</i>		
Cung cấp điện	-	16.039.296
Cổ tức được chia	-	5.237.360.000
Chi phí khám chữa bệnh	105.710.091	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị</i>		
Lãi phạt chậm thanh toán	2.065.303.038	310.056.984
Cổ tức được chia	-	4.207.500.000
Chi phí dịch vụ thi công công trình	-	2.769.527.701
<i>Trường Đại học Quốc tế Miền Đông</i>		
Cung cấp dịch vụ	-	5.120.896
Tài trợ kinh phí	80.000.000	70.000.000
<i>Công ty TNHH Một thành viên WTC Becamex</i>		
Cung cấp dịch vụ	2.108.983	-
Chi phí dịch vụ tổ chức hội nghị	2.022.146.909	-



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<i>Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa</i>		
Phí quản lý xử lý nước thải	2.144.550.137	1.364.874.918
<i>Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2</i>		
Phí quản lý, xử lý nước thải	491.368.013	558.246.517
<i>Công ty TNHH BW Supply Chain City</i>		
Phí quản lý	4.100.657.479	4.102.573.117
<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 TNHH Becamex Tokyu</i>		
Cung cấp dịch vụ	1.370.467.033	1.324.789.040
<i>Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu</i>		
Thuê xe	-	10.686.844.444
Tiền điện	2.178.873	2.682.487
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật</i>		
Chuyển nhượng nhà phố	920.015.320.000	-
Cung cấp dịch vụ	-	2.460.288.000
Cổ tức được chia	-	93.988.712.000
Lãi trả chậm cổ tức	5.691.869.393	5.691.869.393
Chi phí các dịch vụ khác	-	1.154.795.456
<i>Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex</i>		
Cho thuê mặt bằng	2.880.000.000	2.041.500.000



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Cung cấp dịch vụ	2.980.601.503	1.041.328.338
Chi phí dịch vụ khác	6.499.260.456	5.313.060.824
<i>Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC</i>		
Cung cấp dịch vụ	148.800.000	340.265.927
Mua vé máy bay	53.211.779	416.845.712
Phí dịch vụ quản lý	-	1.581.060.000
<i>Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương</i>		
Cung cấp dịch vụ	-	3.028.948
Mua hàng hoá, dịch vụ	1.936.664.000	25.770.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước</i>		
Cổ tức được chia	-	43.161.000.000
<i>Công ty Cổ phần Becamex Bình Định</i>		
Cung cấp dịch vụ	-	732.289.176
Chi phí dịch vụ thuê nhà	-	61.363.638
<i>Công ty Cổ phần Setia – Becamex</i>		
Cổ tức được chia	26.400.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương</i>		
Cho thuê mặt bằng	1.613.757.818	-
Cung cấp dịch vụ	56.314.949	-
Lãi chậm thanh toán	6.928.537.332	-
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
Nhận tiền ký quỹ	171.900.000	-
<i>Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex</i>		
Phí quản lý	23.025.866	23.029.064
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex– VSIP</i>		
Góp vốn	-	196.000.000.000
Cung cấp dịch vụ	302.294.564	-
Chi phí tiền điện	319.972.872	285.114.263
<i>Công ty Cổ phần SetiaBecamex</i>		
Cổ tức được chia	26.400.000.000	54.951.474.026



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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<i>Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam</i>		
Cung cấp dịch vụ	84.783.457	77.427.445
Chi phí dịch vụ thi công công trình	33.343.638.605	48.297.086.782
Nhận cung cấp dịch vụ cước, bảo trì	1.004.506.819	1.251.392.267
Mua hàng hóa, công cụ dụng cụ	26.772.171.836	988.668.000
<i>Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore</i>		
Cung cấp dịch vụ	337.052.416	326.148.798
Cung cấp điện năng lượng mặt trời	1.027.994.517	962.209.248
<i>Công ty TNHH Giải pháp Năng lượng thông minh Việt Nam – Singapore</i>		
Cung cấp dịch vụ	142.236.600	133.584.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương</i>		
Phí quản lý	79.016.194	79.042.136
Cho thuê mặt bằng	1.613.913.504	-
Chuyển nhượng nhà phố	-	571.811.298.000
Mua vật tư cho các công trình	-	34.595.200
Chi phí thi công xây dựng	184.663.675.709	182.601.571.093
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông</i>		
Doanh thu cho thuê	681.818.182	681.818.182
Cổ tức được chia	-	18.300.000.000
<i>Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương</i>		
Lãi chậm trả cổ tức	128.486.944	-
<i>Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi</i>		
Cổ tức được chia	-	8.444.850.000
<i>Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Thủ Dầu Một - Chơn Thành</i>		
Cung cấp dịch vụ	11.135.571	10.938.098
<i>Công ty Cổ phần Đường Vành đai 4 Thành phố Hồ Chí Minh</i>		
Góp vốn	-	49.000.000.000

2. Số liệu so sánh

Công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu đầu năm vào Báo cáo tài chính tổng hợp 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 và Thông báo số 137/TB-KV IV ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Kiểm toán nhà nước Khu vực IV, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến các số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

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

Người lập**Kế toán trưởng**

Phê duyệt, ngày 26 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 - CTCIP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm 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	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	530.243.200.104	417.868.880.293	659.885.110.719	138.003.000.070	1.746.000.191.186
Mua trong kỳ			4.741.227.273	20.131.750.401	20.131.750.401
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					4.741.227.273
Số cuối kỳ	530.243.200.104	417.868.880.293	664.626.337.992	158.134.750.471	1.770.873.168.860
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	279.073.778.467	65.232.592.918	516.540.098.057	95.226.909.136	956.073.378.578
Chờ thanh lý					
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	368.655.591.875	230.163.127.613	590.342.384.610	116.248.060.556	1.305.409.164.654
Khấu hao trong kỳ	8.564.249.966	19.052.203.951	21.500.314.150	9.471.298.918	58.588.066.985
Số cuối kỳ	377.219.841.841	249.215.331.564	611.842.698.760	125.719.359.474	1.363.997.231.639
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	161.587.608.229	187.705.752.680	69.542.726.109	21.754.939.514	440.591.026.532
Số cuối kỳ	153.023.358.263	168.653.548.729	52.783.639.232	32.415.390.997	406.875.937.221
Trong đó:					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Nguyễn Phước Đại

Nguyễn Thị Thanh Nhân



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 TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ				Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Tăng/giảm khác (*)	Phải nộp	Phải thu	
Thuế GTGT hàng bán nội địa	97.101.642.508		194.410.300.304	163.175.305.760		128.336.637.052		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.593.202.145		69.348.096.078	200.525.489.843	(1.628.688.323)	21.787.120.057		
Thuế thu nhập cá nhân	6.506.765.657		41.455.157.602	36.777.566.248		11.184.357.011		
Thuế tài nguyên			1.176.980.280	1.176.980.280				
Thuế nhà đất		1.938.284.501	13.646.997.498	13.646.997.498			1.938.284.501	
Các loại thuế khác	316.091.463		1.046.193.476	1.362.284.939		-		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			1.086.585.280.000	1.086.585.280.000				
- Trong đó: Lợi nhuận nộp ngân sách nhà nước			1.086.585.280.000	1.086.585.280.000				
Cộng	258.517.701.773	1.938.284.501	1.407.669.005.238	1.503.249.904.568	(1.628.688.323)	161.308.114.120	1.938.284.501	

(*) Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 26 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 - CTC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ:						Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.682.094.637.579	2.201.862.157.318			(2.425.466.337.540)	3.458.490.457.357
Vay ngắn hạn các cá nhân	206.901.000.000	21.490.000.000			(76.800.000.000)	151.591.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.263.117.669.920		1.433.599.948.959		(1.542.423.129.016)	1.154.294.489.863
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	4.488.924.657.535		852.699.972.601	13.259.716.894	(4.560.600.000.000)	794.284.347.030
Cộng	9.641.037.965.034	2.223.352.157.318	2.286.299.921.560	13.259.716.894	(8.605.289.466.556)	5.558.660.294.250

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

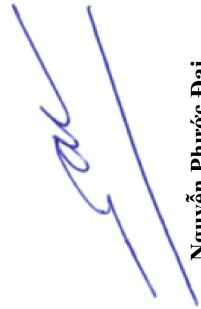
	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Chi phí phát hành trái phiếu	Số cuối kỳ
Vay dài hạn ngân hàng	3.046.420.425.324	7.940.586.839.960	(1.433.599.948.959)			9.553.407.316.325
Trái phiếu thường	11.229.035.324.199	710.000.000.000	(852.699.972.601)	47.057.379.913	(14.200.000.000)	11.119.192.731.511
Cộng	14.275.455.749.523	8.650.586.839.960	(2.286.299.921.560)	47.057.379.913	(14.200.000.000)	20.672.600.047.836

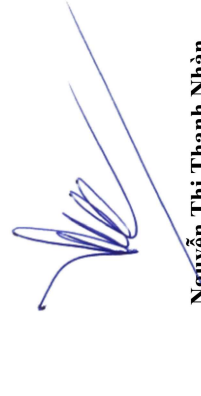
Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật


Nguyễn Phước Đại


Nguyễn Thị Thanh Nhàn



Nguyễn Hoàn Vũ



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ III

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

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

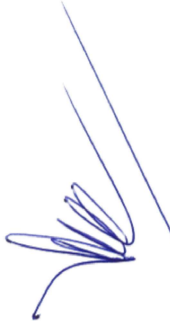
	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	10.350.000.000.000	2.293.419.787.985	1.849.349.974.375	14.492.769.762.360
Lợi nhuận trong kỳ trước			1.249.130.709.992	1.249.130.709.992
Trích lập các quỹ trong kỳ trước		539.180.305.043	(654.308.095.043)	(115.127.790.000)
Số dư cuối kỳ trước	10.350.000.000.000	2.832.600.093.028	2.444.172.589.324	15.626.772.682.352
Số dư đầu năm nay	10.350.000.000.000	2.832.600.093.028	3.469.245.984.491	16.651.846.077.519
Lợi nhuận trong kỳ này			1.024.841.040.820	1.024.841.040.820
Trích lập các quỹ trong kỳ này		624.824.071.205	(744.542.763.205)	(119.718.692.000)
Chia cổ tức trong kỳ này			(1.138.500.000.000)	(1.138.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này	10.350.000.000.000	3.457.424.164.233	2.611.044.262.106	16.418.468.426.339

Người lập



Nguyễn Phước Đại

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Nhàn

Phê duyệt, ngày 26 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật




Nguyễn Hoàn Vũ

