CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=Thành phố Thủ Dầu Một, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700413826
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.08.29 22:41:25+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 20 /CBTT-TDC	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương**

- Mã chứng khoán/Mã thành viên: TDC
- Địa chỉ: 26 – 27 Lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678
- E-mail: tdc@becamextdc.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công bố báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát Triển Bình Dương, bao gồm các tài liệu sau:

1/Báo cáo tài chính tổng hợp bán niên soát xét năm 2025;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên soát xét năm 2025;

3/Công văn giải trình biến động lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ.

3. Các tài liệu nêu trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: *https://www.becamextdc.com.vn/shareholders/co-dong*

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 bán niên năm 2025*
- *CV giải trình*

Đại diện tổ chức
Người đại diện theo pháp luật
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

M.S.D.N: 3700413826 CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG P.BÌNH DƯƠNG-TP.HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 975/CV-TDC *V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế BCTC bán niên sau soát xét.*	*TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2025.*

Kính gửi:

- **Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ kết quả kinh doanh 6 tháng năm 2025 của công ty được nêu trong báo cáo tài bán niên sau soát xét;

Căn cứ kết quả kinh doanh 6 tháng năm 2025 của công ty được nêu trong báo cáo tài chính bán niên 2025 tự lập,

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Mã CK: TDC) xin báo cáo và giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận như sau:

I/ Biến động lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024

1. Số liệu LNST bán niên năm 2025 so với cùng kỳ

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	6 tháng năm 2025	6 tháng năm 2024
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	61.590.909.312	52.237.210.881
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	66.208.681.152	50.133.224.704

2. Nguyên nhân biến động LNST bán niên năm 2025 so với cùng kỳ

2.1. Đối với lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính tổng hợp bán niên năm 2025 tăng so với cùng kỳ năm trước do:

❖ Sự cải thiện đáng kể về lợi nhuận trước thuế trong 6T năm 2025 chủ yếu đến từ các yếu tố sau:

- Lợi nhuận gộp tăng 19 tỷ đồng (tương đương 39%) so với cùng kỳ năm trước;
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 4,5 tỷ đồng (tương đương 4%) so với cùng kỳ năm trước;
- Chi phí khác giảm 3,4 tỷ đồng (tương đương 95%) so với cùng kỳ năm trước;

❖ Bên cạnh đó có các yếu tố ảnh hưởng tiêu cực đến lợi nhuận. Nhưng mức độ ảnh hưởng thấp hơn các yếu tố tích cực:

- Chi phí bán hàng tăng 6,5 tỷ đồng (tương đương 29%) so với cùng kỳ năm trước;

CV2508290054

- Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 8,5 tỷ đồng (tương đương 42%) so với cùng kỳ năm trước;
- Thu nhập khác giảm 1,4 tỷ đồng (tương đương 57%) so với cùng kỳ năm trước
- Mặc dù chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng và thu nhập khác giảm, nhưng nhờ sự tăng trưởng mạnh mẽ của lợi nhuận gộp, doanh thu tài chính và sự sụt giảm đáng kể của chi phí khác, lợi nhuận trước thuế của Công ty vẫn đạt mức tăng trưởng ấn tượng 18% trong 6 tháng đầu năm 2025 so với cùng kỳ năm trước.

2.2. Đối với lợi nhuận sau thuế tại BCTC hợp nhất:

- Lợi nhuận của các công ty con không cao, không biến động nhiều. Lợi nhuận tập trung chủ yếu tại công ty mẹ;
- Lợi nhuận tại công ty mẹ lãi nên dẫn đến lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất 6 tháng đầu năm 2025 lãi 66,2 tỷ đồng.

II. Về ý kiến nhấn mạnh của Công ty Kiểm toán

Tại Báo cáo tài chính tổng hợp bán niên 2025, Công ty kiểm toán A&C có lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 về khoản lỗ luỹ kế 7.515.757.942 VND của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và tại ngày này, nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 314.014.245.038 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất hợp bán niên 2025, Công ty kiểm toán A&C có lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 về các khoản nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 322.707.274.343 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Tuy nhiên, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP đã hỗ trợ tài chính cho Công ty bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay, không yêu cầu Công ty hoàn trả tiền nợ mua hàng hóa, dịch vụ cho đến khi Công ty có khả năng trả nợ. Với tiềm lực tài chính dồi dào của mình Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP sẽ tiếp tục hỗ trợ tài chính cho Công ty tiếp tục hoạt động kinh doanh của mình. Do vậy Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương có ý kiến về hai nội dung lưu ý trên của Công ty kiểm toán A&C như sau :

Chúng tôi nhận thức được các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP và các công ty khác trong cùng Tập đoàn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay, không yêu cầu Tập đoàn hoàn trả tiền nợ mua hàng hóa, dịch vụ cho đến khi Tập đoàn có khả năng trả nợ. Do vậy Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng của năm tài chính kết

thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Trên đây là giải trình về biến động Lợi nhuận sau thuế Báo cáo tài chính bán niên 2025 sau kiểm toán của Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, xin báo cáo để các Quý cơ quan được biết.

Nơi nhận:
- Như trên;

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3700413826 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
P. BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3.	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
4.	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	7 - 10
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11
6.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	12 - 13
7.	Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	14 - 46
8.	Phụ lục	47 - 50

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Bộ phận kinh doanh bán buôn và bán lẻ trực thuộc Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển Bình Dương (nay là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP) theo Quyết định số 30/2002/QĐ-UB ngày 20 tháng 3 năm 2002 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3700413826, đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 3 năm 2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 18 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh từ ngày 04 tháng 5 năm 2010 với mã cổ phiếu là TDC.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 26 - 27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84 – 274) 2 220 666 – 2 220 677
- Fax : (84 – 274) 2 220 678

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước	Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	Quốc lộ 13, Khu phố 10, Phường Chơn Thành, Tỉnh Đồng Nai
Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland	Số 26-27, Tầng trệt Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Sản xuất các sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (sản xuất các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc);
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (mua bán hóa chất);
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành, quản lý
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Quảng Văn Viết Cương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Đoàn Văn Thuận	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Hồ Hoàn Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Lê Văn Hiền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Ông Đặng Đình Phúc	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hải Hoàng	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024
Bà Huỳnh Thị Quế Anh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đoàn Văn Thuận	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Hồ Hoàn Thành	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2024
Ông Lê Văn Hiền	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 02 tháng 8 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Trung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2024

Đại diện theo pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc (có hiệu lực từ ngày 25 tháng 6 năm 2024).

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị,

Quảng Văn Viết Cương
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

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

Số: 1.1421/25/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Mặc dù không đưa ra kết luận ngoại trừ, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 về các khoản nợ ngắn hạn của Tập đoàn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 322.707.274.343 VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.187.490.035.664**	**1.812.643.858.420**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**30.475.800.554**	**14.502.234.992**
1. Tiền	111	V.1	30.475.800.554	14.502.234.992
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**-**	**-**
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	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.716.157.829.582**	**1.390.143.968.891**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	854.963.982.516	771.064.372.224
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	892.471.607.841	655.816.111.168
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	27.948.667.528	22.308.729.053
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(59.226.428.303)	(59.045.243.554)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**434.047.660.388**	**397.694.929.246**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	434.047.660.388	397.694.929.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.808.745.140**	**10.302.725.291**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	5.705.273.426	10.180.966.429
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	121.758.862
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	1.103.471.714	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.246.438.911.048**	**2.598.415.089.726**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**91.332.270.711**	**367.874.887.042**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	31.064.930.528	44.310.727.478
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 về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	60.267.340.183	323.564.159.564
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**109.053.608.741**	**108.773.617.583**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	60.745.614.207	57.241.510.539
- *Nguyên giá*	*222*		*348.014.957.753*	*338.530.692.280*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(287.269.343.546)*	*(281.289.181.741)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	48.307.994.534	51.532.107.044
- *Nguyên giá*	*228*		*92.602.245.137*	*92.602.245.137*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(44.294.250.603)*	*(41.070.138.093)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.909.980.440.007**	**2.021.172.750.790**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.876.750.378.172	2.006.046.428.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	33.230.061.835	15.126.322.203
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**79.523.812.306**	**76.211.721.890**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12a	48.723.812.306	45.411.721.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**56.548.779.283**	**24.382.112.421**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	54.558.118.915	22.391.452.054
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	1.990.660.368	1.990.660.367
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.433.928.946.712**	**4.411.058.948.146**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.928.068.480.793**	**3.291.577.803.632**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.510.197.310.007**	**3.096.042.713.445**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	683.772.635.001	722.602.635.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	309.381.545.191	334.372.178.262
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	7.657.378.455	25.702.120.661
4. Phải trả người lao động	314	V.17	8.563.349.921	14.412.478.219
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	63.864.894.874	68.841.286.427
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	187.849.843.202	474.637.578.419
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.231.296.337.484	1.437.807.463.273
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	17.811.325.879	17.666.973.011
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**417.871.170.786**	**195.535.090.187**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		168.796.000	168.796.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	21.362.070.300	42.724.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	396.340.304.486	152.642.153.587
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.505.860.465.919**	**1.119.481.144.514**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.505.860.465.919**	**1.119.481.144.514**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.272.280.000.000*	*1.000.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.22	7.777.275.814	7.777.275.814
5. Cổ phiếu quỹ	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.22	122.957.967.516	122.706.380.871
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	21.471.366.979	(42.761.029.220)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(43.672.298.947)*	*(42.761.029.220)*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*65.143.665.926*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	29.823.211.770	29.917.393.209
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.433.928.946.712**	**4.411.058.948.146**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	643.674.527.021	237.746.317.492
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	12.284.699.879	2.838.508.475
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		631.389.827.142	234.907.809.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	545.017.157.214	171.925.831.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		86.372.669.928	62.981.977.590
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	131.325.580.188	124.874.087.638
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	84.650.860.244	83.530.203.707
Trong đó: chi phí lãi vay	23		84.650.860.244	83.530.203.707
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.12a	3.431.104.767	994.692.935
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	33.771.675.678	26.937.335.517
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	36.318.655.418	26.616.412.050
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		66.388.163.543	51.766.806.889
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.073.345.602	2.586.563.623
13. Chi phí khác	32	VI.9	188.397.519	3.652.206.674
14. Lợi nhuận khác	40		884.948.083	(1.065.643.051)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		67.273.111.626	50.701.163.838
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.064.430.474	567.939.134
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		66.208.681.152	50.133.224.704
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*65.143.665.926*	*49.983.577.133*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*1.065.015.226*	*149.647.571*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	542	498
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	542	498

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*67.273.111.626*	*50.701.163.838*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	8.580.929.639	10.842.681.450
- Các khoản dự phòng	03	V.5	181.184.749	1.005.877.707
- 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	05	V.12a, VI.4,	(134.723.963.064)	(128.063.857.096)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	84.650.860.244	83.530.203.707
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*25.962.123.194*	*18.016.069.606*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(174.906.215.171)	217.795.109.408
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		92.943.319.273	6.015.714.566
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(386.755.959.625)	(87.911.320.718)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(27.690.973.858)	(3.149.805.748)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(83.666.318.127)	(84.699.171.216)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(14.549.923.438)	(31.967.387.760)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.209.630.122)	(1.317.198.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(569.873.577.874)*	*32.782.009.886*
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.8, V.11, V.14	(25.192.333.181)	(209.988.067)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8, VI.8	40.000.000	2.209.629.630
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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.4, VI.4	255.524.931.507	1.700.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*230.372.598.326*	*7.199.641.563*

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	321.989.520.000	-
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.20	586.213.092.805	165.410.307.672
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(552.176.067.695)	(197.848.181.314)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22	(552.000.000)	(229.985.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***355.474.545.110***	***(32.667.858.642)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**15.973.565.562**	**7.313.792.807**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**14.502.234.992**	**14.069.518.738**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**30.475.800.554**	**21.383.311.545**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là "Công ty" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao.

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

5. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

5b. Danh sách các Công ty con được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Lô G-1A-CN, Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	58%	58%	58%	58%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá,thép,...	81%	81%	81%	81%

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

Tập đoàn chỉ đầu tư vào công ty liên kết là Trường Đại học Quốc tế Miền Đông có trụ sở chính tại Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ và đô thị Bình Dương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là đào tạo, giáo dục. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty liên kết này là 24% (số đầu năm là 24%).

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

Tập đoàn chỉ đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet có trụ sở chính tại số 2B Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là sản xuất và phân phối nước uống đóng chai. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tập đoàn tại công ty này là 50% (số đầu năm là 50%).

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 477 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 449 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ 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 các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tập đoàn nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Công ty liên doanh

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa giá gốc và giá trị tài sản thuần của khoản đầu tư.

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

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:
- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Bất động sản: 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.
- Các công trình xây dựng dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản, tiền thuê đất và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Tập đoàn đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra để có được quyền khai thác khoáng sản. Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào chi phí theo sản lượng khai thác thực tế trong kỳ.

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 31
Máy móc và thiết bị	03 - 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 20

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ, ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 44 – 49 năm đối với đất xây dựng nhà máy và 16 năm đối với mỏ đất sét. Một số quyền sử dụng đất chưa được khấu hao vì đang giai đoạn hoàn tất thủ tục để xác nhận thời gian sử dụng.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 – 13 năm.

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

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

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

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

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

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

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

15. Trái phiếu thường

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

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chi phí phát hành trái phiếu.

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Tập đoàn phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

Doanh thu bán bất động sản
Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền
Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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

- Nếu khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ sau.

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

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

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.

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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 hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.835.733.300	1.806.479.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	27.640.067.254	12.695.755.568
Cộng	**30.475.800.554**	**14.502.234.992**

2. Phải thu của khách hàng

2a. *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***147.271.208.215***	***7.459.941.994***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	65.585.541.662	131.752.999
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	827.884.625	827.884.625
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	1.217.113.075	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	73.306.117.482	14.874.999
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	541.635.391	541.635.391
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.792.915.980	5.934.833.980
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	8.960.000
Phải thu các khách hàng khác	***707.692.774.301***	***763.604.430.230***
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	263.894.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	363.186.877.803	331.687.137.820
Phải thu các khách hàng khác	179.511.496.498	168.022.892.410
Cộng	**854.963.982.516**	**771.064.372.224**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***12.618.384.687***	***22.037.755.887***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	3.199.013.487	3.199.013.487
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	9.419.371.200	18.838.742.400
Phải thu các khách hàng khác	***18.446.545.841***	***22.272.971.591***
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	18.446.545.841	22.272.971.591
Cộng	**31.064.930.528**	**44.310.727.478**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	***8.186.430.516***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.186.430.516
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	***892.471.607.841***	***647.629.680.652***
Công ty Cổ phần Ceteccons	244.250.804.279	217.012.644.297
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	292.330.720.935	173.855.963.874
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	39.391.002.813	67.331.353.415
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	128.527.273.311	-
Các nhà cung cấp khác	187.971.806.503	189.429.719.066
Cộng	**892.471.607.841**	**655.816.111.168**

4. Phải thu khác

4a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***2.735.081.872***	-	***1.375.081.872***	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Cổ tức phải thu	1.360.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***25.213.585.656***	***(801.707.854)***	***20.933.647.181***	***(801.707.854)***
Tạm ứng	17.099.128.739	-	12.438.641.052	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	8.114.456.917	(801.707.854)	8.495.006.129	(801.707.854)
Cộng	**27.948.667.528**	**(801.707.854)**	**22.308.729.053**	**(801.707.854)**

4b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***43.494.329.577***	-	***308.967.072.372***	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Góp vốn hợp tác kinh doanh (*)	-	-	139.840.669.585	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*)	43.494.329.577	-	169.126.402.787	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***16.773.010.606***	-	***14.597.087.192***	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	7.068.151.310	-	6.601.684.367	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.331.264.621	-	3.571.808.150	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Cộng	**60.267.340.183**	-	**323.564.159.564**	-

(*) Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng để đầu tư dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm tại phường Thủy Nguyên, Tỉnh Hải Phòng. Dự án dự kiến hoàn thành toàn bộ vào tháng 12 năm 2026.

5. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		***827.884.625***	-		***827.884.625***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	827.884.625	-	*Trên 03 năm*	827.884.625	-
Các tổ chức và cá nhân khác		***61.313.453.395***	***2.914.909.717***		***60.689.905.546***	***2.472.546.617***
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	3.599.519.099	-	*Trên 03 năm*	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt- Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	22.298.426.457	-	*Trên 03 năm*	22.298.426.457	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	7.880.364.905	-	*Trên 03 năm*	7.880.364.905	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		27.535.142.934	2.914.909.717		26.911.595.085	2.472.546.617
	Dưới 01 năm	*1.807.710.501*	*1.265.397.347*	*Dưới 01 năm*	*489.825.201*	*146.947.560*
	Từ 01 năm đến 02 năm	*3.123.796.725*	*1.561.898.363*	*Từ 01 năm đến 02 năm*	*2.518.387.203*	*1.259.193.599*
	Từ 02 năm đến 03 năm	*292.046.690*	*87.614.007*	*Từ 02 năm đến 03 năm*	*1.523.436.368*	*1.066.405.458*
	Trên 03 năm	*22.311.589.018*	-	*Trên 03 năm*	*22.379.946.313*	-
Cộng		**62.141.338.020**	**2.914.909.717**		**61.517.790.171**	**2.472.546.617**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	59.045.243.554	57.567.681.839
Trích lập dự phòng	181.184.749	1.005.877.707
Số cuối kỳ	**59.226.428.303**	**58.573.559.546**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	15.046.155.610	-	20.686.376.586	-
Công cụ, dụng cụ	1.627.893.206	-	1.592.685.273	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	350.288.755.123	-	237.045.551.542	-
Thành phẩm	7.077.556.922	-	5.759.480.342	-
Hàng hóa	60.007.299.527	-	132.610.835.503	-
Cộng	**434.047.660.388**	-	**397.694.929.246**	-

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Phú Chánh có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 26.927.627.290 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước

7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	639.887.924	566.758.588
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	3.333.333.331	7.333.333.333
Chi phí sửa chữa	325.299.999	662.990.002
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.406.752.172	1.617.884.506
Cộng	**5.705.273.426**	**10.180.966.429**

7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.110.619.844	540.344.538
Tiền thuê đất	37.914.393.501	5.481.075.229
Chi phí sửa chữa	768.313.973	1.208.164.148
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	11.029.153.432	11.486.107.823
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.735.638.165	3.675.760.316
Cộng	**54.558.118.915**	**22.391.452.054**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Mua trong kỳ	-	-	818.163.636	-	-	818.163.636
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	625.532.197	6.001.237.000	995.870.370	-	82.000.000	7.704.639.567
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Tăng, giảm khác	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Số cuối kỳ	**97.280.756.815**	**91.731.363.056**	**143.145.012.299**	**4.129.664.651**	**11.728.160.932**	**348.014.957.753**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	64.510.060.693	78.766.841.177	124.649.003.463	4.125.171.313	9.238.105.095	281.289.181.741
Khấu hao trong kỳ	2.417.576.033	958.630.905	1.610.083.921	31.829.460	338.696.810	5.356.817.129
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Số cuối kỳ	**68.055.865.330**	**79.691.543.519**	**126.015.905.565**	**3.929.227.227**	**9.576.801.905**	**287.269.343.546**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	30.678.817.727	6.997.213.442	16.925.156.649	232.266.884	2.408.055.837	57.241.510.539
Số cuối kỳ	**29.224.891.485**	**12.039.819.537**	**17.129.106.734**	**200.437.424**	**2.151.359.027**	**60.745.614.207**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 16.682.489.134 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	87.106.760.046	5.495.485.091	92.602.245.137
Số cuối kỳ	**87.106.760.046**	**5.495.485.091**	**92.602.245.137**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Khấu hao trong kỳ	2.785.046.448	439.066.062	3.224.112.510
Số cuối kỳ	**40.789.251.462**	**3.504.999.141**	**44.294.250.603**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	49.102.555.032	2.429.552.012	51.532.107.044
Số cuối kỳ	**46.317.508.584**	**1.990.485.950**	**48.307.994.534**
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn có giá trị còn lại theo sổ sách là 8.472.000.648 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (xem thuyết minh số V.20).

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza	490.449.465.577	490.449.465.577	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	156.545.678.578	156.545.678.578	263.770.868.329	263.770.868.329
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16	813.983.366.296	813.983.366.296	807.951.202.200	807.951.202.200
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19	354.157.951.220	354.157.951.220	349.492.481.427	349.492.481.427
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11	61.613.916.501	61.613.916.501	63.752.539.097	63.752.539.097
Cộng	**1.876.750.378.172**	**1.876.750.378.172**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn trên đây bao gồm chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất, giá trị dự án nhận chuyển nhượng và các chi phí đã đầu tư khác liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản để kinh doanh theo kế hoạch trung và dài hạn của Công ty. Công ty sẽ chọn lọc từng dự án cụ thể để triển khai phù hợp với tình hình thị trường để mang về hiệu quả cao nhất.

(*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.134.196.955.834 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	9.457.018.853	18.057.393.700	(811.500.000)	26.702.912.553
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	7.750.985.499	(6.893.139.567)	6.527.149.282
Cộng	**15.126.322.203**	**25.808.379.199**	**(7.704.639.567)**	**33.230.061.835**

12. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn chỉ có đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn như sau:

12a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (i)	2.235.910.000	496.626.511	2.732.536.511	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (ii)	14.400.000.000	31.591.275.795	45.991.275.795	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Cộng	**16.635.910.000**	**32.087.902.306**	**48.723.812.306**	**16.635.910.000**	**28.775.811.890**	**45.411.721.890**

(i) Theo Giấy phép đầu tư số 061/GP-KCN-VS, ngày 17 tháng 6 năm 2002 do Trưởng ban quản lý Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore cấp, Tập đoàn đầu tư vào Công ty Liên doanh TNHH SinViet 140.000,00 USD, tương đương 50% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 46121000047 ngày 29 tháng 7 năm 2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp, Tập đoàn đầu tư vào Trường Đại học Quốc tế Miền Đông 14.400.00.000 VND, tương đương 24% vốn điều lệ.

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty TNHH Sinviet	2.702.063.595	149.487.267	(119.014.351)	2.732.536.511
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	42.709.658.295	3.281.617.500	-	45.991.275.795
Cộng	**45.411.721.890**	**3.431.104.767**	**(119.014.351)**	**48.723.812.306**

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

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

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

Tập đoàn chỉ phát sinh giao dịch với Công ty TNHH SinViet là công ty liên doanh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận được chia		884.806.270
Mua nước tinh khiết	120.114.000	-

12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước.

Giá trị hợp lý

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

13a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Tập đoàn chỉ có tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	1.308.298.821	1.308.298.821
Giao dịch nội bộ	682.361.547	682.361.547
Cộng	**1.990.660.368**	**1.990.660.368**

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

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 175.333.670.183 VND, cụ thể như sau:

	Hoạt động Bất động sản	Các hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Năm 2020	-	47.707.113.421	47.707.113.421
Năm 2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
Năm 2024		61.822.952.021	61.822.952.021
Cộng	**-**	**175.333.670.183**	**175.333.670.183**

Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ tính thuế của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập tính thuế trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***598.737.834.900***	***648.256.403.567***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	586.039.726.202	634.965.026.102
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	9.287.340.162	9.087.921.162
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	798.058.000	798.058.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	773.579.127
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	23.171.305
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	11.352.960	6.717.600
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	245.464.800
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	19.636.364	19.636.364
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	23.744.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.313.085.107	2.313.085.107
Phải trả các nhà cung cấp khác	***85.034.800.101***	***74.346.231.606***
Cộng	**683.772.635.001**	**722.602.635.173**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả về mua sắm tài sản cố định, xây dựng cơ bản là 1.434.209.654 VND và công nợ quá hạn chưa thanh toán là 25.299.890.000 VND.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***73.387.620.005***	***107.913.216.901***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	60.839.370.005	95.364.966.901
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	***235.993.925.186***	***226.458.961.361***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	98.004.142.198	128.087.845.832
Công ty Cổ phần Ceteccons	41.286.179.975	-
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	67.029.857.967	59.807.562.092
Trả trước các khách hàng khác	29.673.745.046	38.563.553.437
Cộng	**309.381.545.191**	**334.372.178.262**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.444.490.534	-	10.000.350.010	(15.416.152.898)	6.122.918.287	94.230.641
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.610.373.105	-	1.064.430.474	(14.549.923.438)	1.064.430.473	939.550.332
Thuế thu nhập cá nhân	349.473.351	-	1.347.552.037	(1.677.929.325)	88.786.804	69.690.741
Thuế tài nguyên	235.888.416	-	2.025.807.000	(1.936.641.000)	325.054.416	-
Các loại thuế, phí khác	61.895.255	-	243.632.293	(249.339.073)	56.188.475	-
Cộng	**25.702.120.661**	**-**	**14.681.771.814**	**(33.829.985.734)**	**7.657.378.455**	**1.103.471.714**

Thuế giá trị gia tăng

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

- Hoạt động bán củi cây cao su 0%
- Các hoạt động khác 10%

Trong kỳ các công ty trong Tập đoàn được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	310.335.307	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	754.095.167	567.939.134
Cộng	**1.064.430.474**	**567.939.134**

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

Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

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

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

17. Phải trả người lao động
Tiền lương, tiền thưởng và tiền phép năm còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***7.008.378.564***	***7.008.378.564***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi	7.008.378.564	7.008.378.564
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***56.856.516.310***	***61.832.907.863***
Chi phí lãi vay	13.236.679.867	15.402.137.750
Trích trước chi phí công trình	35.300.444.129	39.582.111.014
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	6.541.494.103	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.777.898.211	6.848.659.099
Cộng	**63.864.894.874**	**68.841.286.427**

19. Phải trả khác
19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***106.810.351.500***	***85.448.281.200***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	106.810.351.500	85.448.281.200
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***81.039.491.702***	***389.189.297.219***
Cổ tức phải trả	265.250.192	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	19.397.884.512	22.810.510.596
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	58.020.000.000	319.016.203.500
Khoản phải trả do nhận lại tài sản đã bán	-	35.999.669.996
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.356.356.998	11.229.662.935
Cộng	**187.849.843.202**	**474.637.578.419**

19b. Phải trả dài hạn khác
Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP (là bên liên quan).

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 64.086.210.900 VND.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***736.122.925.431***	***742.832.463.273***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	626.013.355.741	621.670.398.738
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	110.109.569.690	121.162.064.535
Trái phiếu thường đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b) (iii)	***347.585.000.000***	***694.435.000.000***
Mệnh giá trái phiếu	350.000.000.000	700.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.415.000.000)	(5.565.000.000)
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	***147.588.412.053***	***540.000.000***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (iv)	180.000.000	540.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	147.408.412.053	-
Cộng	**1.231.296.337.484**	**1.437.807.463.273**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình, 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Unitown – Giai đoạn 2 và 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.8, V.9 và V.10).

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 04 quyền sử dụng đất thuộc dự án Phú Chánh và 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.6 và V.10).

(iii) Trái phiếu thường và có đảm bảo kỳ hạn 05 năm được phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank để tăng quy mô vốn hoạt động để phục vụ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

- Ngày phát hành: 09/11/2020
- Ngày đáo hạn: 15/11/2025
- Số lượng trái phiếu phát hành : 700.000 trái phiếu.
- Giá mua trái phiếu : 1.000.000 VND/trái phiếu.
- Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần.
- Lãi suất: Đối với 4 kỳ tính lãi đầu tiên: 10,5%/năm; từ kỳ thứ 05 đến kỳ thứ 08: 11%/năm; từ kỳ thứ 09 trở đi, lãi suất bằng lãi suất tham chiếu của kỳ tính lãi đó cộng biên độ 5%/năm và không thấp hơn 11,5%/năm. Lãi suất tham chiếu được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 tháng bằng VND do Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (áp dụng đối với số tiền gửi lớn hơn 10 tỷ VND) áp dụng tại ngày xác định lãi suất.
- Tài sản bảo đảm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 375724 tại Phường Hòa Phú, TP. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh) thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP.

Số tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu Tập đoàn đã sử dụng để chi trả cổ tức, lãi chậm trả cổ tức cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP; trả nợ vay và lãi vay cho các ngân hàng,...

Trong kỳ, Tập đoàn đã thực hiện mua lại trước hạn 350.000 trái phiếu, tương đương 350.000.000.000 VND với giá mua lại mỗi trái phiếu bằng tổng mệnh giá và mọi khoản lãi đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán tính đến ngày mua lại trước hạn.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đầu tư 19 xe trộn bê tông và 04 xe ben với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 05 năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bằng chính các tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.8).

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	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	742.832.463.273	189.872.788.319	-	-	(196.582.326.161)	736.122.925.431
Vay dài hạn đến hạn trả	540.000.000	-	147.408.412.053	-	(360.000.000)	147.588.412.053
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	694.435.000.000	-	-	3.150.000.000	(350.000.000.000)	347.585.000.000
Mệnh giá trái phiếu	*700.000.000.000*	-	-	-	*(350.000.000.000)*	*350.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(5.565.000.000)*	-	-	*3.150.000.000*	-	*(2.415.000.000)*
Cộng	**1.437.807.463.273**	**189.872.788.319**	**147.408.412.053**	**3.150.000.000**	**(546.942.326.161)**	**1.231.296.337.484**

20b. Vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cấp tín dụng số 239/2024/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 400.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở An sinh Xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 30/07/2024 giữa Công ty và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	543.928.716.539	147.588.412.053	396.340.304.486
Trái phiếu thường dài hạn	347.585.000.000	347.585.000.000	-
Cộng	**891.513.716.539**	**495.173.412.053**	**396.340.304.486**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Trái phiếu thường dài hạn	694.435.000.000	694.435.000.000	-
Cộng	**847.617.153.587**	**694.975.000.000**	**152.642.153.587**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	152.642.153.587	689.685.706.000
Số tiền vay phát sinh	396.340.304.486	-
Số tiền vay đã trả	(5.233.741.534)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(147.408.412.053)	(1.007.606.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Số cuối kỳ	**396.340.304.486**	**691.828.100.000**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.541.812.194	1.015.425.208	(880.036.071)	17.677.201.331
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	125.160.817	259.594.051	(250.630.320)	134.124.548
Cộng	**17.666.973.011**	**1.275.019.259**	**(1.130.666.391)**	**17.811.325.879**

22. Vốn chủ sở hữu

22a. 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 01 đính kèm.

Trong kỳ, Công ty mẹ đã chào bán 35.000.000 cổ phiếu phổ thông riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp để mua lại trước hạn một phần trái phiếu của gói trái phiếu TDC.BOND.700.20202 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 9 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 10 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 25/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 02 năm 2025 Công ty mẹ.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/NQ/HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2025 Công ty đã phân phối được 27.228.000 cổ phiếu cho 18 nhà đầu tư với giá bán 11.840 VND/cổ phiếu, tổng số tiền thu được từ đợt phát hành là 322.379.520.000 VND.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025 Công ty mẹ đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở Tài chính tỉnh Bình Dương cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 1.272.280.000.000 VND.

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	607.005.000.000	607.005.000.000
Công ty Cổ phần An Phú Gia Holdings	101.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng TBCONS	97.000.000.000	-
Các cổ đông khác	466.775.000.000	392.995.000.000
Cộng	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	127.228.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	127.228.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *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	127.228.000	100.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	73.512.924.289	2.372.981.251
Doanh thu bán thành phẩm	197.115.695.741	167.583.182.722
Doanh thu bất động sản	206.119.367.104	54.712.160.868
Doanh thu hợp đồng xây dựng	161.879.661.115	7.465.135.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.046.878.772	5.612.857.227
Cộng	**643.674.527.021**	**237.746.317.492**

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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên doanh, liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.12, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.457.277.658	494.790.042
Xây dựng công trình	92.663.397.345	-
	-	-
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	7.710.185	21.231.481
	-	-

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Bán hàng hóa, thành phẩm	-	57.654.629
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	
Bán hàng hóa, thành phẩm	4.131.923.678	578.128.986
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Bán hàng hóa, thành phẩm	10.074.074	14.740.740
Xây dựng công trình	-	7.465.135.424
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.144.755.102	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	345.773.150	-
Xây dựng công trình	67.530.261.556	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chiết khấu thương mại	1.087.829.494	520.285.975
Hàng bán bị trả lại	11.196.870.385	2.318.222.500
Cộng	**12.284.699.879**	**2.838.508.475**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	72.335.080.113	2.372.752.647
Giá vốn thành phẩm	160.880.350.204	133.411.992.773
Giá vốn bất động sản	170.240.385.868	26.298.970.322
Giá vốn hợp đồng xây dựng	147.853.376.148	7.348.044.335
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.832.011.367	3.841.738.854
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(9.124.046.486)	(1.347.667.504)
Cộng	**545.017.157.214**	**171.925.831.427**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	524.931.507	14.553.107
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	72.721.891	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.367.926.790	123.159.534.531
Cộng	**131.325.580.188**	**124.874.087.638**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	81.500.860.244	80.380.203.707
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.150.000.000	3.150.000.000
Cộng	**84.650.860.244**	**83.530.203.707**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	6.596.753.105	10.922.453.009
Chi phí vật liệu, bao bì	55.931.751	4.426.198.371
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.524.450	900.038.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định	146.740.920	1.638.440.857
Chi phí môi giới	13.496.354.837	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.693.773.999	2.976.889.665
Các chi phí khác	7.779.596.616	6.073.315.340
Cộng	**33.771.675.678**	**26.937.335.517**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	17.316.789.177	14.081.313.026
Chi phí vật liệu quản lý	374.453.547	436.164.291
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	294.986.807	106.926.681
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.510.768.388	1.805.807.696
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	181.184.749	1.005.877.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.041.073.124	1.122.427.810
Các chi phí khác	14.599.399.626	8.057.894.839
Cộng	**36.318.655.418**	**26.616.412.050**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	40.000.000	2.209.629.630
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	85.455.000	-
Các khoản thu nhập khác	947.890.602	376.933.993
Cộng	**1.073.345.602**	**2.586.563.623**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	61.267.935	233.517.763
Thuế bị phạt, bị truy thu	126.851.908	2.696.762.478
Các khoản chi phí khác	277.676	721.926.433
Cộng	**188.397.519**	**3.652.206.674**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	65.143.665.926	49.983.577.133
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.517.062.576)	(87.984.714)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(2.727.252.711)	(70.387.771)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	58.899.350.639	49.825.204.648
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	108.628.033	100.000.000
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	**542**	**498**

10b. Thông tin khác

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	**Năm trước**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	278.486.314.566	120.037.067.242
Chi phí nhân công	53.407.400.891	43.554.804.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.580.929.639	10.842.681.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.487.212.131	17.594.093.127
Chi phí khác	44.854.101.947	19.382.468.621
Cộng	**564.815.959.174**	**211.411.114.623**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-		-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-		-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**118.911.850**	**45.315.230**	-	**164.227.080**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	118.911.850	45.315.230		164.227.080
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**927.837.000**	**423.477.311**	-	**1.351.314.311**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	328.782.000	142.971.213	-	471.753.213
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	259.381.200	111.199.832	-	370.581.032
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	219.370.800	92.137.004	-	311.507.804
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	120.303.000	77.169.262	-	197.472.262
Cộng	**1.046.748.850**	**468.792.541**	-	**1.515.541.391**
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	153.830.337	-	-	153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**126.819.480**	-	-	**126.819.480**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	126.819.480	-	-	126.819.480
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**803.022.104**	-	-	**803.022.104**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	167.971.956	-	-	167.971.956
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	253.969.830	-	-	253.969.830
Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	214.857.318	-	-	214.857.318
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	60.303.000	-	-	60.303.000
Cộng	**1.083.671.921**	-	-	**1.083.671.921**

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Chi nhánh của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.12 cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Tập đoàn còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.801.521.158	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ, xây dựng	314.713.953	338.649.826
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	109.676.659	128.147.736
Thuê đất	32.560.113.254	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	54.800.000	21.800.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ	135.000.000	155.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.433.691	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	129.367.926.790	123.159.534.531
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh	394.840.669.585	105.000.000.000

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

Ngoài ra, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP còn dùng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của mình làm tài sản đảm bảo cho việc phát hành trái phiếu của Công ty mẹ cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (xem thuyết minh số V.20).

Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 và V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. Thông tin về bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức, quản lý nội bộ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất bê tông nhựa nóng, sản xuất cửa các loại, vật liệu xây dựng, khai thác sỏi, đất sét và sản xuất xi măng
- Lĩnh vực bất động sản: đầu tư, kinh doanh các căn hộ, nền đất,..
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng, thi công các công trình ngoài
- Lĩnh vực khác: cung cấp dịch vụ

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

2b. Khu vực địa lý

Hoạt động của Tập đoàn được phân bổ chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 Tập đoàn có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 322.707.274.343 VND. Yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Tuy nhiên, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay, không yêu cầu Tập đoàn hoàn trả tiền nợ mua hàng hóa, dịch vụ cho đến khi Tập đoàn có khả năng trả nợ. Do vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

4. Số liệu so sánh

Tập đoàn điều chỉnh tăng giá vốn quyền sử dụng đất của một số bất động sản đã bán các năm trước với số tiền là 87.915.672.000 VND và điều chỉnh tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tương ứng là 1.846.533.218 VND.

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ				
Phải trả người bán ngắn hạn	311	634.686.963.173	87.915.672.000	722.602.635.173
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23.855.587.443	1.846.533.218	25.702.120.661
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	47.001.175.998	(89.762.205.218)	(42.761.029.220)

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Phụ lục 01: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(367.171.280.137)	25.550.825.044	790.496.699.684
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	49.983.577.133	149.647.571	50.133.224.704
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.204)	(461.390.552)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(56.271.954)	-	(56.271.954)
Số dư cuối năm trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**(365.014.742.054)**	**24.700.808.411**	**792.010.846.882**
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	65.143.665.926	1.065.015.226	66.208.681.152
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.006)	(442.031.898)	(1.275.019.259)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ này	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Giảm khác	-	-	-	-	173.304.279	(33.164.767)	140.139.512
Số dư cuối năm nay	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**21.471.366.979**	**29.823.211.770**	**1.505.860.465.919**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ này							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	73.512.924.289	196.027.866.247	194.922.496.719	161.879.661.115	5.046.878.772	-	631.389.827.142
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	107.827.358.951	59.031.633.051	-	-	1.586.528.681	(168.445.520.683)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***181.340.283.240***	***255.059.499.298***	***194.922.496.719***	***161.879.661.115***	***6.633.407.453***	***(168.445.520.683)***	***631.389.827.142***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(3.446.174.103)	11.395.446.812	(40.332.322)	6.341.077.675	2.032.320.770	-	16.282.338.832
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							16.282.338.832
Doanh thu hoạt động tài chính							131.325.580.188
Chi phí tài chính							(84.650.860.244)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							3.431.104.767
Thu nhập khác							1.073.345.602
Chi phí khác							(188.397.519)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(1.064.430.474)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***66.208.681.152***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	***40.771.416.457***	-	***311.500.000***	-	-	***41.082.916.457***
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***4.085.894.650***	***6.969.318***	***999.146.431***	-	-	***5.092.010.399***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Kỳ trước							
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.372.981.251	167.062.896.747	52.393.938.368	7.465.135.424	5.612.857.227		234.907.809.017
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	68.812.371.633	5.320.950.390	-	-	-	(74.133.322.023)	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	***71.185.352.884***	***172.383.847.137***	***52.393.938.368***	***7.465.135.424***	***5.612.857.227***	***(74.133.322.023)***	***234.907.809.017***
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	(4.731.240.896)	(2.919.526.705)	16.425.539.650	(805.619.884)	1.459.077.858	-	9.428.230.023
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							9.428.230.023
Doanh thu hoạt động tài chính							124.874.087.638
Chi phí tài chính							(83.530.203.707)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							994.692.935
Thu nhập khác							2.586.563.623
Chi phí khác							(3.652.206.674)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(567.939.134)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							***50.133.224.704***
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	-	***8.927.397.333***	***69.030.924***	***12.820.686***	-	-	***9.009.248.943***
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-	-

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

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

	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực sản xuất	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối kỳ							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	480.447.111.701	332.589.722.345	2.658.492.394.198	803.679.922.391	-	-	4.275.209.150.635
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							158.719.796.077
Tổng tài sản							***4.433.928.946.712***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	694.537.680.679	221.985.250.062	904.874.024.530	680.807.720.237	-	-	2.502.204.675.508
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							425.863.805.285
Tổng nợ phải trả							***2.928.068.480.793***
Số đầu năm							
Tài sản trực tiếp của bộ phận	580.109.125.927	257.565.589.993	3.173.245.902.690	290.274.898.435	-	-	4.301.195.517.045
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận							109.863.431.101
Tổng tài sản							***4.411.058.948.146***
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	677.059.884.369	232.816.294.488	1.270.090.465.019	322.201.576.313	-	-	2.502.168.220.189
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận							789.409.583.443
Tổng nợ phải trả							***3.291.577.803.632***

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

Lê Ngọc Hường	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Appendix VI

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Issued together with Decision No. 21/QD-SGDVN dated December 21, 2021, by the General Director of the Hanoi Stock Exchange regarding the Information Disclosure Regulations at the Hanoi Stock Exchange)

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JSC	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence, Freedom, Happiness**
No.: 20/CBTT-TDC	*Ho Chi Minh, August 29, 2025*

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

To: Hochiminh Stock Exchange

1. Name of company: **Binh Duong Trading and Development Joint - Stock Company**

- Stock code: TDC

- Address: Lot 26-27 I, Dong Khoi Street, Binh Dương Ward, Ho Chi Minh city.

- Telephone: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678

- E-mail: tdc@becamextdc.com.vn

2. Contents of disclosure:

Disclosure of the Financial Statements of Binh Duong Trading and Development Joint - Stock Company for Semi-annual Financial Statements of 2025, including the following documents:

1/ Consolidated Financial Statements for Semi-annual of 2025;

2/ Combined Financial Statements for Semi-annual of 2025;

3/ Explanation letter for variations in profit after tax compared to the same period last year.

3. This information was published on the company's website on August 29, 2025, as in the link: *https://www.becamextdc.com.vn/shareholders/co-dong*

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Attached documents
- Consolidated Financial Statements for Semi-annual of 2025
- Combined Financial Statements for Semi-annual of 2025
- Explanation Letter

Representative of the Company
Legal representative
(Sign, write full name, title, and affix seal)

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

No. 276/CV-TDC
Re: Explanation of the reasons for changes in profit after tax in the reviewed Semi-annual Financial Statements.

Ho Chi Minh City, August 29, 2025

To:

- **The State Securities Commission of Vietnam;**
- **Ho Chi Minh City Stock Exchange.**

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on disclosure of information on the securities market;

Pursuant to the business performance of the Company for the first six months of 2025 as presented in the reviewed semi-annual Financial Statements;

Pursuant to the business performance of the Company for the first six months of 2025 as presented in the self-prepared semi-annual Financial Statements.

Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company (Stock symbol: TDC) hereby respectfully submits this report to explain the reasons for the changes in profit as follows:

I/ Changes in profit after corporate income tax for the first six months of 2025 compared to the same period in 2024

1. **Profit after tax figures in the semi-annual Financial Statements of 2025 compared to the same period in 2024**

No.	Type of Financial Statements	Indicator	First six months of 2025	First six months of 2024
1	Combined Financial Statements	Profit after tax	61.590.909.312	52.237.210.881
2	Consolidated Financial Statements	Profit after tax	66.208.681.152	50.133.224.704

2. **Explanation of changes in Profit after tax for the First six months of 2025 compared to the same period in 2024**

2.1. Profit after tax in the Combined Financial Statements for the first six months of 2025 increased compared to the same period of the previous year due to the following reasons:

❖ Profit before tax in the first six months of 2025 improved significantly, mainly from the following factors:

- Gross profit increased by 19 billion VND (39%) compared to the same period of the previous year;
- Financial income increased by 4,5 billion VND (4%) compared to the same period of the previous year;
- Other expenses decreased by 3,4 billion VND (95%) compared to the same period of the previous year.

❖ In addition, there were negative factors affecting profit, but the impact was smaller than that of the positive factors:

- Selling expenses increased by 6,5 billion VND (29%) compared to the same period of the previous year;
- General and administrative expenses increased by 8,5 billion VND (42%) compared to the same period of the previous year;
- Other income decreased by 1,4 billion VND (57%) compared to the same period of the previous year.

❖ Although selling expenses and general and administrative expenses increased, and other income decreased, the strong growth in gross profit, the increase in financial income, and the significant decrease in other expenses helped profit before tax grow by 18% in the first six months of 2025 compared to the same period of the previous year.

2.2. Profit after tax in the Consolidated Financial Statements:

- Profits of subsidiaries were low and did not change significantly. Profit was mainly from the parent company;
- As the parent company recorded profit, the consolidated profit after tax for the first six months of 2025 was 66,2 billion VND.

II. Regarding the Auditor's Emphasis of Matter

In the Combined Semi-Annual Financial Statements of 2025, A&C Auditing and Consulting Company Limited drew the readers' attention to Note VII.3 in the Notes to the Interim Financial Statements for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2025. The note disclosed the accumulated losses of 7.515.757.942 VND as of June 30, 2025, and at this date, the Company's short-term liabilities exceeded its short-term assets by 314.014.245.038 VND. These conditions indicate the existence of material uncertainty which may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern.

In the Consolidated Semi-Annual Financial Statements of 2025, A&C Auditing and Consulting Company Limited drew the readers' attention to Note VII.3 in the Notes to the Interim Consolidated Financial Statements for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2025. The note disclosed that the Group's short-term liabilities exceeded its short-term assets by 322.707.274.343 VND as of June 30, 2025. This condition indicates the existence of material uncertainty which may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern.

However, the Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation has provided

financial support to the Company by guaranteeing the borrowings and deferring repayment obligations for goods and service purchases until the Company is able to make payment. With its strong financial capacity, the Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation will continue to provide financial support to enable the Company to maintain its business operations. Accordingly, the Interim Financial Statements for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2025 were still prepared on the going concern basis.

Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company hereby provides official explanation regarding the two emphasis matters highlighted by A&C Auditing and Consulting Company Limited as follows:

We acknowledge that these conditions may affect the Group's ability to continue as a going concern. However, the Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation and other companies within the Group have committed to providing financial support to the Group by guaranteeing its borrowings and deferring repayment obligations for goods and service purchases until the Group is able to make payment. Accordingly, the Interim Financial Statements for the first six months of the fiscal year ending December 31, 2025 were still prepared on the going concern basis.

The above is the explanation of the changes in profit after tax in the reviewed Semi-Annual Financial Statements of 2025 of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company, hereby reported to the competent authorities for acknowledgement./.

Recipients:
- As above;

GENERAL DIRECTOR
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3700413826 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
P.BÌNH DƯƠNG - TP.HỒ CHÍ MINH

Đoàn Văn Thuận

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE FIRST 6 MONTHS OF THE FISCAL YEAR ENDING 31 DECEMBER 2025

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

CONTENTS

		Page
1.	Contents	1
2.	Statement of the Board of Directors	2 - 4
3.	Report On The Review Of Interim Financial Information	5 - 6
4.	Consolidated Interim Balance Sheet as of 30 June 2025	7 - 10
5.	Consolidated Interim Income Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	11
6.	Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	12 - 13
7.	Notes to the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025	14 - 47
8.	Appendix	48 - 51

****

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") presents this statement together with the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, including the Interim Financial Statements of the Company and those of its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group").

Business highlights

Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company was established on the basis of equitization of the Wholesale and Retail Business Division of Binh Duong Trading Investment and Development Corporation (now Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation) according to the Decision No. 30/2002/QĐ-UB dated 20 March 2002 of the Chairman of Binh Duong Province People's Committee. The Company has been operating under the Business Registration Certificate No. 3700413826, initially registered on 26 March 2002 and 25th amended on 18 August 2025, granted by Ho Chi Minh City Department of Finance.

The Company's stocks were listed on Ho Chi Minh Stock Exchange (HOSE) on 04 May 2010 with the stock code of TDC.

Head office

- Address : No. 26 - 27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
- Tel. : (84 – 274) 2 220 666 – 2 220 677
- Fax : (84 – 274) 2 220 678

The Company has the following affiliates:

Affiliates	Address
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – My Phuoc Mixed Concrete Enterprise	D1 Road, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company	Highway 13, Quarter 10, Chon Thanh Ward, Dong Nai Province
Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – Myland Real Estate Exchange	No. 26-27, Ground Floor, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

The principal business activities of the Company as in the Business Registration Certificate are:

- Trading real estate, land use right of the owner, the user or the lessee;
- Real estate consultancy, brokerage, and auction, land use right auction;
- Cargo transport by road;
- Manufacturing other unclassified metal products (manufacturing metal products for construction and architecture);
- Wholesaling other household supplies and appliances;
- Wholesaling machinery, equipment, and other spare parts;
- Wholesaling materials and other installation equipment used in construction;
- Wholesaling other unclassified and specialized products (trading chemicals);
- Cutting, shaping, and finishing stone;
- Manufacturing cement, lime, and gypsum;
- Manufacturing metal structures;

- Architectural activities and related technical consultancy;
- Manufacturing motors, generators, transformers, electrical distribution and control devices;
- Installation of electrical systems;
- Installation of other construction systems;
- Mechanical processing; metal treatment and coating;
- Wastewater drainage and treatment;
- Cargo agent, brokerage, and auction;
- Constructing residential houses;
- Constructing non-residential houses;
- Manufacturing concrete and concrete, cement, and gypsum products.

Board of Directors, Supervisory Board and Executive Board
The Board of Directors, the Supervisory Board and the Board of Management of the Company during the period and as of the date of this statement include:

The Board of Directors

Full name	Position	Appointing/reappointing date
Mr. Quang Van Viet Cuong	Chairman	Appointed on 19 June 2024
Mr. Doan Van Thuan	Vice Chairman	Appointed on 19 June 2024
Mr. Ho Hoan Thanh	Member	Reappointed on 23 April 2024
Mr. Le Van Hien	Member	Appointed on 23 April 2024
Mr. Dang Dinh Phuc	Independent Member	Appointed on 23 April 2024

The Supervisory Board

Full name	Position	Reappointing date
Mr. Nguyen Hai Hoang	Head of the Board	Reappointed on 23 April 2024
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan	Member	Reappointed on 23 April 2024
Ms. Huynh Thi Que Anh	Member	Reappointed on 23 April 2024

The Board of Management

Full name	Position	Appointing/reappointing date
Mr. Doan Van Thuan	General Director	Appointed on 19 June 2024
Mr. Ho Hoan Thanh	Deputy General Director	Appointed on 19 June 2024
Mr. Le Van Hien	Deputy General Director	Reappointed on 02 August 2022
Mr. Nguyen Thanh Trung	Deputy General Director	Appointed on 11 April 2024

Legal Representative
The Company's legal representative during the period and as of the date of this statement is Mr. Doan Van Thuan – General Director (effective from 25 June 2024).

Auditors
A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. has been appointed to perform the review on the Group's Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025.

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements to give a true and fair view of the consolidated interim financial position, the consolidated interim financial performance and the consolidated interim cash flows of the Group during the period. In order to prepare these Consolidated Interim Financial Statements, the Board of Management must:

- select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- make judgments and estimates reasonably and prudently;
- state clearly whether the accounting standards applied to the Group are followed or not, and all the material differences from these standards are disclosed and explained in the Consolidated Interim Financial Statements;
- prepare the Consolidated Interim Financial Statements of the Group on the going-concern basis, except for the cases that the going-concern assumption is considered inappropriate;
- design and implement effectively the internal control system to minimize the risks of material misstatements due to frauds or errors in the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

The Board of Management hereby ensures that all the proper accounting books have been fully recorded and can fairly reflect the financial position of the Group at any time, and that all the accounting books have been prepared in compliance with the applicable Accounting System. The Board of Management is also responsible for managing the Group's assets and consequently has taken appropriate measures to prevent and detect frauds and other irregularities.

The Board of Management hereby commits to the compliance with the aforementioned requirements in preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Approval of the Financial Statements

The Board of Directors hereby approves the accompanying Consolidated Interim Financial Statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position as of 30 June 2025 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

For and on behalf of the Board of Directors,

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Quang Van Viet Cuong
Chairman

Date: 28 August 2025

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

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

No. 1.1421/25/TC-AC

REPORT ON THE REVIEW OF INTERIM FINANCIAL INFORMATION

To: **THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT**
BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

We have reviewed the accompanying Consolidated Interim Financial Statements of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") and its subsidiaries (hereinafter collectively referred to as "the Group"), which were prepared on 28 August 2025 (from page 07 to page 51), including the Consolidated Interim Balance Sheet as of 30 June 2025, the Consolidated Interim Income Statement, the Consolidated Interim Cash Flow Statement for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025 and the Notes to the Consolidated Interim Financial Statements.

Responsibility of the Board of Management

The Company's Board of Management is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Consolidated Interim Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines necessary to enable the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibility of Auditors

Our responsibility is to express conclusion on these Consolidated Interim Financial Statements based on our review. We have conducted the review in accordance with the Vietnamese Standard on Review Engagements No. 2410 – Review on interim financial information performed by independent auditor of the entity.

A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with Vietnamese Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion of Auditors

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying Consolidated Interim Financial Statements have not given a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position as of 30 June 2025 of the Group, its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Emphasis of matter

Without qualifying our opinion above, we would like to draw the readers' attention to Note No. VII.3 in the Notes to the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025 regarding the fact that the Group's current liabilities exceeded its current assets by VND 322.707.274.343 as of 30 June 2025. This condition shows the existence of material uncertainties that can cause significant doubt on the Group's ability to continue as a going-concern.

For and on behalf of

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.

Nguyen Minh Tri
Partner
Audit Practice Registration Certificate No. 0089-2023-008-1
Authorized Signatory

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

(Full form)

As of 30 June 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.187.490.035.664**	**1.812.643.858.420**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**30.475.800.554**	**14.502.234.992**
1. Cash	111	V.1	30.475.800.554	14.502.234.992
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term financial investments	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**1.716.157.829.582**	**1.390.143.968.891**
1. Short-term trade receivables	131	V.2a	854.963.982.516	771.064.372.224
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	892.471.607.841	655.816.111.168
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.4a	27.948.667.528	22.308.729.053
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.5	(59.226.428.303)	(59.045.243.554)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	**140**		**434.047.660.388**	**397.694.929.246**
1. Inventories	141	V.6	434.047.660.388	397.694.929.246
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**6.808.745.140**	**10.302.725.291**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.7a	5.705.273.426	10.180.966.429
2. Deductible VAT	152		-	121.758.862
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	1.103.471.714	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**2.246.438.911.048**	**2.598.415.089.726**
I. Long-term receivables	**210**		**91.332.270.711**	**367.874.887.042**
1. Long-term trade receivables	211	V.2b	31.064.930.528	44.310.727.478
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.4b	60.267.340.183	323.564.159.564
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	**220**		**109.053.608.741**	**108.773.617.583**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	60.745.614.207	57.241.510.539
- *Historical cost*	*222*		*348.014.957.753*	*338.530.692.280*
- *Accumulated depreciation*	*223*		*(287.269.343.546)*	*(281.289.181.741)*
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	48.307.994.534	51.532.107.044
- *Initial cost*	*228*		*92.602.245.137*	*92.602.245.137*
- *Accumulated amortization*	*229*		*(44.294.250.603)*	*(41.070.138.093)*
III. Investment property	**230**		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	**240**		**1.909.980.440.007**	**2.021.172.750.790**
1. Long-term work in process	241	V.10	1.876.750.378.172	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242	V.11	33.230.061.835	15.126.322.203
V. Long-term financial investments	**250**		**79.523.812.306**	**76.211.721.890**
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.12a	48.723.812.306	45.411.721.890
3. Investments in other entities	253	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	**260**		**56.548.779.283**	**24.382.112.421**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	54.558.118.915	22.391.452.054
2. Deferred income tax assets	262	V.13	1.990.660.368	1.990.660.367
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**4.433.928.946.712**	**4.411.058.948.146**

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	**300**		**2.928.068.480.793**	**3.291.577.803.632**
I. Current liabilities	**310**		**2.510.197.310.007**	**3.096.042.713.445**
1. Short-term trade payables	311	V.14	683.772.635.001	722.602.635.173
2. Short-term advances from customers	312	V.15	309.381.545.191	334.372.178.262
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	7.657.378.455	25.702.120.661
4. Payables to employees	314	V.17	8.563.349.921	14.412.478.219
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	63.864.894.874	68.841.286.427
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.19a	187.849.843.202	474.637.578.419
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.20a	1.231.296.337.484	1.437.807.463.273
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.21	17.811.325.879	17.666.973.011
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**417.871.170.786**	**195.535.090.187**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		168.796.000	168.796.000
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.19b	21.362.070.300	42.724.140.600
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.20b	396.340.304.486	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liability	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

Consolidated Interim Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.505.860.465.919**	**1.119.481.144.514**
I. Owner's equity	**410**		**1.505.860.465.919**	**1.119.481.144.514**
1. Owner's capital	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		*1.272.280.000.000*	*1.000.000.000.000*
- *Preferred shares*	*411b*		-	-
2. Share premiums	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414	V.22	7.777.275.814	7.777.275.814
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.22	122.957.967.516	122.706.380.871
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings/(losses)	421	V.22	21.471.366.979	(42.761.029.220)
- *Retained losses accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*(43.672.298.947)*	*(42.761.029.220)*
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		*65.143.665.926*	-
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429	V.23	29.823.211.770	29.917.393.209
II. Other sources and funds	**430**		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**4.433.928.946.712**	**4.411.058.948.146**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT

(Full form)

For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of services	01	VI.1	643.674.527.021	237.746.317.492
2. Revenue deductions	02	VI.2	12.284.699.879	2.838.508.475
3. Net revenue	10		631.389.827.142	234.907.809.017
4. Cost of sales	11	VI.3	545.017.157.214	171.925.831.427
5. Gross profit	20		86.372.669.928	62.981.977.590
6. Financial income	21	VI.4	131.325.580.188	124.874.087.638
7. Financial expenses	22	VI.5	84.650.860.244	83.530.203.707
In which: Interest expenses	23		84.650.860.244	83.530.203.707
8. Gain or loss in joint ventures, associates	24	V.12a	3.431.104.767	994.692.935
9. Selling expenses	25	VI.6	33.771.675.678	26.937.335.517
10. General and administration expenses	26	VI.7	36.318.655.418	26.616.412.050
11. Net operating profit	30		66.388.163.543	51.766.806.889
12. Other income	31	VI.8	1.073.345.602	2.586.563.623
13. Other expenses	32	VI.9	188.397.519	3.652.206.674
14. Other profit/(loss)	40		884.948.083	(1.065.643.051)
15. Total accounting profit before tax	50		67.273.111.626	50.701.163.838
16. Current income tax	51	V.16	1.064.430.474	567.939.134
17. Deferred income tax	52	V.13	-	-
18. Profit after tax	60		66.208.681.152	50.133.224.704
19. Profit after tax of the Parent Company	*61*		*65.143.665.926*	*49.983.577.133*
20. Profit after tax of non-controlling shareholders	*62*		*1.065.015.226*	*149.647.571*
21. Basic earnings per share	70	VI.10	542	498
22. Diluted earnings per share	71	VI.10	542	498

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

CONSOLIDATED INTERIM CASH FLOW STATEMENT

(Full form)
(Indirect method)
For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	*01*		*67.273.111.626*	*50.701.163.838*
2. Adjustments				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.8, V.9	8.580.929.639	10.842.681.450
- Provisions and allowances	03	V.5	181.184.749	1.005.877.707
- Exchange gain due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	V.12a, VI.4,	(134.723.963.064)	(128.063.857.096)
- Interest expenses	06	VI.5	84.650.860.244	83.530.203.707
- Others	07		-	-
3. Operating profit before changes of working capital	*08*		*25.962.123.194*	*18.016.069.606*
- Increase/(decrease) of receivables	09		(174.906.215.171)	217.795.109.408
- Increase/(decrease) of inventories	10		92.943.319.273	6.015.714.566
- Increase/(decrease) of payables	11		(386.755.959.625)	(87.911.320.718)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		(27.690.973.858)	(3.149.805.748)
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.18, VI.5	(83.666.318.127)	(84.699.171.216)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(14.549.923.438)	(31.967.387.760)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		(1.209.630.122)	(1.317.198.252)
Net cash flows from operating activities	*20*		*(569.873.577.874)*	*32.782.009.886*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.8, V.11, V.14	(25.192.333.181)	(209.988.067)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.8, VI.8	40.000.000	2.209.629.630
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	3.500.000.000
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.4, VI.4	255.524.931.507	1.700.000.000
Net cash flows from investing activities	*30*		*230.372.598.326*	*7.199.641.563*

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year Current year	 Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	V.22	321.989.520.000	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20	586.213.092.805	165.410.307.672
4. Repayment for borrowing principal	34	V.20	(552.176.067.695)	(197.848.181.314)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.19a, V.22	(552.000.000)	(229.985.000)
Net cash flows from financing activities	*40*		*355.474.545.110*	*(32.667.858.642)*
Net cash flows during the year	**50**		**15.973.565.562**	**7.313.792.807**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**14.502.234.992**	**14.069.518.738**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**30.475.800.554**	**21.383.311.545**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

NOTES TO THE CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
For the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

1. Ownership form
Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company (hereinafter referred to as "the Company" or "the Parent Company") is a joint stock company.

2. Operating fields
The Company operates in various fields.

3. Principal business activities
The Company's principal business activities are trading real estate, land use right of the owner, the user or the lessee; real estate consultancy, brokerage services; wholesaling materials and other installation equipment used in construction; architectural activities and related technical consultancy; installation of electrical systems; installation of other construction systems; constructing residential houses; constructing non-residential houses; manufacturing concrete and concrete, cement, and gypsum products.

4. Normal operating cycle
The Company's normal operating cycle is within 12 months for manufacturing and trading concrete. For real estate projects, the normal operating cycle follows the timeline specified in the business plan.

5. Structure of the Group
The Group includes the Parent Company and 2 subsidiaries under the control of the Parent Company. All the subsidiaries are consolidated in these Consolidated Interim Financial Statements.

5a. Information on the Group's restructuring
During the period, the Group has no additional acquisition, liquidation or divestment from the subsidiaries.

5b. List of subsidiaries to be consolidated

Subsidiaries	Address	Principal business activities	Benefit rate		Voting rate	
			Ending balance	Beginning balance	Ending balance	Beginning balance
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	Lot G-1A-CN, D1 Road, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and supplying cement, concrete components, etc.	58%	58%	58%	58%
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Muong Dao Hamlet, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing, trading construction materials such as sand, stone, steel, etc.	81%	81%	81%	81%

5c. Associate reflected in the Consolidated Interim Financial Statements using equity method
The Group only invests in an associate which is Eastern International University, located at New urban area in Binh Duong Urban – Service – Industrial Complex Zone, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activities of this associate are training and education. As of the balance sheet date, the Group's ownership rate and voting rate in this associate are 24% (beginning balance: 24%).

5d. Jointly-controlled entity reflected in the Consolidated Interim Financial Statements using equity method

The Group only invests Sinviet J.I Co., Ltd., located at No. 2B Tu Do Avenue, Vietnam – Singapore Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City. The principal business activities of this company are manufacturing and distributing bottled water. As of the balance sheet date, the Group's ownership rate and voting rate in this company are 50% (beginning balance: 50%).

6. Statement of information comparability on the Consolidated Interim Financial Statements

The corresponding figures in the previous period can be comparable with those in the current period.

7. Headcount

As of the balance sheet date, the Group's headcount is 477 (headcount at the beginning of the year: 449).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Group is from 01 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because transactions of the Group are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Group applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 guiding presentation and preparation of the Consolidated Financial Statements as well as other Circulars guiding implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

2. Statement of the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, the Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 as well as other Circulars guiding implementation of the Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

The Consolidated Interim Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

2. Consolidation bases

The Consolidated Interim Financial Statements include the Interim Financial Statements of the Parent Company and the Interim Financial Statements of its subsidiaries. A subsidiary is an enterprise that is controlled by the Parent Company. The control exists when the Parent Company has the power to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiaries to obtain economic benefits from their activities. In determining the control power, the potential voting right arising from options or debt and capital instruments that can be converted into common shares as of the balance sheet date should also be taken into consideration.

The financial performance of subsidiaries, which are acquired or disposed during the period, is included in the Consolidated Interim Income Statement from the date of acquisition or disposal of investments in those subsidiaries.

The Interim Financial Statements of the Parent Company and those of subsidiaries used for consolidation are prepared in the same accounting period and apply consistently accounting policies to the same types of transactions and events in similar circumstances. In the case that the accounting policy of a subsidiary is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that subsidiary will be properly adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Intra-group balances in the Interim Balance Sheet and intra-group transactions and unrealized profits resulting from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless costs cannot be recovered.

Benefits of non-controlling shareholders reflect profit or loss and net assets of subsidiaries, which are not held by the Group and presented in a separate item of the Consolidated Interim Income Statement and Consolidated Interim Balance Sheet (classified under owner's equity). Benefits of non-controlling shareholders include the values of their non-controlling benefit at the initial date of business combination and those arise within the ranges of changes in owner's equity from the date of business combination. The losses arising in the subsidiaries are attributed equally to the ownership rate of non-controlling shareholders, even if such losses are higher than the interest owned by these shareholders in net assets of the subsidiaries.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and cash in bank. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

4. Financial investments

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Group intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments of the Group only include term deposits for the purpose of receiving periodical interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at costs including the acquisition costs and other transaction costs. After initial recognition, these investments are recorded at recoverable value. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in Income Statement on the basis of the interest income to be received. Interest incurred prior to the Company's acquisition of held-to-maturity investments is deducted into the costs at the acquisition time.

When there is reliable evidence proving that a part or the whole investment cannot be recovered and the loss is reliably measured, the loss is recognized as financial expenses during the period and directly deducted into the investment costs.

Investments in joint ventures, associates
Joint ventures
A joint venture is an entity which is established by a contractual arrangement whereby the Group and the involved parties undertake an economic activity that is subject to joint control. Joint control is the contractually agreed sharing of control over an economic activity, and exists only when the strategic financial and operating decisions relating to the activity require the unanimous consent of the venturers.

The Group recognizes its benefits in jointly-controlled entities in accordance with the equity method. Accordingly, contributed capital in joint ventures is initially recognized at cost and then adjusted for the changes in the Group's ownership rate of net assets of jointly-controlled entities. The Consolidated Income Statement reflects the Group's ownership in the financial performance of jointly-controlled entities. The Group stops using the equity method from the date it ceases to have the jointly-controlled right or significant influences on jointly-controlled entities.

The Financial Statements of the jointly-controlled entity are prepared for the accounting period that is the same with the Consolidated Interim Financial Statements of the Group. In the case that the accounting policy of a jointly-controlled entity is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that jointly-controlled entity will be properly adjusted before being consolidated in the Consolidated Interim Financial Statements.

Unrealized profits/(losses) arising from transactions with jointly-controlled entities are eliminated in proportion to the amount under the Group's ownership in the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Associates
An associate is an entity which the Group has significant influence but not the control to govern the financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making the associate's financial and operating policies but not control those policies.

Investments in associates are recorded as in the owner's equity method. Accordingly, the investment in associate is initially recorded at costs on the Consolidated Interim Financial Statements and then adjusted for the post acquisition change in the Group's share of net assets of the associate. If the Group's share of loss of an associate exceeds or equals the carrying amount of an investment, the investment is then reported at nil (0) value on the Consolidated Interim Financial Statements, except when the Group has obligations to pay on behalf of the associate to satisfy obligations of the associate.

The Financial Statements of the associate are prepared for the accounting period that is the same with that of the Group. In the case that the accounting policy of an associate is different from the accounting policy applied consistently in the Group, the Financial Statements of that associate will be suitably adjusted before being used for the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Unrealized profits/(losses) arising from transactions with associates are eliminated in proportion to the amount under the Group's ownership in the preparation of the Consolidated Interim Financial Statements.

Investments in equity instruments of other entities
Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Group to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including costs of acquisition or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. Dividends and profit incurred prior to the acquisition of investments are deducted into investment costs. Dividends and profit incurred after the acquisition of investments are recorded into the Group's financial income. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in costs, but the increases in quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:
- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provisions are made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provisions are made based on the losses suffered by investees with the amount defined by the difference between the costs and net values of investments.

Increases/(decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities as of the balance sheet date are recorded into financial expenses.

5. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:
- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Group and customers who are independent to the Group, inclusive of receivables for the exports entrusted to other entities.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of the estimated loss.

Increases/(decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into general and administration expenses.

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of costs or net realizable value.

Costs of inventories are determined as follows:
- For materials, merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly relevant costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- For real estate: Costs comprise costs of land use rights, direct expenses and relevant general expenses incurred during the construction of real estate.
- For construction-in-progress: Costs comprise costs of materials and direct labor included in relevant general manufacturing expenses.
- For finished goods: Costs comprise costs of materials, direct labor and directly relevant general manufacturing expenses allocated on the basis of normal operations.

Stock-out cost is determined in accordance with the weighted average method (for materials) and the specific identification method (for real estate) and is recorded in line with the perpetual method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for devaluation of inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable values. Increases/(decreases) in the obligatory allowance for devaluation of inventories as of the balance sheet date are recorded into costs of sales.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Group include expenses of tools, expenses for getting license on mineral exploitation, land rental and repair expenses. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or period in which corresponding benefits are realized.

Expenses of tools

The expenses of tools being put into use are allocated into costs in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Land rental

The prepaid land rental reflects the rental prepaid for the land being used by the Group and is allocated into costs in accordance with the straight-line method over the lease term.

Repair expenses

The repair expenses are allocated into costs in accordance with the straight-line method for the maximum period of 3 years.

Expenses for getting license on mineral exploitation

Expenses for getting license on mineral exploitation include all the actual expenses paid by the Group to obtain the license on mineral exploitation and are allocated into costs on the basis of the actual output during the period.

8. Operating leased assets

A lease is classified as an operating lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessor. The lease expenses are allocated in the Group's operation costs in accordance with the straight-line method over the lease term and do not depend on the method of lease payment.

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operation expenses during the period.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation period applied is as follows:

Fixed assets	Years
Buildings and structures	04 - 31
Machinery and equipment	03 - 20
Vehicles	02 - 15
Office equipment	03 - 10
Other tangible fixed assets	03 - 20

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Group to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the period only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the period.

The Group's intangible fixed assets include:

Land use right

Land use right includes all the actual expenses paid by the Group directly related to the land being used such as expenses to obtain the land use right, expenses for house removal, land clearance and ground leveling, registration fees, etc. Land use right is amortized in accordance with the straight-line method for the period from 44 years to 49 years for the land of factory construction and in 16 years for the clay pit. Some land use rights have not been amortized as they are in the process of completing the procedures to confirm the land use term.

Computer software

Expenses attributable to computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Group until the date the software is put into use. The computer software is amortized in accordance with the straight-line method from 3 to 13 years.

11. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant interest expenses following the accounting policies of the Group) directly attributable to assets under construction, machinery and equipment under installation for purposes of production, leasing and management as well as the repair of fixed assets in progress. These assets are recorded at historical costs and not depreciated.

12. Contractual arrangement

The Group recognizes the contribution capital for business cooperation with other entities in the Consolidated Interim Financial Statements as follows:

- The contribution capital for business cooperation with other entities is recorded into other short-term receivables.
- The profit earned from the contribution capital for business cooperation with other entities is recorded into financial income.

13. Business combination and goodwill

The business combination is accounted by applying acquisition method. The costs of business merging include the fair values as at the acquisition date of the exchanged assets, the incurred or assumed liabilities as well as the equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, plus any cost directly attributable to the business combination. The acquired assets, the identifiable and contingent liabilities assumed from the business merging are recognized at their fair values as at the acquisition date.

If the business combination covers some accounting periods, the cost of business merging equals the total investment made at the date of obtaining the control of subsidiaries plus the amount of previous investments which are re-evaluated at fair value as at the date of obtaining the control of subsidiaries. The difference between the re-evaluated amount and the cost of investment shall be recorded in the financial performance provided that the Group does not have any significant influence on subsidiaries prior the date of obtaining the control and the investment in subsidiaries is presented in line with the cost method. In case where the Group has significant influence on the subsidiaries prior the date of obtaining the control the investment in subsidiaries is presented in line with the equity method, the difference between the re-evaluated amount and the cost of investment determined in line with the equity method shall be recorded in the financial performance; and the difference between the investment determined in line with the equity method and the cost of investment shall be directly recorded in "Retained earnings" of the Consolidated Interim Balance Sheet.

The excess of the cost of business combination over the ownership share of the Group in the net fair value of the assets, the identifiable and contingent liabilities of acquiree which are recognized at the date obtaining the control of subsidiaries is recognized as goodwill. If the ownership share of the Group in the net fair value of the assets, the identifiable and contingent liabilities of acquiree which are recognized at the date of obtaining the control of subsidiaries exceeds the cost of business combination, the difference will be included in the financial performance.

Goodwill is allocated in accordance with the straight-line method in 5 years. When there are evidences that loss of goodwill is larger than allocation amount, allocation amount during the period is arisen loss.

The benefit of non-controlling shareholders as at the date of business combination is initially measured on the basis of the ownership share of non-controlling shareholders in the fair values of the assets, the liabilities and the inherent liabilities recognized.

14. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded for the amounts payable in the future associated with the goods and services received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, of which the seller is an independent entity with the Group, including payables for import through entrustment.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

The payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term items in the Consolidated Interim Balance Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.

15. Ordinary bonds

Ordinary bonds are the ones that cannot be converted into shares.

The carrying value of ordinary bonds is reflected on the net value of the face value minus bond issuance expenses.

Bond issuance expenses are gradually allocated in compliance with bond term under the straight-line method and recorded into financial expenses or capitalized.

16. Owner's equity

Owner's capital

The owner's capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders of the Parent Company.

Share premiums

Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.

Other sources of capital

Other sources of capital are formed from the supplementation from business profits, revaluation of assets and net carrying values between the fair values of the assets gifted or granted to the Group after deducting taxes payable (if any) related to these assets.

Treasury shares

When a share capital in the owner's equity is re-purchased, the amount payable including the expenses related to the transaction is recorded as treasury shares and a corresponding decrease in owner's equity then is recognized. When this share capital is re-issued, the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares is recorded in "Share premiums".

17. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Company as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders by voting.

The distribution of profit to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

The dividends are recorded as payables upon approval by voting of the General Meeting of Shareholders and notice of dividend payment of the Board of Directors.

18. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of merchandise, finished goods

Revenue from sales of merchandise, finished goods shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of merchandise or products to customers.
- The Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the merchandise, products sold.

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contracts stipulate that buyers have the right to return merchandise, products purchased under specific conditions, the revenue is recorded only when those specific conditions are no longer exist and buyers retains no right to return merchandise, products (except for the case that such returns are in exchange for other merchandise or services).
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with sale transactions.
- The cost incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

Revenue from provisions of services

Revenue from provisions of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions are no longer existed and the buyer is not entitled to return the services provided.
- The Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are provided in several accounting periods, the determination of revenue is done on the basis of the volume of work done as of the balance sheet date.

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of real estate that invested by the Group shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- the real estate is fully completed and handed over to the buyers, and the Group transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.
- the Group retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- the amount of revenue can be measured reliably.
- the Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Group completes the interiors according to the designs, models as requested by customer under a separate contract on interior completion, revenues are recognized upon the completion and handover of the main construction works to customers.

Revenue from real estate sold in form of land plots

Revenue from real estate sold in form of land plots under irrevocable contracts shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- the Group has transferred most of risks and benefits incidents to the ownership of the land use right to the buyer.
- the amount of revenue can be measured reliably.
- the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.
- the Group received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.

Interest

Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

Dividends and profit received

Dividends and profit received are recognized when the Group has the right to receive dividends or profit from the capital contribution. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

19. Construction contract

Construction contract is a contract agreed for acquisition of an asset or combined assets closely relevant or mutually dependent on their design, technology, function or basic using purpose.

When the results of the contract implementation can be estimated reliably:

- For construction contracts in which the contractor is entitled to pay according to construction progress: revenue and expenses relevant to the contracts are recognized to corresponding completed assignment determined by the Group as of the balance sheet date.
- For construction contract in which the contractor is entitled to pay according to volume of work done: revenue and expenses relevant to the contracts are recognized to corresponding completed assignment determined by the customer and reflected in the invoices.

Increases/Decreases in construction volume, compensations and other receivables are only recognized into revenue when these are mutually agreed with the customer.

When the results of the contract implementation cannot be estimated reliably:

- The revenue is only recognized equivalent to the contract's expenses and the payment is relatively reliable.
- The contract's expenses are only recognized as the expenses when they occur.

Difference between total accumulated revenue from construction contract recognized and the accumulated amount in the invoice of payment under the contract plan is recognized as receivable or payable under the contract plan.

20. Revenue deductions

Revenue deductions include trade discounts, sales returns incurred in the same year of providing products, merchandise, services, in which revenue is derecognized.

In case of products, merchandise, services provided in the previous periods but trade discounts, sales returns incurred in the current period, revenue is derecognized as follows:

- If trade discounts, sales returns incur prior to the release of the Consolidated Interim Financial Statements, revenue is derecognized on the Consolidated Interim Financial Statements of the current period.
- If trade discounts, sales returns incur after the release of the Consolidated Interim Financial Statements, revenue is derecognized on the Consolidated Interim Financial Statements of the following period.

21. Borrowing costs

Borrowing costs are interest and other costs that the Group directly incurs in connection with the borrowings.

Borrowing costs are recorded as an expense when they are incurred. In case the borrowing costs are directly attributable to the construction or the production of an asset in progress, which takes a substantial period of time (over 12 months) to get ready for intended use or sales of the asset, these costs will be included in the cost of that asset. To the extent that the borrowings are especially for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, the borrowing cost is eligible for capitalization even if construction period is under 12 months. Incomes arisen from provisional investments as borrowings are recognized as a decrease in the costs of relevant assets.

In the event that general borrowings are partly used for the acquisition, construction or production of an asset in progress, the costs eligible for capitalization will be determined by applying the capitalization rate to average accumulated expenditure on construction or production of that asset. The capitalization rate is computed at the weighted average interest rate of the borrowings not yet paid during the period, except for particular borrowings serving the purpose of obtaining a specific asset.

22. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

23. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount computed based on the assessable income. Assessable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the Financial Statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of assessable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough assessable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough assessable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the Income Statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.

The Group shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if:

- The Group has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
  - Of the same subject to corporate income tax; or
  - The Group has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

24. Related parties

A party is considered a related party of the Group in case that party is able to control the Group or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Group. A party is also considered a related party of the Group in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

25. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Group that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policies applicable to the preparation and presentation of the Consolidated Interim Financial Statements of the Group.

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INTERIM BALANCE SHEET

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	2.835.733.300	1.806.479.424
Cash in bank	27.640.067.254	12.695.755.568
Total	**30.475.800.554**	**14.502.234.992**

2. Trade receivables

2a. *Short-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***147.271.208.215***	***7.459.941.994***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	65.585.541.662	131.752.999
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	827.884.625	827.884.625
Becamex Trade Company Limited	1.217.113.075	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	73.306.117.482	14.874.999
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	541.635.391	541.635.391
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	5.792.915.980	5.934.833.980
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.960.000

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from other customers	***707.692.774.301***	***763.604.430.230***
Nhat Phuong Technology Media Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	363.186.877.803	331.687.137.820
Receivables from other customers	179.511.496.498	168.022.892.410
Total	**854.963.982.516**	**771.064.372.224**

2b. *Long-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***12.618.384.687***	***22.037.755.887***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	3.199.013.487	3.199.013.487
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	9.419.371.200	18.838.742.400
Receivables from other customers	***18.446.545.841***	***22.272.971.591***
Receivables from other customers for acquisition of real estate	18.446.545.841	22.272.971.591
Total	**31.064.930.528**	**44.310.727.478**

3. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Prepayments to related party	-	***8.186.430.516***
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.186.430.516
Prepayments to other suppliers	***892.471.607.841***	***647.629.680.652***
Ceteccons Corporation	244.250.804.279	217.012.644.297
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	292.330.720.935	173.855.963.874
Trungkien Co., Ltd.	39.391.002.813	67.331.353.415
Hai Dang Thai Binh Trading Construction Joint Stock Company	128.527.273.311	-
Other suppliers	187.971.806.503	189.429.719.066
Total	**892.471.607.841**	**655.816.111.168**

4. Other receivables

4a. *Other short-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	***2.735.081.872***	-	***1.375.081.872***	-
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Dividends receivable	1.360.000.000	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	***25.213.585.656***	***(801.707.854)***	***20.933.647.181***	***(801.707.854)***
Advances	17.099.128.739	-	12.438.641.052	-
Other short-term receivables	8.114.456.917	(801.707.854)	8.495.006.129	(801.707.854)
Total	**27.948.667.528**	**(801.707.854)**	**22.308.729.053**	**(801.707.854)**

4b. *Other long-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related party	***43.494.329.577***	-	***308.967.072.372***	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Capital contribution for business cooperation (*)	-	-	139.840.669.585	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. - Temporarily-shared profit from business cooperation (*)	43.494.329.577	-	169.126.402.787	-
Receivables from other organizations and individuals	***16.773.010.606***	-	***14.597.087.192***	-
Temporarily-paid output VAT (charged on advance for trading real estate)	7.068.151.310	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	5.331.264.621	-	3.571.808.150	-
Compensation	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Total	**60.267.340.183**	-	**323.564.159.564**	-

(*) The capital contribution for business cooperation with VSIP Hai Phong Co., Ltd. is to invest in the North Song Cam Townhouse project in Thuy Nguyen Ward, Hai Phong Province. The project is expected to be completed in December 2026.

5. Doubtful debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue period	Original amount	Recoverable amount	Overdue period	Original amount	Recoverable amount
Related party		***827.884.625***	-		***827.884.625***	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company – Trade receivables	*More than 3 years*	827.884.625	-	*More than 3 years*	827.884.625	-
Other organizations and individuals		***61.313.453.395***	***2.914.909.717***		***60.689.905.546***	***2.472.546.617***
Hoang Duyen Service Trading-Construction Joint Stock Company – Trade receivables	*More than 3 years*	3.599.519.099	-	*More than 3 years*	3.599.519.099	-
Ms. Tran Thi Nguyet – Trade receivables	*More than 3 years*	22.298.426.457	-	*More than 3 years*	22.298.426.457	-
Tran Long Trading Construction and Service Company Limited – Trade receivables	*More than 3 years*	7.880.364.905	-	*More than 3 years*	7.880.364.905	-
Receivables from other organizations and individuals		27.535.142.934	2.914.909.717		26.911.595.085	2.472.546.617
	Less than 1 year	*1.807.710.501*	*1.265.397.347*	*Less than 1 year*	*489.825.201*	*146.947.560*
	From 1 year to 2 years	*3.123.796.725*	*1.561.898.363*	*From 1 year to 2 years*	*2.518.387.203*	*1.259.193.599*
	From 2 years to 3 years	*292.046.690*	*87.614.007*	*From 2 years to 3 years*	*1.523.436.368*	*1.066.405.458*
	More than 3 years	*22.311.589.018*	-	*More than 3 years*	*22.379.946.313*	-
Total		**62.141.338.020**	**2.914.909.717**		**61.517.790.171**	**2.472.546.617**

Changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	59.045.243.554	57.567.681.839
Allowances made	181.184.749	1.005.877.707
Ending balance	**59.226.428.303**	**58.573.559.546**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Allowance	Original costs	Allowance
Materials and supplies	15.046.155.610	-	20.686.376.586	-
Tools	1.627.893.206	-	1.592.685.273	-
Work-in-process (*)	350.288.755.123	-	237.045.551.542	-
Finished goods	7.077.556.922	-	5.759.480.342	-
Merchandise	60.007.299.527	-	132.610.835.503	-
Total	**434.047.660.388**	**-**	**397.694.929.246**	**-**

(*) Some rights to use land at Phu Chanh project, of which the carrying values as of 30 June 2025 are VND 26.927.627.290, have been mortgaged at VietinBank – Dong Nai Branch and BIDV – Binh Duong Branch to secure the borrowings from these banks (see Note No. V.20).

7. Prepaid expenses

7a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	639.887.924	566.758.588
Expenses for backup credit limit	3.333.333.331	7.333.333.333
Repair expenses	325.299.999	662.990.002
Other short-term prepaid expenses	1.406.752.172	1.617.884.506
Total	**5.705.273.426**	**10.180.966.429**

7b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	1.110.619.844	540.344.538
Land rental	37.914.393.501	5.481.075.229
Repair expenses	768.313.973	1.208.164.148
Expenses for getting license on mineral exploitation	11.029.153.432	11.486.107.823
Other long-term prepaid expenses	3.735.638.165	3.675.760.316
Total	**54.558.118.915**	**22.391.452.054**

8. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Acquisition during the period	-	-	818.163.636	-	-	818.163.636
Completed construction	625.532.197	6.001.237.000	995.870.370	-	82.000.000	7.704.639.567
Liquidation, disposal	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Other increases, decreases	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Ending balance	**97.280.756.815**	**91.731.363.056**	**143.145.012.299**	**4.129.664.651**	**11.728.160.932**	**348.014.957.753**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	64.510.060.693	78.766.841.177	124.649.003.463	4.125.171.313	9.238.105.095	281.289.181.741
Depreciation during the period	2.417.576.033	958.630.905	1.610.083.921	31.829.460	338.696.810	5.356.817.129
Liquidation, disposal	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Ending balance	**68.055.865.330**	**79.691.543.519**	**126.015.905.565**	**3.929.227.227**	**9.576.801.905**	**287.269.343.546**
Carrying values						
Beginning balance	30.678.817.727	6.997.213.442	16.925.156.649	232.266.884	2.408.055.837	57.241.510.539
Ending balance	**29.224.891.485**	**12.039.819.537**	**17.129.106.734**	**200.437.424**	**2.151.359.027**	**60.745.614.207**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Some tangible fixed assets of the Group, of which the carrying values are VND 16.682.489.134, have been mortgaged to secure the borrowings from banks (see Note No. V.20).

9. Intangible fixed assets

	Land use right	Computer software	Total
Initial costs			
Beginning balance	87.106.760.046	5.495.485.091	92.602.245.137
Ending balance	**87.106.760.046**	**5.495.485.091**	**92.602.245.137**
In which:			
Assets fully amortized but still in use	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Amortization			
Beginning balance	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Amortization during the period	2.785.046.448	439.066.062	3.224.112.510
Ending balance	**40.789.251.462**	**3.504.999.141**	**44.294.250.603**
Carrying values			
Beginning balance	49.102.555.032	2.429.552.012	51.532.107.044
Ending balance	**46.317.508.584**	**1.990.485.950**	**48.307.994.534**
In which:			
Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

Some land use rights of the Group, of which the carrying values are VND 8.472.000.648, have been mortgaged to secure the borrowings from banks (see Note No. V.20).

10. Long-term work-in-process

	Ending balance		Beginning balance	
	Original amount	Recoverable amount	Original amount	Recoverable amount
TDC Plaza project	490.449.465.577	490.449.465.577	521.079.337.534	521.079.337.534
Unitown project – Phase 2	156.545.678.578	156.545.678.578	263.770.868.329	263.770.868.329
Hoa Loi project – Residence Area E12 - E16	813.983.366.296	813.983.366.296	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi project – Residence Area E15 - E19	354.157.951.220	354.157.951.220	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi project – Residence Area E3, D10 - D11	61.613.916.501	61.613.916.501	63.752.539.097	63.752.539.097
Total	**1.876.750.378.172**	**1.876.750.378.172**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

The above long-term work-in-process expenses primarily include the value of land use rights, the value of transferred projects, and other investment expenses related to the development of real estate projects for sales in line with the Group's medium and long-term business plans. The Group will select specific project for implementation based on the market conditions to ensure the highest effectiveness.

(*) Some Land Use Right Certificates, of which the carrying values as of 30 June 2025 are VND 1.134.196.955.834, have been mortgaged at BIDV – Binh Duong Branch, TPBank – Ho Chi Minh City Branch and VietinBank – Dong Nai Branch to secure the borrowings from these banks (see Note No. V.20).

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Increases during the period	Inclusion into fixed assets during the period	Ending balance
Acquisition of fixed assets	9.457.018.853	18.057.393.700	(811.500.000)	26.702.912.553
Construction-in-progress	5.669.303.350	7.750.985.499	(6.893.139.567)	6.527.149.282
Total	**15.126.322.203**	**25.808.379.199**	**(7.704.639.567)**	**33.230.061.835**

12. Financial investments

The financial investments of the Group only include investments in joint ventures, associates and investments in other entities. The Group's financial investments are as follows:

12a. Investments in joint ventures, associates

	Ending balance			Beginning balance		
	Original amount	Profit incurred after the investment date	Total	Original amount	Profit incurred after the investment date	Total
Sinviet J.I Co., Ltd. (i)	2.235.910.000	496.626.511	2.732.536.511	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Eastern International University (ii)	14.400.000.000	31.591.275.795	45.991.275.795	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Total	**16.635.910.000**	**32.087.902.306**	**48.723.812.306**	**16.635.910.000**	**28.775.811.890**	**45.411.721.890**

(i) According to the Investment License No. 061/GP-KCN-VS dated 17 June 2002, granted by the Head of Vietnam – Singapore Industrial Park Management Board, the Group invests an amount of USD 140.000,00 in Sinviet J.I Co., Ltd., equivalent to 50% of charter capital.

(ii) According to the Investment Certificate No. 46121000047 dated 29 July 2009, granted by Binh Duong Province People's Committee, the Group invests an amount of VND 14.400.00.000 in Eastern International University, equivalent to 24% of charter capital.

Value of the Group's ownership in joint ventures, associates:

	Beginning value of the ownership	Gain or loss during the period	Appropriation for bonus and welfare funds	Ending value of the ownership
Sinviet J.I Co., Ltd.	2.702.063.595	149.487.267	(119.014.351)	2.732.536.511
Eastern International University	42.709.658.295	3.281.617.500	-	45.991.275.795
Total	**45.411.721.890**	**3.431.104.767**	**(119.014.351)**	**48.723.812.306**

Operation of the joint ventures, associates
The joint ventures and associates have been in the normal operations and have not experienced any significant change as compared to the previous year.

Transactions with the joint ventures, associates
The Group only has the following transactions with Sinviet J.I Co., Ltd. – a joint venture:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Profit received		884.806.270
Purchase of purified water	120.114.000	-

12b. Investments in other entities
This is the investment in My Phuoc Hospital Joint Stock Company.

Fair value
The Group has not measured the fair value of the investments because there is no specific instruction on measurement of fair value.

13. Deferred income tax assets

13a. Recognized deferred income tax assets
The Group's deferred income tax assets has been recognized in relation to temporarily deductible differences. Details are as follows:

	Ending balance	Beginning balance
Accrued expenses	1.308.298.821	1.308.298.821
Intra-group transactions	682.361.547	682.361.547
Total	**1.990.660.368**	**1.990.660.368**

13b. Unrecognized deferred income tax assets
The Group has not recognized deferred income tax assets for the taxable losses of VND 175.333.670.183. Details are as follows:

	Real estate	Others	Total
2020	-	47.707.113.421	47.707.113.421
2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
2024		61.822.952.021	61.822.952.021
Total	**-**	**175.333.670.183**	**175.333.670.183**

According to the current Law on Corporate Income Tax, the loss of any tax year is brought forward to offset against the profit of the following years for the maximum period of 5 years from year after the loss incurring year. Deferred income tax assets are not recognized for these accounts since there is little possibility on the availability of taxable income in the future against which these accounts can be used.

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***598.737.834.900***	***648.256.403.567***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	586.039.726.202	634.965.026.102
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	9.287.340.162	9.087.921.162
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	798.058.000	798.058.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	773.579.127
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	23.171.305	23.171.305
Sinviet J.I Co., Ltd.	11.352.960	6.717.600
VNTT Solutions Company Limited	245.464.800	245.464.800
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	19.636.364	19.636.364
WTC Binh Duong One Member Company Limited	-	23.744.000
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	2.313.085.107	2.313.085.107
Payables to other suppliers	***85.034.800.101***	***74.346.231.606***
Total	**683.772.635.001**	**722.602.635.173**

As of the balance sheet date, the payables for acquisition of fixed assets and construction-in-progress are VND 1.434.209.654 and the overdue liability is VND 25.299.890.000.

15. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Advances from related parties	***73.387.620.005***	***107.913.216.901***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	60.839.370.005	95.364.966.901
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
Advances from other customers	***235.993.925.186***	***226.458.961.361***
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	98.004.142.198	128.087.845.832
Ceteccons Corporation	41.286.179.975	-
Advances from other customers for acquisition of real estate	67.029.857.967	59.807.562.092
Advances from other customers	29.673.745.046	38.563.553.437
Total	**309.381.545.191**	**334.372.178.262**

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Increases during the period		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	11.444.490.534	-	10.000.350.010	(15.416.152.898)	6.122.918.287	94.230.641
Corporate income tax	13.610.373.105	-	1.064.430.474	(14.549.923.438)	1.064.430.473	939.550.332
Personal income tax	349.473.351	-	1.347.552.037	(1.677.929.325)	88.786.804	69.690.741
Natural resource tax	235.888.416	-	2.025.807.000	(1.936.641.000)	325.054.416	-
Other taxes, fees	61.895.255	-	243.632.293	(249.339.073)	56.188.475	-
Total	**25.702.120.661**	-	**14.681.771.814**	**(33.829.985.734)**	**7.657.378.455**	**1.103.471.714**

Value added tax (VAT)

The Group companies have paid VAT in accordance with the deduction method. The VAT rates applied are as follows:

- Sales of rubber firewood 0%
- Others 10%

During the period, the Group companies are applied the VAT rate of 8% to some goods and services according to the Decree No. 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 of the Government guiding the Resolution No. 174/2024/QH15 dated 30 November 2024 of the National Assembly.

Corporate income tax

The Group companies have to pay corporate income tax on assessable income at the rate of 20%.

	Current period	Previous period
Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company	-	-
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	310.335.307	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company	754.095.167	567.939.134
Total	**1.064.430.474**	**567.939.134**

Corporate income tax provisionally paid for the amount received in advance from the transfer of property

The Group companies have to pay provisionally corporate income tax at the rate of 1% on the amount received in advance from the transfer of property in accordance with regulations of the Circular No. 78/2014/TT-BTC dated 18 June 2014 of the Ministry of Finance. The Group will finalize the accounts of corporate income tax payable for this activity upon handing-over of property.

Determination of corporate income tax liability of the Group companies is based on currently applicable regulations on tax. Nonetheless, these tax regulations may change from time to time and tax regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Hence, the tax amounts presented in the Consolidated Interim Financial Statements can be changed upon the inspection of tax authorities.

Other taxes

The Group companies have declared and paid these taxes in line with the prevailing regulations.

17. Payables to employees

This item reflects salary, bonus and annual leave pay to be paid to employees.

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	***7.008.378.564***	***7.008.378.564***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Interest on unpaid dividends	7.008.378.564	7.008.378.564
Payables to other organizations and individuals	***56.856.516.310***	***61.832.907.863***
Interest expenses	13.236.679.867	15.402.137.750
Accrual of construction costs	35.300.444.129	39.582.111.014
Accrual of brokerage commissions	6.541.494.103	-
Other short-term accrued expenses	1.777.898.211	6.848.659.099
Total	**63.864.894.874**	**68.841.286.427**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	***106.810.351.500***	***85.448.281.200***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Interest on deferred payment for merchandise, services	106.810.351.500	85.448.281.200
Payables to other organizations and individuals	***81.039.491.702***	***389.189.297.219***
Dividends payable	265.250.192	133.250.192
Proceeds from contract liquidation for project not yet disbursed to customers	19.397.884.512	22.810.510.596
Deposits for reserves of projects	58.020.000.000	319.016.203.500
Payables for receipt of returned properties sold	-	35.999.669.996
Other short-term payables	3.356.356.998	11.229.662.935
Total	**187.849.843.202**	**474.637.578.419**

19b. Other long-term payables

This item reflects the interest on deferred payment for merchandise, services payable to Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation (a related party).

19c. Overdue debts

As of the balance sheet date, the overdue payables are VND 64.086.210.900.

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term borrowings from banks	***736.122.925.431***	***742.832.463.273***
BIDV – Binh Duong Branch (i)	626.013.355.741	621.670.398.738
VietinBank – Dong Nai Branch (ii)	110.109.569.690	121.162.064.535
Current portions of ordinary bonds (see Note No. V.20b)	***347.585.000.000***	***694.435.000.000***
Face value of bonds	350.000.000.000	700.000.000.000
Bond issuance expenses	(2.415.000.000)	(5.565.000.000)
Current portions of long-term borrowings (see Note No. V.20b)	***147.588.412.053***	***540.000.000***
VietinBank – Dong Nai Branch (iv)	180.000.000	540.000.000
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	147.408.412.053	-
Total	**1.231.296.337.484**	**1.437.807.463.273**

(i) The borrowing from BIDV – Binh Duong Branch is to supplement the working capital and the capital for the implementation of the Green City individual housing project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The maximum borrowing term is 12 months. This borrowing is secured by mortgaging some tangible fixed assets, two certificates of right to use land at Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City, the certificate of right to use land at Western Land project, one certificate of right to use land at Unitown project – Phase 2 and six certificates of right to use land at Hoa Loi project (see Notes No. V.8, V.9 and V.10).

(ii) The borrowing from VietinBank – Dong Nai Branch is to make payment for goods and to supplement capital for the implementation of the Green City individual housing project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The maximum borrowing term is 12 months. This borrowing is secured by mortgaging four certificates of right to use land at Phu Chanh project, and one certificate of right to use land at Hoa Loi project (see Notes No. V.6 and V.10).

(iii) The secured ordinary bonds, of which the term is 5 years, were issued to Navibank Securities Joint Stock Company to increase the working capital for the Group's operation.

- Issuance date: 09 November 2020
- Maturity date: 15 November 2025
- Number of bonds issued: 700.000 bonds.
- Unit price: VND 1.000.000/bond.
- Interest payment period: Every 3 months.
- Interest rate for the first 4 interest periods is 10,5%/year; the applicable interest rate from the 5th to the 8th interest periods is 11%/year; from the 9th interest period onwards, the interest rate is equal to the reference interest rate applicable to the same interest period plus a margin of 5%/year but not less than 11,5%/year. The reference interest rate is determined equal to interest rate applied to 12-month personal savings deposit in VND, of which interest is paid on the maturity date, released by VPBank (applicable to deposits greater than VND 10 billion) ruling as at the date of interest rate determination.
- Collateral: Land Use Right Certificate No. CY 375724 for land in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province (currently known as Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City), held by Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation.

The funds raised from the bond issuance are used to pay dividends, interest on late dividend payment to Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation; to repay borrowings and borrowing interest to the banks, etc.

During the period, the Group prematurely redeemed 350.000 shares, equivalent to VND 350.000.000.000, at the redemption price for each bond equal to the total face value plus all accrued but unpaid interest accumulated up to the premature redemption date.

(iv) The borrowing from VietinBank – Dong Nai Branch is to invest in 19 concrete mixer trucks and 4 dump trucks at the floating interest rate. The borrowing term is 5 years. This borrowing is secured by mortgaging assets formed from the borrowing (see Note No. V.8).

Details of increases/(decreases) of short-term borrowings during the period are as follows:

	Beginning balance	Increases during the period	Transfer from long-term borrowings	Allocation of bond issuance expenses	Amount repaid during the period	Ending balance
Short-term borrowings from banks	742.832.463.273	189.872.788.319	-	-	(196.582.326.161)	736.122.925.431
Current portions of long-term borrowings	540.000.000	-	147.408.412.053	-	(360.000.000)	147.588.412.053
Current portions of long-term ordinary bonds	694.435.000.000	-	-	3.150.000.000	(350.000.000.000)	347.585.000.000
Face value of bonds	*700.000.000.000*	-	-	-	*(350.000.000.000)*	*350.000.000.000*
Bond issuance expenses	*(5.565.000.000)*	-	-	*3.150.000.000*	-	*(2.415.000.000)*
Total	**1.437.807.463.273**	**189.872.788.319**	**147.408.412.053**	**3.150.000.000**	**(546.942.326.161)**	**1.231.296.337.484**

20b. Long-term borrowings

The borrowing from TPBank – Ho Chi Minh City Branch is according to the following contracts:

- The Credit Contract No. 239/2024/HDTD/NOH with the loan limit of VND 400.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Social House project - Viet Sing Zone 6 at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The term for repayment of borrowing principal is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging 2 rights to use land at Hoa Loi project (see Note No. V.10) and all property rights incurred from the Social House Development and Investment Cooperation Contract No. 29/07/2024/HĐVT/HĐ signed on 30 July 2024 between the Company and Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation.
- The Credit Contract No. 42/2025/HDTD/NOH with the loan limit of VND 370.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Green City single house project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The term for repayment of borrowing principal is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging one right to use land at Hoa Loi project (see Note No. V.10) and the receivable amount incurred from the Construction Contract No. 15/HĐTCXD/2024 signed on 06 December 2024 between the Company and Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company.

The repayment schedule of long-term borrowings is as follows:

	Total debts	1 year or less	More than 1 year to 5 years
Ending balance			
Long-term borrowings from banks	543.928.716.539	147.588.412.053	396.340.304.486
Long-term ordinary bonds	347.585.000.000	347.585.000.000	-
Total	**891.513.716.539**	**495.173.412.053**	**396.340.304.486**
Beginning balance			
Long-term borrowings from banks	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Long-term ordinary bonds	694.435.000.000	694.435.000.000	-
Total	**847.617.153.587**	**694.975.000.000**	**152.642.153.587**

Details of increases/(decreases) of long-term borrowings during the period are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	152.642.153.587	689.685.706.000
Increase	396.340.304.486	-
Amount repaid	(5.233.741.534)	-
Transfer to short-term borrowings	(147.408.412.053)	(1.007.606.000)
Allocation of bond issuance expenses	-	3.150.000.000
Ending balance	**396.340.304.486**	**691.828.100.000**

20c. Overdue borrowings

The Group has no overdue borrowings.

21. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the year	Ending balance
Bonus and welfare funds	17.541.812.194	1.015.425.208	(880.036.071)	17.677.201.331
Bonus fund for the Executive Board	125.160.817	259.594.051	(250.630.320)	134.124.548
Total	**17.666.973.011**	**1.275.019.259**	**(1.130.666.391)**	**17.811.325.879**

22. Owner's equity

22a. Statement of changes in owner's equity

Information on the changes in owner's equity is presented in the attached Appendix 01.

During the period, the Parent Company offered private placement of 35.000.000 common shares to professional securities investors in order to prematurely redeem a portion of the bonds under the bond package TDC.BOND.700.20202 according to the Resolution No. 02/NQ-ĐHĐCĐ dated 11 September 2024 of the General Meeting of Shareholders, the Resolution No. 20/NQ-HĐQT dated 05 October 2024 of the Board of Directors, the Resolution No. 25/NQ-HĐQT dated 27 December 2024 of the Board of Directors and the Resolution No. 04/NQ-HĐQT dated 19 February 2025 of the Board of Directors of the Parent Company.

According to the Resolution No. 14/NQ/HĐQT dated 16 May 2025 of the Board of Directors, the Company distributed 27.228.000 shares to 18 investors at the selling price of VND 11.840/share, with the total proceeds from the issuance amounted to VND 322.379.520.000.

On 11 June 2025, the Parent Company was granted the 24th amended Business Registration Certificate by Binh Duong Province Department of Finance regarding the increase in the charter capital to VND 1.272.280.000.000.

22b. Details of owner's capital

	Ending balance	Beginning balance
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	607.005.000.000	607.005.000.000
An Phu Gia Holdings Corporation	101.500.000.000	-
Hai Dang TBCONS Investment Joint Stock Company	97.000.000.000	-
Other shareholders	466.775.000.000	392.995.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of shares registered to be issued	127.228.000	100.000.000
Number of shares sold to the public	127.228.000	100.000.000
- *Common shares*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *Preferred shares*	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- *Common shares*	-	-
- *Preferred shares*	-	-
Number of outstanding shares	127.228.000	100.000.000
- *Common shares*	*127.228.000*	*100.000.000*
- *Preferred shares*	-	

Par value per outstanding share: VND 10.000.

23. Benefits of non-controlling shareholders

Benefits of non-controlling shareholders present the benefits of non-controlling shareholders in net assets of the subsidiaries. The changes in benefits of non-controlling shareholders are presented in the attached Appendix 01.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INTERIM INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of goods and provisions of services

1a. Gross revenue

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Revenue from sales of construction materials	73.512.924.289	2.372.981.251
Revenue from sales of finished goods	197.115.695.741	167.583.182.722
Revenue from sales of real estate	206.119.367.104	54.712.160.868
Revenue from construction contracts	161.879.661.115	7.465.135.424
Revenue from provisions of services	5.046.878.772	5.612.857.227
Total	**643.674.527.021**	**237.746.317.492**

1b. Revenue from sales of goods and provisions of services to related parties

Apart from sales of goods and service provisions to joint ventures and associates presented in Note No. V.12a, the Group also has sales of goods and service provisions to related parties, which are not its joint ventures, and associates as follows:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Sales of merchandise, finished goods	1.457.277.658	494.790.042
Construction of works	92.663.397.345	-
	-	-
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Binh Duong Complex Development Management Board		
Sales of merchandise, finished goods	7.710.185	21.231.481
	-	-

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	-	57.654.629
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	
Sales of merchandise, finished goods	4.131.923.678	578.128.986
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	10.074.074	14.740.740
Construction of works	-	7.465.135.424
Becamex Trade Company Limited		
Sales of merchandise, finished goods	1.144.755.102	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	345.773.150	-
Construction of works	67.530.261.556	-

2. Revenue deductions

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Trade discounts	1.087.829.494	520.285.975
Sales returns	11.196.870.385	2.318.222.500
Total	**12.284.699.879**	**2.838.508.475**

3. Costs of sales

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Costs of construction materials	72.335.080.113	2.372.752.647
Costs of finished goods	160.880.350.204	133.411.992.773
Costs of real estate	170.240.385.868	26.298.970.322
Costs of construction services	147.853.376.148	7.348.044.335
Costs of services provided	2.832.011.367	3.841.738.854
Costs of sales returns	(9.124.046.486)	(1.347.667.504)
Total	**545.017.157.214**	**171.925.831.427**

4. Financial income

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Term deposit interest	524.931.507	14.553.107
Demand deposit interest	72.721.891	-
Dividends and profit received	1.360.000.000	1.700.000.000
Profit from business cooperation contracts	129.367.926.790	123.159.534.531
Total	**131.325.580.188**	**124.874.087.638**

5. Financial expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Interest expenses	81.500.860.244	80.380.203.707
Allocation of bond issuance expenses	3.150.000.000	3.150.000.000
Total	**84.650.860.244**	**83.530.203.707**

6. Selling expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Expenses for employees	6.596.753.105	10.922.453.009
Materials, packages	55.931.751	4.426.198.371
Tools, supplies	2.524.450	900.038.275
Depreciation/(amortization) of fixed assets	146.740.920	1.638.440.857
Brokerage commission	13.496.354.837	-
Expenses for external services	5.693.773.999	2.976.889.665
Other expenses	7.779.596.616	6.073.315.340
Total	**33.771.675.678**	**26.937.335.517**

7. General and administration expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Expenses for employees	17.316.789.177	14.081.313.026
Office supplies	374.453.547	436.164.291
Tools, supplies	294.986.807	106.926.681
Depreciation/(amortization) of fixed assets	1.510.768.388	1.805.807.696
Allowances for doubtful debts	181.184.749	1.005.877.707
Expenses for external services	2.041.073.124	1.122.427.810
Other expenses	14.599.399.626	8.057.894.839
Total	**36.318.655.418**	**26.616.412.050**

8. Other income

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Proceeds from liquidation, disposal of fixed assets	40.000.000	2.209.629.630
Fines for contract violations	85.455.000	-
Other income	947.890.602	376.933.993
Total	**1.073.345.602**	**2.586.563.623**

9. Other expenses

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Fines for contract violations	61.267.935	233.517.763
Tax fines, taxes collected in arrears	126.851.908	2.696.762.478
Other expenses	277.676	721.926.433
Total	**188.397.519**	**3.652.206.674**

10. Earnings per share

10a. Basic/diluted earnings per share

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company's shareholders	65.143.665.926	49.983.577.133
Appropriation for bonus and welfare funds	(3.517.062.576)	(87.984.714)
Appropriation for bonus for the Board of Directors, the Executive Board and the Supervisory Board	(2.727.252.711)	(70.387.771)
Increases/ (decreases) in accounting profit used to determine profit distributed to ordinary equity holders:	-	-
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	58.899.350.639	49.825.204.648
The weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	108.628.033	100.000.000
Basic/diluted earnings per share	**542**	**498**

10b. Other information

There are no transactions over the common share or potential common share from the balance sheet date until the date of these Consolidated Interim Financial Statements.

11. Operating costs by factors

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Materials and supplies	278.486.314.566	120.037.067.242
Labor costs	53.407.400.891	43.554.804.183
Depreciation/(amortization) of fixed assets	8.580.929.639	10.842.681.450
Expenses for external services	179.487.212.131	17.594.093.127
Other expenses	44.854.101.947	19.382.468.621
Total	**564.815.959.174**	**211.411.114.623**

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with related parties

The Group's related parties include the key managers, their related individuals and other related parties.

1a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals

The key managers include the Board of Directors, the Supervisory Board and the Executive Board (the Board of Management). The key managers' related individuals are their close family members.

Transactions with the key managers and their related individuals

The Group has no sales of goods and service provisions and no other transactions with the key managers and their related individuals.

Receivables from and payables to the key managers and their related individuals

The Group has no receivables from and payables to the key managers and their related individuals.

Remuneration of the key managers and the Supervisory Board

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Current period				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong – Chairman	-	-		-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	-	-		-
Mr. Dang Dinh Phuc – Independent Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh – Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien – Member	-	-	-	-
Supervisory Board	**118.911.850**	**45.315.230**	-	**164.227.080**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan – Member	118.911.850	45.315.230		164.227.080
Ms. Huynh Thi Que Anh – Member	-	-	-	-
Board of Management	**927.837.000**	**423.477.311**	-	**1.351.314.311**
Mr. Doan Van Thuan – General Director	328.782.000	142.971.213	-	471.753.213
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	259.381.200	111.199.832	-	370.581.032
Mr. Le Van Hien – Deputy General Director	219.370.800	92.137.004	-	311.507.804
Mr. Nguyen Thanh Trung – Deputy General Director	120.303.000	77.169.262	-	197.472.262
Total	**1.046.748.850**	**468.792.541**	-	**1.515.541.391**
Previous period				
Board of Directors	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Mr. Quang Van Viet Cuong – Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	153.830.337	-	-	153.830.337
Ms. Bui Thi Lan – Vice Chairwoman (resigned on 23 April 2024)	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao – Independent Member (resigned on 23 April 2024)	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc – Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien – Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh – Member	-	-	-	-
Supervisory Board	**126.819.480**	-	-	**126.819.480**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan – Member	126.819.480	-	-	126.819.480
Ms. Huynh Thi Que Anh – Member	-	-	-	-
Board of Management	**803.022.104**	-	-	**803.022.104**
Mr. Doan Van Thuan – General Director	167.971.956	-	-	167.971.956
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	253.969.830	-	-	253.969.830
Ms. Ly Thi Binh – Deputy General Director (resigned on 02 May 2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Mr. Le Van Hien – Deputy General Director	214.857.318	-	-	214.857.318
Mr. Nguyen Thanh Trung – Deputy General Director	60.303.000	-	-	60.303.000
Total	**1.083.671.921**	-	-	**1.083.671.921**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Group include:

Related parties	Relationship
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	Shareholder with significant influence
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Binh Duong Complex Development Management Board	Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Sinviet J.I Co., Ltd.	Jointly-controlled entity
Eastern International University	Associate
Becamex Urban Development Joint Stock Company	Group company
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Group company
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Group company
Becamex IDC - Block 71 Startup Support MTV Company Limited	Group company
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Setia – Becamex Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Tokyu Co., Ltd.	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
East Saigon Investment and Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Becamex - Vsip Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
Ho Chi Minh City- Thu Dau Mot - Chon Thanh Expressway Joint Stock Company	Associate of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation
MTV Aspire Company Limited	Subsidiary of Eastern International University

Related parties	Relationship
VSIP Hai Phong Co., Ltd.	Related company of Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.
Becamex Trade Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company
WTC Binh Duong One Member Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company
VNTT Solutions Company Limited	Subsidiary of Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	Subsidiary of Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company

Transactions with other related parties

Apart from transactions with joint ventures and associates presented in Note No. V.12 and sales of goods and service provisions to other related parties which are not joint ventures and associates presented in Note No. VI.1b, the Group also has other following transactions with other related parties:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	Previous year
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Purchase of merchandise, services	50.801.521.158	-
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of services, merchandise, construction services	314.713.953	338.649.826
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, services	109.676.659	128.147.736
Leasing land	32.560.113.254	-
WTC Binh Duong One Member Company Limited		
Purchase of services	54.800.000	21.800.000
My Phuoc Hospital Joint Stock Company		
Dividends received	1.360.000.000	1.700.000.000
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services	135.000.000	155.000.000
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, services	36.433.691	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd.		
Profit from business cooperation contracts	129.367.926.790	123.159.534.531
Advance for business cooperation capital	394.840.669.585	105.000.000.000

The prices of merchandise and services supplied to related parties are mutually agreed prices. The purchases of merchandise and services from related parties are done at the agreed prices.

Additionally, Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation has used its Land Use Right Certificates as the collateral for the Parent Company's bond issuance to Navibank Securities Joint Stock Company (see Note No. V.20).

Receivables from and payables to other related parties
The receivables from and payables to other related parties are presented in Notes No. V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 and V.19.

The receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash.

2. Segment information

The primary reporting format is the business segments based on the Group's internal organization and management structure.

2a. *Information on business segments*

The Group has the following major business segments:

- Commerce: trading construction materials.
- Manufacturing: manufacturing hot asphalt concrete, doors of all kinds, construction materials, exploiting gravel, clay, and manufacturing cement.
- Real estate: investing, trading apartments, land plots, etc.
- Construction: external construction services.
- Others: service provisions.

Information on business segments of the Group is presented in the attached Appendix 02.

2b. *Information on geographical segment*

The Group's operations are primarily taken place in the South of Vietnam.

3. Going-concern assumption

As of 30 June 2025, the Group's current liabilities exceeded its current assets by VND 322.707.274.343. This factor may affect the Group's ability to continue as a going-concern.

However, Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation has committed to providing financial support to the Group by guaranteeing the borrowings, not requesting payment of merchandise, services until the Group becomes solvent over these balances. Therefore, the Consolidated Interim Financial Statements for the first 6 months of the fiscal year ending 31 December 2025 were still prepared on the going-concern assumption.

4. Comparative figures

The Group increased the costs of land use rights of some properties sold in the previous years by an amount of VND 87.915.672.000 and increased the corresponding corporate income tax payable by an amount of VND 1.846.533.218.

The effects of the error adjustments on the comparative figures on the Consolidated Interim Financial Statements are as follows:

	Code	Figures before adjustments	Adjustments	Figures after adjustments
Consolidated Interim Balance Sheet				
Short-term trade payables	311	634.686.963.173	87.915.672.000	722.602.635.173
Taxes and other obligations to the State Budget	313	23.855.587.443	1.846.533.218	25.702.120.661
Retained earnings/(losses)	421	47.001.175.998	(89.762.205.218)	(42.761.029.220)

5. Subsequent events

There are no material subsequent events which are required adjustments or disclosures in the Consolidated Interim Financial Statements.

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	**Huynh Thi Ngoc Tuyet**	**Doan Van Thuan**
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Other sources of capital	Investment and development fund	Retained earnings	Benefits of non-controlling shareholders	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(367.171.280.137)	25.550.825.044	790.496.699.684
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Beginning balance of the previous year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Profit in the previous period	-	-	-	-	49.983.577.133	149.647.571	50.133.224.704
Appropriation for funds in the previous period	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.204)	(461.390.552)
Dividend distribution in the previous period	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Other decreases	-	-	-	-	(56.271.954)	-	(56.271.954)
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**(365.014.742.054)**	**24.700.808.411**	**792.010.846.882**
Beginning balance of the current year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Beginning balance of the current year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Profit in the current period	-	-	-	-	65.143.665.926	1.065.015.226	66.208.681.152
Appropriation for funds in the current period	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.006)	(442.031.898)	(1.275.019.259)
Dividend distribution in the current period	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Share issuance and collection of cash in the current period	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Other decreases	-	-	-	-	173.304.279	(33.164.767)	140.139.512
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**21.471.366.979**	**29.823.211.770**	**1.505.860.465.919**

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

Appendix 02: Segment information according to the business segments

Unit: VND

Information on the Group's financial performance, fixed assets, other non-current assets and values of remarkable non-cash expenses according to the business segments is as follows:

	Commerce	Manufacturing	Real estate	Construction	Others	Deductions	Total
Current period							
Net external revenue	73.512.924.289	196.027.866.247	194.922.496.719	161.879.661.115	5.046.878.772	-	631.389.827.142
Net inter-segment revenue	107.827.358.951	59.031.633.051	-	-	1.586.528.681	(168.445.520.683)	-
Total net revenue	***181.340.283.240***	***255.059.499.298***	***194.922.496.719***	***161.879.661.115***	***6.633.407.453***	***(168.445.520.683)***	***631.389.827.142***
Segment financial performance	(3.446.174.103)	11.395.446.812	(40.332.322)	6.341.077.675	2.032.320.770	-	16.282.338.832
Expenses not attributable to segments							-
Operating profit							16.282.338.832
Financial income							131.325.580.188
Financial expenses							(84.650.860.244)
Gain or loss in joint ventures, associates							3.431.104.767
Other income							1.073.345.602
Other expenses							(188.397.519)
Current income tax							(1.064.430.474)
Deferred income tax							-
Profit after tax							***66.208.681.152***
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	-	***40.771.416.457***	-	***311.500.000***	-	-	***41.082.916.457***
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	-	***4.085.894.650***	***6.969.318***	***999.146.431***	-	-	***5.092.010.399***
Total remarkable non-cash expenses (except for depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments)	-	-	-	-	-	-	-

Appendix 02: Segment information according to the business segments (cont.)

	Commerce	Manufacturing	Real estate	Construction	Others	Deductions	Total
Previous period							
Net external revenue	2.372.981.251	167.062.896.747	52.393.938.368	7.465.135.424	5.612.857.227		234.907.809.017
Net inter-segment revenue	68.812.371.633	5.320.950.390	-	-	-	(74.133.322.023)	-
Total net revenue	***71.185.352.884***	***172.383.847.137***	***52.393.938.368***	***7.465.135.424***	***5.612.857.227***	***(74.133.322.023)***	***234.907.809.017***
Segment financial performance	(4.731.240.896)	(2.919.526.705)	16.425.539.650	(805.619.884)	1.459.077.858	-	9.428.230.023
Expenses not attributable to segments							-
Operating profit							9.428.230.023
Financial income							124.874.087.638
Financial expenses							(83.530.203.707)
Gain or loss in joint ventures, associates							994.692.935
Other income							2.586.563.623
Other expenses							(3.652.206.674)
Current income tax							(567.939.134)
Deferred income tax							-
Profit after tax							***50.133.224.704***
Total expenses on acquisition of fixed assets and other non-current assets	-	-	-	-	-	-	-
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	-	***8.927.397.333***	***69.030.924***	***12.820.686***	-	-	***9.009.248.943***
Total remarkable non-cash expenses (except for depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments)	-	-	-	-	-	-	-

Appendix 02: Segment information according to the business segments (cont.)

The Group's assets and liabilities according to the business segments are as follows:

	Commerce	Manufacturing	Real estate	Construction	Others	Deductions	Total
Ending balance							
Direct assets of segment	480.447.111.701	332.589.722.345	2.658.492.394.198	803.679.922.391	-	-	4.275.209.150.635
Unallocated assets							158.719.796.077
Total assets							***4.433.928.946.712***
Direct liabilities of segment	694.537.680.679	221.985.250.062	904.874.024.530	680.807.720.237	-	-	2.502.204.675.508
Unallocated liabilities							425.863.805.285
Total liabilities							***2.928.068.480.793***
Beginning balance							
Direct assets of segment	580.109.125.927	257.565.589.993	3.173.245.902.690	290.274.898.435	-	-	4.301.195.517.045
Unallocated assets							109.863.431.101
Total assets							***4.411.058.948.146***
Direct liabilities of segment	677.059.884.369	232.816.294.488	1.270.090.465.019	322.201.576.313	-	-	2.502.168.220.189
Unallocated liabilities							789.409.583.443
Total liabilities							***3.291.577.803.632***

Ho Chi Minh City, 28 August 2025

Le Ngoc Huong	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director