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: 2025.07.30 17:50:49+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: 18/TDC-CBTT	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 07 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 quý II 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 quý II năm 2025;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất quý II 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 28/07/2025 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 quý II năm 2025*
- *CV giải trình*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
TP. THỦ DẦU MỘT-T. BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG **TDC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 20 /KDPT-GT *V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận BCTC Quý II năm 2025.*	*Bình Dương, ngày 28 tháng 07 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 của công ty được nêu trong báo cáo tài chính Quý II năm 2025,

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:

1. Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp BCTC Quý II năm 2025

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Quý II Năm 2025	Quý II Năm 2024
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	45.371.429.724	75.032.110.882
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	46.418.523.589	74.186.183.267

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

Biến động lợi nhuận sau thuế Quý II năm 2025 so với cùng kỳ Quý II năm 2024 tại báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất do nguyên nhân sau:

1. Đối với lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính tổng hợp Quý II năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước do:

❖ Lợi nhuận kế toán trước thuế Quý II /2025 đạt 45,3 tỷ đồng, giảm 29,6tỷ đồng (tương đương 40%) so với cùng kỳ năm trước (75 tỷ đồng). Sự sụt giảm này chủ yếu do các nguyên nhân sau:

✓ Lợi nhuận gộp tăng 32,1 tỷ đồng, do doanh thu thuần tăng 372 tỷ, cao hơn mức tăng 340 tỷ của giá vốn.

✓ Chi phí tài chính tăng 7,5 tỷ đồng so với cùng kỳ.

✓ Doanh thu hoạt động tài chính giảm 40,2 tỷ đồng so với cùng kỳ.

✓ Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 14,5 tỷ đồng so với cùng kỳ.

Mặc dù chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, nhưng nhờ sự tăng trưởng của doanh thu và việc kiểm soát tốt các loại chi phí khác, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận dương trong Quý II/2025.

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 Quý II năm 2025 lãi 46,4 tỷ đồng.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý II năm 2025 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;
- Lưu VP, TKCT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH & PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG (TDC)
Số 26 - 27, lô I, đường Đồng Khởi, phường Bình Dương, thành phố Hồ Chí Minh
Mã số thuế : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ II NĂM 2025

1. Bảng cân đối kế toán
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.187.520.325.882**	**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**		**1.716.188.119.800**	**1.390.143.968.891**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	854.994.272.734	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 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.246.058.858.730**	**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**		**108.741.465.334**	**108.773.617.583**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	60.433.470.800	57.241.510.539
- *Nguyên giá*	*222*		*346.791.793.374*	*338.530.692.280*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(286.358.322.574)*	*(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**		**1.942.472.644.349**	**2.021.172.750.790**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.876.682.469.260	2.006.046.428.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	65.790.175.089	15.126.322.203
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**79.523.812.307**	**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	48.723.812.307	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**		**23.988.666.029**	**24.382.112.421**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	21.998.005.661	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**		**4.433.579.184.612**	**4.411.058.948.146**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.928.098.771.011**	**3.291.577.803.632**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.341.457.117.872**	**3.096.042.713.445**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	683.802.925.219	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, c	166.487.772.902	474.637.578.419
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.083.887.925.431	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**		**586.641.653.139**	**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, c	42.724.140.600	42.724.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	543.748.716.539	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 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.505.480.413.601**	**1.119.481.144.514**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.505.480.413.601**	**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	21.091.314.661	(42.761.029.220)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(44.010.416.541)*	*(42.761.029.220)*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*65.101.731.202*	-
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**		**4.433.579.184.612**	**4.411.058.948.146**

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 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

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	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	515.730.393.227	118.520.097.387	646.639.831.015	237.746.317.492
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	7.596.280.526	2.824.053.177	12.284.699.879	2.838.508.475
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		508.134.112.701	115.696.044.210	634.355.131.136	234.907.809.017
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	443.945.002.153	82.710.666.045	548.050.370.120	171.925.831.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		64.189.110.548	32.985.378.165	86.304.761.016	62.981.977.590
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	86.506.236.728	124.865.966.219	131.325.580.188	124.874.087.638
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	63.721.094.798	56.189.735.670	84.650.860.244	83.530.203.707
Trong đó: chi phí lãi vay	23		63.721.094.798	56.189.735.670	84.650.860.244	83.530.203.707
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.12a	2.047.879.924	529.628.375	3.431.104.768	994.692.935
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	24.270.812.054	13.904.080.508	33.771.675.678	26.937.335.517
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	18.844.681.278	14.045.396.716	36.292.681.231	26.616.412.050
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		45.906.639.070	74.241.759.865	66.346.228.819	51.766.806.889
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.007.257.364	1.422.685.046	1.073.345.602	2.586.563.623
13. Chi phí khác	32	VI.9	70.733	910.322.510	188.397.519	3.652.206.674
14. Lợi nhuận khác	40		1.007.186.631	512.362.536	884.948.083	(1.065.643.051)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.913.825.701	74.754.122.401	67.231.176.902	50.701.163.838
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	495.302.112	567.939.134	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		46.418.523.589	74.186.183.267	66.166.746.428	50.133.224.704
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		45.841.549.033	(26.585.896.334)	*65.101.731.202*	*(49.983.577.133)*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		576.974.556	804.925.335	*1.065.015.226*	*149.647.571*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	458	732	649	498
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	458	732	649	498

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

TT2507180011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(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	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*67.231.176.902*	*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	8.554.955.452	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,	(134.769.724.896)	(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	V.9	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*25.848.452.451*	*18.016.069.606*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.810.102.602)	217.795.109.408
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		93.011.228.185	6.015.714.566
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(349.159.789.758)	(87.911.320.718)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4.869.139.396	(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	(14.549.923.437)	(31.967.387.760)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(1.209.630.123)	(1.317.198.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(330.666.944.015)*	*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.19	(95.186.326.085)	(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	86.444.290.551	1.700.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*(8.702.035.534)*	*7.199.641.563*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ 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	321.989.520.001	-
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	(684.000.000)	(229.985.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***355.342.545.111***	***(32.667.858.642)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**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 năm	**70**	**V.1**	**30.475.800.554**	**21.383.311.545**

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 năm 2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 góp vốn") 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. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất
Doanh thu và lợi nhuận tăng nhẹ so với kỳ trước chủ yếu do kỳ này ghi nhận lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh.

6. Cấu trúc Tập đoàn
Tập đoàn bao gồm Công ty góp vốn và 02 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty góp vốn. Toàn bộ các công ty con được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

6a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn
Trong năm, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

6b. 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	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, Thành phố 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	Thửa đất số 1113, Tờ bản đồ số 61, Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá, thép,...	81%	81%	81%	81%

6c. 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, thành phố Hồ Chí Minh. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là đào tạo, giáo dục. Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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%).

6d. 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, TP. Thuận An, tỉnh Bình Dương. Hoạt động kinh doanh chính của công ty này là sản xuất và phân phối nước uống đóng chai. Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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%).

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

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 472 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.

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty góp vốn và Báo cáo tài chính của các công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty góp vốn. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty góp vốn 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 năm tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.
Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác
Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm 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 năm tài chính 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 năm tài chính. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm công cụ, dụng cụ, tiền thuê đất, chi phí sửa chữa và chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản. Các chi phí trả 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 năm.

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 năm.

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 năm.

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 năm 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 năm.

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 46 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 dài 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.

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 năm 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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.

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 pl

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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

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 năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay 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: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của năm 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 năm, 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 t [redacted] 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính. 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 của Tập đoàn.

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

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	***146.054.095.140***	***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 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	***708.940.177.594***	***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	180.758.899.791	168.022.892.410
Cộng	**854.994.272.734**	**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 các 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	173.8[illegible]
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng	39.391.002.813	67.3[illegible] 15

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung Kiên		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Dương ACC	701.531.188	197.145.611
Các nhà cung cấp khác	315.797.548.626	189.232.573.455
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 huyện 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 Liên doanh TNHH Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	-	-	*Trên 03 năm*	-	-
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	*Trên 03 năm*	22.311.589.018	-	*Trên 03 năm*	22.379.946.313	-
	Từ 02 năm đến 03 năm	292.046.690	87.614.006	*Từ 02 năm đến 03 năm*	1.523.436.368	1.066.405.458
	Từ 01 năm đến 02 năm	3.123.796.725	1.561.898.362	*Từ 01 năm đến 02 năm*	2.518.387.203	1.259.193.599
	Dưới 01 năm	1.807.710.501	1.265.397.349	*Dưới 01 năm*	489.825.201	146.947.560
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	48.582.091.016
Trích lập dự phòng	181.184.749	-
Số cuối năm	**59.226.428.303**	**48.582.091.016**

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 06 năm 2025 là 14.688.445.473 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại 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	562.396.258	566.758.588
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	3.333.333.331	7.333.333.333
Chi phí sửa chữa	474.266.715	662.990.002
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.335.277.122	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	624.087.368	540.344.538
Tiền thuê đất	5.151.271.394	5.481.075.229
Chi phí sửa chữa	754.128.532	1.208.164.148
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	11.672.138.211	11.486.107.823
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.796.380.156	3.675.760.316
Cộng	**21.998.005.661**	**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
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	625.532.197	6.001.237.000	1.814.034.006	-	82.000.000	8.522.803.203
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Số cuối kỳ	**95.814.410.617**	**91.731.363.056**	**143.388.194.118**	**4.129.664.651**	**11.728.160.932**	**346.791.793.374**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	22.547.784.146	68.971.824.202	109.418.783.718	3.869.166.760	1.370.972.841	206.178.531.667
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 năm	2.391.601.846	958.903.905	1.610.083.921	31.829.460	338.696.810	5.331.115.942
Thanh lý, nhượng bán	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Giảm khác		(273.000)				(273.000)
Số cuối kỳ	**66.901.662.539**	**79.691.543.519**	**126.259.087.384**	**3.929.227.227**	**9.576.801.905**	**286.358.322.574**
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	**28.912.748.078**	**12.039.819.537**	**17.129.106.734**	**200.437.424**	**2.151.359.027**	**60.433.470.800**
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 18.416.066.316 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
Kết chuyển sang hàng hóa bất động sản để bán	-	-	-
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 năm	2.785.046.448	439.066.062	3.224.112.510
Kết chuyển sang hàng hóa bất động sản để bán	-	-	-
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 10.246.014.872 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (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	490.381.556.665	521.079.337.534	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2 (*)	156.545.678.578	251.478.128.718	263.770.868.329	263.770.868.329
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 (*)	813.983.366.296	808.108.941.667	807.951.202.200	807.951.202.200
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 (*)	354.157.951.220	349.668.976.244	349.492.481.427	349.492.481.427
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư D10 - D11 (*)	63.471.536.234	61.965.409.194	61.965.409.194	61.965.409.194
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3	(1.857.619.733)	1.787.129.903	1.787.129.903	1.787.129.903
Cộng	**1.876.682.469.260**	**1.994.087.923.260**	**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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 06 năm 2025 là 901.400.114.579 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng 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 năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Phân loại lại	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	9.457.018.853	57.474.302.960	(8.086.456.006)	-	58.844.865.807
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	1.712.353.129	(436.347.197)	-	6.945.309.282
Sửa chữa lớn tài sản cố định		-			-
Cộng	**15.126.322.203**	**59.186.656.089**	**(8.522.803.203)**	**-**	**65.790.175.089**

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	615.640.862	2.851.550.862	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (ii)	14.400.000.000	31.472.261.445	45.872.261.445	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Cộng	**16.635.910.000**	**32.087.902.307**	**48.723.812.307**	**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 năm	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Giảm khác	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Liên doanh TNHH Sinviet	2.702.063.595	149.487.267	-	-	-	2.851.550.862
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	42.709.658.295	3.281.617.501	-	-	(119.014.351)	45.872.261.445
Cộng	**45.411.721.890**	**3.431.104.768**	**-**	**-**	**(119.014.35**	**3.812.307**

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Mua hàng hóa, dịch vụ	120.114.000	72.443.000
Lợi nhuận được chia	-	884.806.270

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**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**598.733.674.740**	***560.340.731.567***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	586.039.726.202	547.049.354.102
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	7.192.800	

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	**85.069.250.479**	***74.346.231.606***
Cộng	**683.802.925.219**	**634.686.963.173**

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của 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 Ceteccons	41.286.179.975	-
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	98.004.142.198	128.087.845.832
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 năm		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	-	10.000.350.009	(15.416.152.898)	6.122.918.286	94.230.641
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.610.373.105	-	1.064.430.474	(14.549.923.437)	1.064.430.474	939.550.332
Thuế thu nhập cá nhân	349.473.351	-	1.411.353.043	(1.741.730.331)	88.786.804	69.690.741
Các loại thuế, phí khác	297.783.671	-	2.747.661.193	(2.664.201.973)	381.242.891	-
Cộng	**25.702.120.661**	-	**15.223.794.719**	**(34.372.008.639)**	**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 năm Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%. Trong năm Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023; Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024; 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 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30

tháng 06 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 06 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ 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	-
Cộng	**1.064.430.474**	-

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 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	**55.428.618.099**	***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
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.319.392.314	6.848.659.099
Cộng	**62.436.996.663**	**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	**85.448.281.200**	***85.448.281.200***
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	85.448.281.200	85.448.281.200
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng – Tiền tạm ứng vốn của dự án Khu nhà phố Bắc Sông Cấm	-	-

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**81.039.491.702**	***389.189.297.219***
Cổ tức phải trả	133.250.192	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	3.488.356.998	11.229.662.935
Cộng	**166.487.772.902**	**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, không có công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán.

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
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	**180.000.000**	***540.000.000***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	180.000.000	540.000.000
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)	**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)
Cộng	**1.083.887.925.431**	**1.437.807.463.273**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền hàng 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, 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 góp vốn hợp tác kinh doanh 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).

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Phân bổ cp phát hành trai phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	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	-	-	(360.000.000)	180.000.000
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**	**3.150.000.000**	**(546.942.326.161)**	**1.083.887.925.431**

20b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	***543.748.716.539***	***152.642.153.587***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iii)	543.748.716.539	152.642.153.587
Cộng	**543.748.716.539**	**152.642.153.587**

(i) 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 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 Công ty góp vốn tối cao - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP; trả nợ vay và lãi vay cho các ngân hàng,...

(ii) 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).

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với hạn mức cho vay là 770.000.000.000 VND, để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing và 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 03 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 (Becamex) và Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở riêng lẻ (Green City) số 60/11/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 27/11/2024 giữa Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (Becamex TDC) và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Becamex BCE).

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	180.000.000	543.748.716.539
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
Cộng	**543.928.716.539**	**180.000.000**	**543.748.716.539**
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 năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền đã trả trong kỳ	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	152.642.153.587	396.340.304.486	(5.233.741.534)	543.748.716.539
Cộng	**152.642.153.587**	**396.340.304.486**	**(5.233.741.534)**	**543.748.716.539**

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 năm	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	259.594.052	(250.630.321)	134.124.548
Cộng	**17.666.973.011**	**1.275.019.260**	**(1.130.666.392)**	**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.

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số cuối kỳ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - CTCP	607.005.000.000	607.005.000.000
Các cổ đông khác	665.275.000.000	392.995.000.000
Cộng	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số cuối kỳ
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 cuối năm	Số cuối kỳ
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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	73.512.924.289	2.372.981.251
Doanh thu bán thành phẩm	200.080.999.735	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	**646.639.831.015**	**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.12a, 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:

	Kỳ này	Kỳ 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
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
Xây dựng công trình	-	7.465

	Kỳ này	Kỳ trước
ông 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	
Công ty TNHH MTV Thương Mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	943.268.522	

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Kỳ này	Kỳ 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

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	72.335.080.113	2.372.752.647
Giá vốn thành phẩm	163.845.654.198	133.411.992.773
Giá vốn bất động sản	166.635.859.365	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	(5.451.611.071)	(1.347.667.504)
Cộng	**548.050.370.120**	**171.925.831.427**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	570.693.338	14.553.107
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.960.060	-
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

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	80.540.048.127	80.380.203.707
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	3.150.000.000	3.150.000.000
Cộng	**83.690.048.127**	**83.530.203.707**

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	6.596.753.105	10.922.453.009
Chi phí vật liệu, bao bì	58.456.201	4.426.198.371
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	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	5.567.709.261	2.976.889.665
Các chi phí khác	7.905.661.354	6.073.315.240
Cộng	**33.771.675.678**	**26.937.33**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	17.316.789.177	14.081.313.026
Chi phí vật liệu quản lý	412.718.555	436.164.291
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	232.142.199	106.926.681
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.484.794.201	1.805.807.696
Thuế, phí và lệ phí	9.000.000	16.795.423
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	181.184.749	1.005.877.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.875.014.087	1.122.427.810
Các chi phí khác	14.781.038.263	8.041.099.416
Cộng	**36.292.681.231**	**26.616.412.050**

8. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ 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

	Kỳ này	Kỳ trước
Hoàn nhập tài sản đã bán năm trước	-	-
Phạt do vi phạm hợp đồng	61.267.935	233.517.763
Thuế bị phạt, bị truy thu	123.988.710	2.696.762.478
Các chi phí khác	3.140.874	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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty góp vốn	65.101.731.202	49.983.577.133
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(115.883.697)	(87.984.714)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(115.883.697)	(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	64.869.963.808	49.825.204.648
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	100.000.000	100.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**649**	**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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất này.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.008.337.973	120.037.067.242
Chi phí nhân công	49.822.542.104	43.554.804.183
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.554.955.452	10.842.681.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.111.325.899	17.594.093127
Chi phí khác	52.744.935.623	19.382.468.621
Cộng	**562.242.097.051**	**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. Giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt trong năm chỉ có thu tiền thanh toán theo tiến độ bán bất động sản từ Ông Hồ Hoàn Thành với số tiền là 12.548.250.000 VND.

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

Công nợ với các các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.15.

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 Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - 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**	-	**1.391**

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Ông Đoàn Văn Thuận - Chủ tịch	153.830.337	-		153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Thành viên	-	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Hiền Phúc - Thành viên (Miễn nhiệm 21/4/2023)	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên (Bổ nhiệm 21/4/2023)	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**61.514.489**	-	-	**61.514.489**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	61.514.489	-		61.514.489
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**303.476.839**	-	-	**303.476.839**
Ông Hồ Hoàn Thành - Tổng Giám đốc	112.370.931	-	-	112.370.931
Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc	79.690.000	-	-	79.690.000
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	102.415.908	-	-	102.415.908
Cộng	**518.821.665**	-	-	**518.821.665**

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	Công ty góp vốn
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
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 công ty góp vốn
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 Xây dựng và Giao thông Bình Dương	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 Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Cao su Bình Dương	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Setia – Becamex	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Dược phẩm Savi	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Công ty g

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Giải pháp năng lượng thông minh Việt Nam - Singapore	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Becamex - Vsip	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Công ty góp vốn
Công ty TNHH Xe buýt Becamex Tokyu	Công ty con của Công ty TNHH Becamex Tokyu
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Thới Hòa - Dự án 2	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH BW Supply Chain City	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - Dự án 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB04	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB05	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB06	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Bàu Bàng - BB01	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Mỹ Phước 3	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Khách sạn Becamex	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
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
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Nhựa Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương
Công ty TNHH Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Định	Công ty con của Công ty Cổ phần Becamex Bình Định
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP		
Thuê mặt bằng	90.909.091	
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.710.612.067	-
Mua bất động sản	-	-
Chi phí lãi chậm thanh toán	-	-
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	314.713.953	338.649.826
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Mỹ Phước		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	1.360.000.000	1.700.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	109.676.659	128.147.736
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ, hàng hóa	135.000.000	155.000000
Công ty TNHH MTV WTC Becamex		
Mua dịch vụ, hàng hóa	-	21.800.000
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia	129.367.926.790	123.159.534.531
Tạm ứng lại một phần 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 góp vốn 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. Số liệu so sánh

Kỳ này, Công ty đã điều chỉnh lại số liệu so sánh hồi tố số liệu đầu kỳ năm 2025, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	311	771.064.372.224	87.915.672.000	858.980.044.224
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)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Số 26-27, Lô I, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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
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)
Chi quỹ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	(56.271.954)	-	(56.271.954)
Số dư cuối kỳ trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**(317.825.327.054)**	**24.700.808.411**	**839.200.261.882**
Số dư đầu năm nay	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 năm nay	-	-	-	-	65.101.731.202	1.065.015.226	66.166.746.428
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.007)	(442.031.898)	(1.275.019.260)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	272.280.000.000	50.099.520.000	-	-	-	-	322.379.520.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(390.000.000)	-	-	-	-	(390.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(164.813.314)	(33.164.767)	(197.978.081)
Số dư cuối năm nay	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**21.091.314.661**	**29.823.211.770**	**1.505.480.413.601**

Bình Dương, ngày 25 tháng 7 năm 2025

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

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

TT2507180011

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.:18 /TDC-CBTT	*Ho Chi Minh, July 28, 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, Bình 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 quarter II of 2025, including the following documents:

1/ Consolidated Financial Statements for quarter II of 2025;

2/ Combined Financial Statements for quarter II 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 July 28, 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 quarter II of 2025
- Combined Financial Statements for quarter II of 2025
- Explanation Letter

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

M.S.D.N: 3700413826-C.T.
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
TP. THỦ DẦU MỘT-T. BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
TDC

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom – Happiness

No.: 20 /KDPT-GT

Ho Chi Minh City, July 28, 2025

Re: Explanation of the fluctuations in profit in the Quarter II/2025 Financial Statements.

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 guiding the disclosure of information on the securities market;

Pursuant to the business performance of the Company as presented in the Financial Statements for Quarter II of 2025;

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

1. Fluctuation in profit after corporate income tax in the Q2/2025 Financial Statements

No.	Report	Items	Quarter II/2025	Quarter II/2024
1	Combined Financial Statements	Profit after tax	45.371.429.724	75.032.110.882
2	Consolidated Financial Statements	Profit after tax	46.418.523.589	74.186.183.267

2. Explanation of Fluctuations in Profit After Tax

The fluctuation in profit after tax for Quarter II of 2025 compared to Quarter II of 2024 in the Combined and Consolidated Financial Statements was due to the following reasons:

1. Profit after tax in the Combined Financial Statements for Quarter II/2025 decreased compared to the same period in the previous year due to:

❖ Profit before tax in Quarter II/2025 reached VND 45,3 billion, a decrease of VND 29,6 billion (equivalent to 40%) compared to the same period last year (VND 75 billion). This decline was primarily due to the following reasons:

- ✓ Gross profit increased by VND 32,1 billion, as net revenue increased by VND 372 billion, higher than the increase in cost of goods sold of VND 340 billion.
- ✓ Financial expenses increased by VND 7,5 billion compared to the same period.
- ✓ Financial income decreased by VND 40,2 billion compared to the same period.
- ✓ Selling and general administrative expenses increased by VND 14,5 billion compared to the same period.

Despite the increase in operating expenses and the decline in financial income, the Company still recorded a positive profit for Quarter II/2025, mainly due to revenue growth and effective cost control.

2. Regarding the profit after tax in the Consolidated Financial Statements:

- Profits from subsidiaries were not high and did not fluctuate significantly. The majority of profit was generated by the parent company.
- As the parent company reported profit, the consolidated profit after tax for Quarter II/2025 was VND 46,4 billion.

We hereby submit this explanation of profit fluctuations in the Quarter II/2025 Financial Statements of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company for your consideration and acknowledgment.

To:
- As stated above;
- Archived: Office, Secretariat to the Chairman

GENERAL DIRECTOR

M.S.D.N: 3700413826-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
TP THỦ DẦU MỘT-T.BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

BC2507270240

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
No. 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
Tax code : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

THE SECOND QUARTER OF 2025

1. Balance Sheet
2. Income Statement
3. Cash flow Statement
4. Notes to the Financial Statements

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

As of June 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.187.520.325.882**	**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 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**		**1.716.188.119.800**	**1.390.143.968.891**
1. Short-term trade receivables	131	V.2a	854.994.272.734	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 constructi	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 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 Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**2.246.058.858.730**	**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 prepayment 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**		**108.741.465.334**	**108.773.617.583**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	60.433.470.800	57.241.510.539
- *Historical cost*	222		*346.791.793.374*	*338.530.692.280*
- *Accumulated depreciation*	223		*(286.358.322.574)*	*(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**		**1.942.472.644.349**	**2.021.172.750.790**
1. Long-term work-in-process	241	V.10	1.876.682.469.260	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242	V.11	65.790.175.089	15.126.322.203
V. Long-term investments	**250**		**79.523.812.307**	**76.211.721.890**
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.12a	48.723.812.307	45.411.721.890
3. Investment in other entities	253	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial in	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	**260**		**23.988.666.029**	**24.382.112.421**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	21.998.005.661	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**		**4.433.579.184.612**	**4.411.058.948.146**

Consolidated Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	**300**		**2.928.098.771.011**	**3.291.577.803.632**
I. Current liabilities	**310**		**2.341.457.117.872**	**3.096.042.713.445**
1. Short-term trade payables	311	V.14	683.802.925.219	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. Payable according to the progress of construction c	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.19a, c	166.487.772.902	474.637.578.419
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.20a	1.083.887.925.431	1.437.807.463.273
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare fund	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**		**586.641.653.139**	**195.535.090.187**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		168.796.000	168.796.000
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.19b, c	42.724.140.600	42.724.140.600
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.20b	543.748.716.539	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development funds	343		-	-

Consolidated Balance Sheet (continued)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.505.480.413.601**	**1.119.481.144.514**
I. Owner's equity	**410**		**1.505.480.413.601**	**1.119.481.144.514**
1. 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	421	V.22	21.091.314.661	(42.761.029.220)
- *Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*(44.010.416.541)*	*(42.761.029.220)*
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		*65.101.731.202*	-
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**		**4.433.579.184.612**	**4.411.058.948.146**

Binh Duong, July 25 2025

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quater 1		Cumulative from the beginning of the year	
			Current period	Previous period	Current year	Previous year
1. Sales	01	VI.1	515.730.393.227	118.520.097.387	646.630.780.088	237.746.317.492
2. Sales deductions	02	VI.2	7.596.280.526	2.824.053.177	12.284.699.879	2.838.508.475
3. Net sales	10		508.134.112.701	115.696.044.210	634.346.080.209	234.907.809.017
4. Cost of sales	11	VI.3	443.935.951.226	82.710.666.045	548.041.319.193	171.925.831.427
5. Gross profit	20		64.189.110.548	32.985.378.165	86.304.761.016	62.981.977.590
6. Financial income	21	VI.4	86.506.236.728	124.865.966.219	131.325.580.188	124.874.087.638
7. Financial expenses	22	VI.5	63.721.094.798	56.189.735.670	84.650.860.244	83.530.203.707
In which: loan interest expenses	23		63.721.094.798	56.189.735.670	84.650.860.244	83.530.203.707
8. Gain or loss in joint ventures, associates	24	V.12a	2.047.879.924	529.628.375	3.431.104.768	994.692.935
9. Selling expenses	25	VI.6	24.270.812.054	13.904.080.508	33.771.675.678	26.937.335.517
10. General and administration expenses	26	VI.7	18.844.681.278	14.045.396.716	36.292.681.231	26.616.412.050
11. Net operating profit	30		45.906.639.070	74.241.759.865	66.346.228.819	51.766.806.889
12. Other income	31	VI.8	1.007.257.364	1.422.685.046	1.073.345.602	2.586.563.623
13. Other expenses	32	VI.9	70.733	910.322.510	188.397.519	3.652.206.674
14. Other profit	40		1.007.186.631	512.362.536	884.948.083	(1.065.643.051)
15. Total accounting profit before tax	50		46.913.825.701	74.754.122.401	67.231.176.902	50.701.163.838
16. Current income tax	51	V.16	495.302.112	567.939.134	1.064.430.474	567.939.134
17. Deferred income tax	52	V.13	-	-	-	-
18. Profit after tax	60		46.418.523.589	74.186.183.267	66.166.746.428	50.133.224.704
19. Profit after tax of the Parent Company	*61*		45.841.549.033	(26.585.896.334)	*65.101.731.202*	*(49.983.577.133)*
20. Profit/(loss) after tax of non-controlling shareholder	*62*		576.974.556	804.925.335	*1.065.015.226*	*149.647.571*
21. Basic earnings per share	70	VI.10	458	732	649	498
22. Diluted earnings per share	71	VI.10	458	732	649	498

Binh Duong, July 25 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

BC2507270240

This explanatory note is an integral part and must be read together with the Consolidated Financial Statements

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	*01*		*81.597.257.127*	*50.701.163.838*
2. Adjustments				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.8, V.9	8.554.955.452	10.842.681.450
- Provisions and allowances	03	V.5	181.184.749	1.005.877.707
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	V.12a, VI.4, VI.8, VI.9	(134.769.724.896)	(128.063.857.096)
- Interest expenses	06	VI.5	70.284.780.019	83.530.203.707
- Others	07	V.9	-	-
3. Operating profit before changes of working capital	*08*		*25.848.452.451*	*18.016.069.606*
- Increase/(decrease) of receivables	09		(5.810.102.602)	217.795.109.408
- Increase/(decrease) of inventories	10		82.706.058.905	6.015.714.566
- Increase/(decrease) of payables	11		(349.159.789.758)	(87.911.320.718)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		4.869.139.396	(3.149.805.748)
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.18, VI.5	(73.361.148.847)	(84.699.171.216)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(14.549.923.437)	(31.967.387.760)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.21	(1.209.630.123)	(1.317.198.252)
Net cash flows from operating activities	*20*		*(330.666.944.015)*	*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.19	(95.186.326.085)	(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 into other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.4, VI.4	86.444.290.551	1.700.000.000
Net cash flows from investing activities	*30*		*(8.702.035.534)*	*7.199.641.563*

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	V.22	321.989.520.001	-
2. Repayment for capital contribution 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 loan principal	34	V.20	(552.176.067.695)	(197.848.181.314)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.19a, V.22	(684.000.000)	(229.985.000)
Net cash flows from financing activities	***40***		***355.342.545.111***	***(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**
Effect of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**30.475.800.554**	**21.383.311.545**

Binh Duong, July 25 2025

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

BC2507270240

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
The first 6 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

I. OPERATING CHARACTERISTICS

1. **Form of ownership**
Binh Duong Trade And Development Joint - Stock Company (hereinafter referred to as "the Company" or "the Parent Company") is a joint stock company.

2. **Business lines**
The Company operates in various fields.

3. **Business lines**
The Company's main business activities are: Real estate business, land use rights of owners, users or lessees; Consulting, brokerage; Wholesale of materials and other installation equipment in construction; Architectural and related technical consulting activities; Installation of electrical systems; Installation of other construction systems; Construction of houses for residence; Construction of non-residential houses; Production of concrete and products from concrete, cement and gypsum.

4. **Normal production and business cycle**
The production and business cycle in the Company's business and concrete production activities does not exceed 12 months. For business activities of real estate business projects, the production and business cycle is based on the time specified in the business plan.

5. **Characteristics of the Group's operations during the year that affect the Consolidated Financial Statements**
Revenue and profit increased slightly compared to the previous period, mainly due to the recognition of profit from business cooperation contracts in this period.

6. **Group structure**
The Group includes the Parent Company and 02 subsidiaries controlled by the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in these Consolidated Financial Statements.

6a. Information on restructuring the Group
During the year, the Group did not incur any additional purchases, liquidations or divestitures in subsidiaries.

6b. List of consolidated subsidiaries

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of interest		Percentage of voting rights	
			Ending balance of year	Beginning number of year	Ending balance of year	Beginning number of year
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company	Lot G-1A-CN, D1 Street, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City	Production and supply of cement, precast concrete,...	58%	58%	58%	58%
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	Land plot No. 1113, Map sheet No. 61, Muong Dao Hamlet, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Production and trading of construction materials such as: sand, stone, steel,...	81%	81%	81%	81%

6c. Associates are reflected in the Consolidated Financial Statements using the equity method

The Group only invests in an associate, Mien Dong International University, headquartered in the new urban area of the Binh Duong Industrial - Service - Urban Complex, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province. The main business activity of this associate is training and education. As of the end of the financial year, the Group's ownership percentage and voting rights percentage in this associate were 24% (the beginning of the year was 24%).

6d. Jointly controlled business establishments are reflected in the Consolidated Financial Statements using the equity method

The Group only invests in SinViet Limited Liability Joint Venture Company, headquartered at No. 2B, Tu Do Avenue, Vietnam - Singapore Industrial Park, Thuan An City, Binh Duong Province. The main business activity of this company is the production and distribution of bottled drinking water. As of the end of the financial year, the Group's ownership percentage and voting rights percentage in this company were 50% (the beginning of the year was 50%).

7. **Statement on the comparability of information on the Consolidated Financial Statements**

The corresponding figures of the previous year are comparable with the figures of this year.

8. **Employee**

As of the financial year-end date, the Group had 472 employees working at companies within the Group (the number at the beginning of the year was 449 employees).

II. FINANCIAL YEAR, ACCOUNTING CURRENCY UNIT

1. **Financial year**

The Group's financial year begins on January 01 and ends on December 31 each year.

2. **Accounting currency unit**

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because most transactions are conducted in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND REGULATIONS

1. **Applicable accounting regulations**

The Group applies Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 2014-12-22, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 2016-03-21, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 2014-12-22 guiding the preparation and presentation of consolidated financial statements, and other circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of consolidated financial statements.

2. **Statement of compliance with accounting standards and accounting regulations**

The Board of General Directors ensures compliance with the requirements of Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 2014-12-22, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 2016-03-21, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 2014-12-22, as well as other circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance in the preparation and presentation of consolidated financial statements.

IV. APPLIED ACCOUNTING POLICIES

1. **Basis of preparation of consolidated financial statements**

The consolidated financial statements are prepared on an accrual basis (except for information relating to cash flows).

2. Basis of consolidation

The consolidated financial statements include the financial statements of the parent company and the financial statements of its subsidiaries. A subsidiary is an entity controlled by the parent company. Control exists when the parent company has the ability to directly or indirectly govern the financial and operating policies of the subsidiary in order to obtain economic benefits from these activities. In determining control, potential voting rights arising from purchase options or debt instruments and capital instruments convertible into common shares at the financial year-end date are considered.

The operating results of subsidiaries acquired or sold during the year are presented in the consolidated statement of income from the date of acquisition or until the date of sale of the investment in that subsidiary.

The financial statements of the parent company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply uniform accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. If the accounting policies of a subsidiary differ from the accounting policies applied consistently within the Group, the subsidiary's financial statements will be adjusted accordingly before being used for the preparation of the consolidated financial statements.

Balances of accounts on the balance sheets between companies within the same Group, inter-company transactions, unrealized inter-company profits arising from these transactions must be completely eliminated. Unrealized losses arising from inter-company transactions are also eliminated unless the cost creating the loss is not recoverable.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss in operating results and net assets of a subsidiary not held by the Group, and are presented as a separate item on the consolidated statement of profit or loss and on the consolidated balance sheet (within equity). Non-controlling interests include the value of non-controlling interests at the initial business combination date and the non-controlling interests' share in changes in equity since the business combination date. Losses incurred at the subsidiary are allocated in proportion to the ownership of the non-controlling interests, even if that loss exceeds the non-controlling interests' share in the net assets of the subsidiary.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of no more than 03 months from the date of investment, that are readily convertible to a known amount of cash and are subject to an insignificant risk of changes in value

4. Financial investments

Investments held to maturity

An investment is classified as held-to-maturity when the Group has the intention and ability to hold it until maturity. The Group's held-to-maturity investments include only fixed-term bank deposits for the purpose of periodic interest collection.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost, including purchase price and transaction costs related to the purchase of the investments. After initial recognition, these investments are measured at recoverable value. Interest income from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognized in the statement of profit or loss on an accrual basis. Interest earned before the Group's holding is deducted from the cost at the time of purchase.

When there is reliable evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the amount of the loss is reliably determinable, the loss is recognized in finance costs in the year and directly reduces the investment value.

Investments in joint ventures and associates

Joint venture

A joint venture is an entity established under a contractual arrangement whereby the Group and other participants undertake economic activity on the basis of joint control. Joint control is understood to be the making of strategic decisions relating to the operating and financial policies of the joint venture requiring the unanimous consent of the parties sharing control.

The Group recognizes its interest in a jointly controlled entity using the equity method. Under this method, the investment in the joint venture is initially recorded at cost and subsequently adjusted to reflect changes in the Group's share of the net assets of the jointly controlled entity. The consolidated statement of profit or loss reflects the Group's share of the operating results of the jointly controlled entity. The Group discontinues the use of the equity method from the date on which it loses joint control or significant influence over the jointly controlled entity.

The financial statements of the jointly controlled entity are prepared for the same financial year as the Group's consolidated financial statements. When the accounting policies of the jointly controlled entity differ from those applied consistently within the Group, appropriate adjustments are made to the financial statements of the jointly controlled entity before they are used for the preparation of the consolidated financial statements.

Unrealized gains or losses arising from transactions with jointly controlled entities are eliminated to the extent of the Group's interest when preparing consolidated financial statements.

Associate company

An associate is an entity over which the Group has significant influence but not control of its financial and operating policies. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but is not control over those policies.

Investments in associates are accounted for using the equity method. Under this method, the investment in an associate is carried in the consolidated statement of financial position at cost plus post-acquisition changes in the Group's share of net assets of the associate. If the Group's share of losses of an associate equals or exceeds the carrying amount of the investment, the investment is reported at nil value on the consolidated statement of financial position unless the Group has obligations to make payments on behalf of the associate.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group's consolidated financial statements. When the accounting policies of an associate differ from those adopted uniformly by the Group, appropriate adjustments are made to the associate's financial statements before they are used in preparing the consolidated financial statements.

Unrealized gains or losses arising from transactions with associates are eliminated to the extent of the Group's interest when preparing consolidated financial statements.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include investments in equity instruments over which the Group does not have control, joint control, or significant influence.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at cost, including the purchase price or capital contribution plus directly attributable transaction costs. Dividends and profits from years prior to the investment being acquired are accounted for as a reduction of the cost of the investment. Dividends and profits from periods after the investment is acquired are recognized as revenue. Stock dividends received are only tracked for the increase in the number of shares, with no value recognized for the shares received.

Provision for impairment losses for investments in equity instruments of other entities is made as follows:

- For investments in listed shares or where the fair value of the investment can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments where fair value cannot be determined at the reporting date, the provision is made based on the investee's losses, with the provision equal to the difference between the cost and the net asset value of the investment.

Increases or decreases in the provision for impairment losses on investments in equity instruments of other entities that need to be made at the end of the financial year are recognized in financial expenses.

5. Receivables

Receivables are presented at their carrying amount less any allowance for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is based on the following principles:

- Trade receivables reflect amounts due that are commercial in nature arising from sales transactions between the Group and buyers who are independent of the Group, including amounts due for export sales entrusted to other entities.
- Other receivables reflect receivables that are non-commercial and not related to purchase and sale transactions.

Provision for doubtful debts is made for each doubtful debt based on the expected level of loss that may occur.

Increases or decreases in the provision for doubtful debts that need to be made at the end of the fiscal year are recognized in enterprise management expenses.

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost and net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Raw materials, goods: include purchase costs and other directly related costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Real estate: includes land use rights costs, direct costs, and related overhead costs incurred during the real estate construction investment process.
- Construction in progress: includes the cost of raw materials and direct labor plus related production overhead costs.
- Finished goods: include the cost of raw materials, direct labor, and directly related production overhead costs allocated based on normal operating levels.

The issue price is calculated according to the weighted average method for raw materials, according to the actual specific identification method for real estate goods, and is accounted for according to the perpetual inventory method.

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

A provision for inventory devaluation is made for each inventory item with a cost greater than its net realizable value. Increases or decreases in the provision for inventory devaluation that need to be made at the end of the fiscal year are recognized in the cost of goods sold.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses include actual expenses incurred but related to the production and business results of many fiscal years. The Group's prepaid expenses include tools, supplies, land rent, repair costs, and mineral exploitation rights costs. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period in which the corresponding economic benefits are generated from these expenses.

Tools and supplies
Tools and supplies that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method with an allocation period of no more than 03 years.

Land rent
Prepaid land rent represents the amount of land rent paid for the land the Group is using. Prepaid land rent is allocated to expenses using the straight-line method corresponding to the rental period.

Repair costs
Repair costs are allocated to expenses using the straight-line method for a period of no more than 03 years.

Mineral exploitation rights costs
Mineral exploitation rights costs are all actual costs the Group has spent to obtain mineral exploitation rights. Mineral exploitation rights costs are allocated to expenses based on actual production output during the year.

8. Operating lease assets
A lease of an asset is classified as an operating lease if the majority of the risks and rewards incidental to ownership of the asset remain with the lessor. Operating lease expenses are reflected in expenses using the straight-line method over the term of the asset lease, regardless of the method of payment of rent.

9. Tangible fixed assets
Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The cost of tangible fixed assets includes all expenses incurred by the Group to acquire the fixed assets up to the point of making them ready for use. Subsequent expenditures are only capitalized if they increase the future economic benefits from the use of such assets. Other expenditures are recognized as operating expenses in the year they are incurred.

When tangible fixed assets are sold or disposed of, the cost and accumulated depreciation are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss for the year.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The depreciation periods for each type of tangible fixed asset are as follows:

Type of fixed asset	Number of years
Houses, structures	04 - 31
Machinery and equipment	03 - 20
Means of transport and transmission	02 - 15
Equipment, management tools	03 - 10
Other tangible fixed assets	03 - 20

10. Intangible fixed assets
Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization.

The cost of intangible fixed assets includes all expenses incurred by the Group to acquire the fixed assets up to the point of making them ready for use. Subsequent expenditure relating to an intangible asset is expensed as incurred unless it is probable that such expenditure will enable th o

generate future economic benefits in excess of its originally assessed standard of performance and can be reliably measured and attributed to the asset.

When intangible fixed assets are sold or disposed of, the cost and accumulated amortization are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss for the year.

The Group's intangible assets include:

Land use rights
Land use rights represent all actual expenses incurred by the Group that are directly related to the land use, including payments for land use rights, compensation, site clearance, ground leveling costs, registration fees, etc. Land use rights are amortized using the straight-line method over 46 years for land used for factory construction and 16 years for clay mines. Certain land use rights are not yet amortized as the procedures for confirming the usage period are being finalized.

Computer software programs
Costs associated with computer software programs that are not an integral part of the related hardware are capitalized. The cost of computer software programs includes all expenses incurred by the Group up to the point of making the software ready for use. Computer software programs are amortized using the straight-line method over 03 - 13 years.

11. Construction in progress
Construction in progress reflects direct costs (including related borrowing costs in accordance with the Group's accounting policies) associated with assets under construction, machinery and equipment being installed for production, leasing and management purposes, as well as costs related to ongoing fixed asset repairs. These assets are stated at cost and are not depreciated.

12. Business cooperation contracts
The Group recognizes the following items of contributed capital in business cooperation with other entities on the consolidated financial statements:

- The amount of capital contributed for business cooperation with other entities is recognized under the item Other long-term receivables.
- The profit received from the capital contribution for business cooperation is recognized under the item Financial Income.

13. Business combinations and goodwill.
Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of a business combination includes: the fair value at the date of exchange of assets given, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, and costs directly attributable to the business combination. Acquired assets, identifiable liabilities, and contingent liabilities assumed in a business combination are recognized at their fair values at the acquisition date.

For business combination transactions in multiple stages, the cost of the business combination is calculated as the sum of the cost of the investment at the date control of the subsidiary is obtained plus the cost of the investment of previous exchanges that have been revalued at fair value at the date control of the subsidiary is obtained. The difference between the revalued price and the original cost of the investment is recognized in the business results if, before the date control is obtained, the Group does not have a significant influence on the subsidiary and the investment is presented using the cost method. If, before the date control is obtained, the Group has a significant influence and the investment is presented using the equity method, the difference between the revalued price and the value of the investment according to the equity method is recognized in the business results, and the difference between the value of the investment according to the equity method and the origi

the investment is recognized directly in the item "Retained earnings after tax" on the Consolidated Balance Sheet.

The excess of the cost of the business combination over the Group's share in the net fair value of the identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities recognized at the date control of the subsidiary is obtained is recognized as goodwill. If the Group's share in the net fair value of the identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities recognized at the date control of the subsidiary is obtained exceeds the cost of the business combination, the difference is recognized in the business results.

Goodwill is amortized using the straight-line method over 05 years. When there is evidence that goodwill is impaired by an amount greater than the amortization, the amortization for the year is the amount of the impairment.

The interests of non-controlling shareholders at the initial business combination date are determined based on the proportion of the non-controlling shareholders in the fair value of the recognized assets, liabilities, and contingent liabilities.

14. **Accounts payable and accrued expenses.**
Accounts payable and accrued expenses are recognized for the amount to be paid in the future relating to goods and services that have been received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amount to be paid.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses, and other payables is performed according to the following principles:

- Trade payables reflect payables of a commercial nature arising from the purchase of goods, services, and assets, and the seller is an independent entity from the Group, including payables for imports through trustees.
- Accrued expenses reflect payables for goods and services that have been received from the seller or provided to the buyer but have not been paid because there is no invoice or sufficient accounting records and documents, and payables to employees for vacation pay, and production and business expenses that must be accrued in advance.
- Other payables reflect payables that are non-commercial and not related to the purchase, sale, or provision of goods and services.

Liabilities and accrued expenses are classified as short-term and long-term on the Consolidated Balance Sheet based on their remaining maturity at the end of the financial year.

15. **Straight bonds**
Straight bonds are bonds that do not have the right to be converted into shares.

The book value of straight bonds is reflected on a net basis at the bond's face value less bond issuance costs.

Bond issuance costs are amortized over the term of the bonds using the straight-line method and recognized in financial expenses or capitalized.

16. **Equity**
Owners' contributed capital
Owners' contributed capital is recorded at the actual amount contributed by the Company's shareholders.

Share premium
Share premium is recorded as the difference between the issuance price and the par value of shares when they are initially issued or additionally issued, the difference between the reissuance [illegible] id

the book value of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs related to the additional issuance of shares and the reissuance of treasury shares are deducted from the share premium.

Other equity of owners
Other capital is formed by additions from business performance results, asset revaluations, and the remaining value between the fair value of assets donated, given, or sponsored after deducting payable taxes (if any) related to these assets.

Treasury shares
When repurchasing shares issued by the Group, the payment, including transaction-related expenses, is recognized as treasury shares and is reflected as a deduction in equity. Upon reissuance, the difference between the reissuance price and the book value of treasury shares is recorded in the "Share premium" item.

17. Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after setting aside funds according to the Company's Charter as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into account non-monetary items included in undistributed after-tax profits that may affect cash flow and the ability to pay dividends, such as gains from revaluation of assets contributed as capital, gains from revaluation of monetary items, financial instruments, and other non-monetary items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders and upon notification of dividend payment by the Board of Directors.

18. Revenue and income recognition

Revenue from sales of goods and finished products
Revenue from sales of goods and finished products is recognized when all of the following conditions are met:

- The Group has transferred most of the risks and rewards associated with ownership of the goods and products to the buyer.
- The Group no longer retains the right to manage the goods, products as the owner of the goods, products or the right to control the goods, products.
- Revenue can be determined relatively reliably. When the contract stipulates that the buyer has the right to return purchased products, goods under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the goods, products (except in cases where the customer has the right to return goods, products in the form of an exchange for other goods, services).
- The Group has or will receive economic benefits from the sales transaction.
- The costs associated with the sales transaction can be reliably measured.

Revenue from service provision
Revenue from service provision is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- Revenue can be reliably measured. When the contract stipulates that the buyer has the right to return the purchased service under specific conditions, revenue is recognized only when those specific conditions no longer exist and the buyer does not have the right to return the service provided.
- The Group has or will receive economic benefits from that service provision transaction.
- The portion of work completed at the reporting date can be reliably measured.

- The costs incurred for the transaction and the costs to complete that service provision transaction can be reliably measured.

If the service is performed over multiple periods, revenue recognized in the year is based on the results of the portion of work completed as of the end of the financial year.

Revenue from real estate sales
Revenue from the sale of real estate, where the Group is the investor, is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and the Group has transferred the risks and rewards associated with ownership of the real estate to the buyer.
- The Group no longer retains managerial involvement to the degree usually associated with ownership or control over the real estate.
- Revenue can be reliably measured.
- The Group has received or will receive economic benefits from the real estate sales transaction.
- The costs associated with the real estate sales transaction can be reliably measured.

In the event that the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Group carries out the completion of the interior of the real estate according to the customer's design, specifications, and requirements under a separate real estate interior completion contract, revenue is recognized upon completion and handover of the rough construction to the customer.

Revenue from the sale of subdivided land plots
Revenue from the sale of subdivided land plots for non-cancellable contracts is recognized when all of the following conditions are met simultaneously:

- The risks and rewards associated with the right to use the land have been transferred to the buyer.
- Revenue can be reliably measured.
- The costs associated with the land plot sales transaction can be reliably measured.
- The Group has received or is certain to receive economic benefits from the land plot sales transaction.

Interest income
Interest income is recognized on a time proportion basis, taking into account the effective yield on the asset.

Dividends and distributed profits
Dividends and distributed profits are recognized when the Group's right to receive payment is established. Dividends received in the form of shares are only tracked for the increase in the number of shares, without recognizing the value of the shares received.

19. Construction contracts

A construction contract is a contract specifically negotiated for the construction of an asset or a combination of assets that are closely interrelated or interdependent in terms of their design, technology, function, or ultimate purpose or use.

When the outcome of a construction contract can be estimated reliably:

- For construction contracts in which the contractor is paid according to the planned progress: revenue and expenses related to the contract are recognized in proportion to the amount of work completed as determined by the Group at the end of the financial year.
- For construction contracts stipulating that contractors are paid based on the value of completed work: revenue and contract-related expenses are recognized corresponding to the portion of work completed that has been certified by the customer and reflected on the invoices issued.

Increases or decreases in construction volume, compensation gains, and other gains are recognized as revenue only when agreed upon with the customer.

When the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably:

- Revenue is only recognized to the extent of contract costs incurred that are relatively certain to be recovered.
- Contract costs are only recognized as expenses when incurred.

The difference between the cumulative revenue of a construction contract that has been recognized and the cumulative amount stated on the invoice for payment according to the planned progress of the contract is recognized as an amount receivable or payable according to the planned progress of the construction contracts.

20. Revenue deductions

Revenue deductions include trade discounts and sales returns arising in the same year that the products, goods, or services are consumed, and are adjusted to reduce revenue for the year in which they occur.

In the event that products, goods, or services were consumed in previous years, and trade discounts or sales returns arise in the current year, revenue shall be reduced according to the following principle:

- If the trade discount or sales return arises before the issuance of the consolidated financial statements: reduce revenue on the consolidated financial statements for the current year.
- If the trade discount or sales return arises after the issuance of the consolidated financial statements: reduce revenue on the consolidated financial statements for the following year.

21. Borrowing costs

Borrowing costs include interest on loans and other costs that are directly related to the loans.

Borrowing costs are recognized as expenses when incurred. If borrowing costs are directly related to the construction or production of qualifying assets that necessarily take a substantial period of time (over 12 months) to get ready for their intended use or sale, these borrowing costs are included in the cost of those assets. For specific borrowings used for the construction of fixed assets or investment properties, interest expenses are capitalized even if the construction period is under 12 months. Income generated from the temporary investment of these borrowings is deducted from the original cost of the related assets.

For general borrowings used for the purpose of construction or production of qualifying assets, the capitalized borrowing costs are determined by applying a capitalization rate to the weighted average of accumulated expenditures for the construction or production of that asset. The capitalization rate is the weighted average of the interest rate applicable to the entity's outstanding borrowings during the year, other than borrowings made specifically for the purpose of obtaining a qualifying asset.

22. Expenses

Expenses are decreases in economic benefits, recorded at the time the transaction occurs or when it is probable that they will occur in the future, regardless of whether cash has been disbursed.

Expenses and the revenues they generate must be recognized concurrently, according to the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards to ensure transactions are reflected fairly and reasonably.

23. Corporate income tax

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

Current income tax
Current income tax is the amount of tax calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to adjustments for temporary differences between tax and accounting, non-deductible expenses, as well as adjustments for non-taxable income and carried forward losses.

Deferred income tax
Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or recoverable in future periods due to temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and their tax bases. Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences. Deferred income tax assets are recognized only when it is probable that taxable profit will be available in the future against which those deductible temporary differences can be utilized.

The carrying amount of a deferred income tax asset is reviewed at the end of each financial year and is reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow the benefit of part or all of that deferred income tax asset to be utilized. Previously unrecognised deferred income tax assets are reviewed at the end of each financial year and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the unrecognised deferred income tax asset to be recovered.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply to the year when the asset is realised or the liability is settled, based on tax rates that have been enacted or substantively enacted by the end of the financial year. Deferred income tax is charged or credited to the statement of profit or loss, except when it relates to items credited or charged directly to equity, in which case the deferred income tax is also dealt with in equity.
Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are offset when:

- The Group has a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities; and
- The deferred income tax assets and the deferred income tax liabilities relate to income taxes levied by the same taxation authority:
  - On the same taxable entity; or
  - The Group intends to settle its current tax liabilities and assets on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

24. Related party

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating policy decisions. Parties are also considered related if they are subject to common control or common significant influence.

In considering each possible related party relationship, attention is directed to the substance of the relationship and not merely the legal form.

25. Segment reporting

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

A geographical segment is a distinguishable component of an entity that is engaged in providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and rewards that are different from those of segments operating in other economic environments.
Segment information is prepared and presented in accordance with the accounting policies applicable to the preparation and presentation of the Group's consolidated financial statements.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash	2.835.733.300	1.806.479.424
Demand deposits at banks	27.640.067.254	12.695.755.568
Total	**30.475.800.554**	**14.502.234.992**

2. Accounts receivable

2a. *Short-term accounts receivable*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***146.054.095.140***	***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
Binh Duong Construction & 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 & Communications Joint Stock Company	5.792.915.980	5.934.833.980
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.960.000
Receivables from other customers	***708.940.177.594***	***763.604.430.230***
Nhat Phuong Technology Communication Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other real estate buyers	363.186.877.803	331.687.137.820
Receivables from other customers	180.758.899.791	168.022.892.410
Total	**854.994.272.734**	**771.064.372.224**

2b. *Long-term accounts receivable*

	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 real estate buyers	*18.446.545.841*	22.272.971.591
Total	**31.064.930.528**	**44.310.727.478**

3. Short-term advances to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Prepayments to related parties	-	***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 Joint Stock Company	244.250.804.279	217.01[illegible]7

	Ending balance	Beginning balance
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	292.330.720.935	173.855.963.874
Trung Kien Steel and Construction Investment Co., Ltd.	39.391.002.813	67.331.353.415
Binh Duong ACC Investment and Construction Joint Stock Company	701.531.188	197.145.611
Other suppliers	315.797.548.626	189.232.573.455
Total	**892.471.607.841**	**655.816.111.168**

4. Other receivables

4a. *Other short-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Provision	Value	Provision
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	Provision	Value	Provision
Receivables from related parties	**43.494.329.577**	-	***308.967.072.372***	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Contribution to business cooperation (*)	-	-	139.840.669.585	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Profit from business cooperation temporarily divided	43.494.329.577	-	169.126.402.787	-
Receivables from other organizations and individuals	***16.773.010.606***	-	***14.597.087.192***	-
Output VAT temporarily paid (real estate business advance)	7.068.151.310	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	5.331.264.621	-	3.571.808.150	-
Compensation receivable	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 to invest in the North Cam River townhouse area project in Thuy Nguyen District, Hai Phong Province. The project is expected to be fully completed in December 2026.

5. Bad debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue time	Original cost	Recoverable value	Overdue time	Original cost	Recoverable value	Overdue time
Related parties		***827.884.625***	-			***827.884.625***	-
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd - Trade Receivables	*Over 03 years*	-	-		*Over 03 years*	-	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Customer receivables	*Over 03 years*	827.884.625	-		*Over 03 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 Construction - Service Trading Joint Stock Company - Customer receivables	*Over 03 years*	3.599.519.099	-		*Over 03 years*	3.599.519.099	-
Ms. Tran Thi Nguyet - Customer receivables	*Over 03 years*	22.298.426.457	-		*Over 03 years*	22.298.426.457	-
Tran Long Construction Service Trading Co., Ltd - Customer receivables	*Over 03 years*	7.880.364.905	-		*Over 03 years*	7.880.364.905	-
Receivables from other organizations and individuals	*Over 03 years*	22.311.589.018	-		*Over 03 years*	22.379.946.313	-
	From 02 years to 03 years	292.046.690	87.614.006		*From 02 years to 03 years*	1.523.436.368	1.066.405.458
	From 01 year to 02 years	3.123.796.725	1.561.898.362		*From 01 year to 02 years*	2.518.387.203	1.259.193.599
	Under 01 year	1.807.710.501	1.265.397.349		*Under 01 year*	489.825.201	146.947.560
Total		**62.141.338.020**	**2.914.909.717**			**61.517.790.171**	**2.472.546.617**

The movement of provision for doubtful debts is as follows:

	This period	Previous period
Beginning of year	59.045.243.554	48.582.091.016
Provisioning	181.184.749	-
End of year	**59.226.428.303**	**48.582.091.016**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning of year	
	Original price	Provision	Original price	Provision
Raw materials, materials	15.046.155.610	-	20.686.376.586	-
Tools, supplies	1.627.893.206	-	1.592.685.273	-
Unfinished production and business costs(*)	350.288.755.123	-	237.045.551.542	-
Finished products	7.077.556.922	-	5.759.480.342	-
Goods	60.007.299.527	-	132.610.835.503	-
Total	**434.047.660.388**	-	**397.694.929.246**	-

(*) Certain land use rights of the Phu Chanh project with a book value as of June 30, 2025 of 14.688.445.473 VND are mortgaged at Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to secure loans at this bank (see note V.20).

7. Prepaid expenses

7a. *Short-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning of year
Tools, supplies	562.396.258	566.758.588
Provision for credit limit fees	3.333.333.331	7.333.333.333
Repair costs	474.266.715	662.990.002
Other short-term prepaid expenses	1.335.277.122	1.617.884.506
Total	**5.705.273.426**	**10.180.966.429**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning of year
Tools, supplies	624.087.368	540.344.538
Land rent	5.151.271.394	5.481.075.229
Repair costs	754.128.532	1.208.164.148
Mineral exploitation licensing fees	11.672.138.211	11.486.107.823
Other long-term prepaid expenses	3.796.380.156	3.675.760.316
Total	**21.998.005.661**	**22.391.452.054**

8. Tangible fixed assets

	Houses, structures, and buildings	Machinery and equipment	Means of transport and transmission	Equipment and management tools	Assets Fixed Other tangible	Total
Original value						
Beginning of year	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Basic construction investment completed	625.532.197	6.001.237.000	1.814.034.006	-	82.000.000	8.522.803.203
Liquidation, transfer	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Ending balance	**95.814.410.617**	**91.731.363.056**	**143.388.194.118**	**4.129.664.651**	**11.728.160.932**	**346.791.793.374**
Including:						
Fully depreciated but still in use	22.547.784.146	68.971.824.202	109.418.783.718	3.869.166.760	1.370.972.841	206.178.531.667
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation value						
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 year	2.391.601.846	958.903.905	1.610.083.921	31.829.460	338.696.810	5.331.115.942
Liquidation, transfer	-	(33.928.563)	-	(227.773.546)	-	(261.702.109)
Other reductions		(273.000)				(273.000)
Ending balance	**66.901.662.539**	**79.691.543.519**	**126.259.087.384**	**3.929.227.227**	**9.576.801.905**	**286.358.322.574**
Remaining value						
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	**28.912.748.078**	**12.039.819.537**	**17.129.106.734**	**200.437.424**	**2.151.359.027**	**60.433.470.800**
Including:						
Temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets of the Group with a net book value of 18.416.066.316 VND have been mortgaged to secure loans at banks (see note V.20).

9. Intangible fixed assets

	Right land use	Program software	Total
Original price			
Beginning balance	87.106.760.046	5.495.485.091	92.602.245.137
Transfer to real estate goods for sale	-	-	-
Ending balance	**87.106.760.046**	**5.495.485.091**	**92.602.245.137**
Including:			
Fully depreciated but still in use	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Depreciation value			
Beginning balance	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Depreciation during the year	2.785.046.448	439.066.062	3.224.112.510
Transfer to real estate goods for sale	-	-	-
Ending balance	**40.789.251.462**	**3.504.999.141**	**44.294.250.603**
Remaining value			
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**
Including:			
Temporarily not in use	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-

Certain land use rights of the Group with a net book value of 10.246.014.872 VND VND have been mortgaged to secure a loan at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch (see note V.20).

10. Long-term work in progress

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Recoverable value Recoverable value	Original cost	Recoverable value Recoverable value
TDC Plaza Project	490.381.556.665	521.079.337.534	521.079.337.534	521.079.337.534
Unitown Project – Phase 2 (*)	156.545.678.578	251.478.128.718	263.770.868.329	263.770.868.329
Hoa Loi Project - Residential Area E12 - E16 (*)	813.983.366.296	808.108.941.667	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi Project - Residential Area E15 - E19 (*)	354.157.951.220	349.668.976.244	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi Project - Residential Area D10 - D11 (*)	63.471.536.234	61.965.409.194	61.965.409.194	61.965.409.194
Hoa Loi Project - Residential Area E3	(1.857.619.733)	1.787.129.903	1.787.129.903	1.787.129.903
Total	**1.876.682.469.260**	**1.994.087.923.260**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

The above long-term work in progress mainly includes the value of land use rights, the value of transferred projects, and other invested costs related to the development of real estate pr

business in accordance with the Group's medium and long-term plans. The Group will selectively implement each specific project in accordance with the market situation to bring about the highest efficiency.

(*) Certain land use right certificates with a book value as of June 30, 2025 are 901.400.114.579 VND have been mortgaged at Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch, Tien Phong Bank - Ho Chi Minh City Branch, and Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to secure loans at these banks (see note V.20).

11. Construction in progress

	Beginning balance	Costs incurred during the year	Transfer to fixed assets during the year	Reclassification	Ending balance
Fixed asset purchases	9.457.018.853	57.474.302.960	(8.086.456.006)	-	58.844.865.807
Construction in progress	5.669.303.350	1.712.353.129	(436.347.197)	-	6.945.309.282
Major repairs of fixed assets		-			-
Total	**15.126.322.203**	**59.186.656.089**	**(8.522.803.203)**	**-**	**65.790.175.089**

12. Financial investments

The Group's financial investments only include investments in joint ventures, associates, and capital contributions to other entities. Information on the Group's financial investments is as follows:

12a. Investments in joint ventures and associates

	Ending balance			Beginning balance		
	Original cost	Profits arising after the investment date	Total	Original cost	Profits arising after the investment date	Total
SinViet Limited Liability Joint Venture Company (i)	2.235.910.000	615.640.862	2.851.550.862	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Mien Dong International University (ii)	14.400.000.000	31.472.261.445	45.872.261.445	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Total	**16.635.910.000**	**32.087.902.307**	**48.723.812.307**	**16.635.910.000**	**28.775.811.890**	**45.411.721.890**

(i) According to Investment License No. 061/GP-KCN-VS, issued on June 17, 2002, by the Head of the Management Board of Vietnam - Singapore Industrial Park, the Group invested in SinViet Joint Venture Company Limited 140.000,00 USD, equivalent to 50% of the charter capital.

(ii) According to Investment Certificate No. 46121000047 issued on July 29, 2009, by the People's Committee of Binh Duong Province, the Group invested in Mien Dong International University 14.400.00.000 VND, equivalent to 24% of the charter capital.

The Group's ownership interest in joint ventures and associates is as follows:

	Ownership value at the beginning of the year	Profit or loss during the year	Dividends, profits received during the year	Appropriation for reward and welfare fund	Other decreases	Ownership value at the end of the period
Sinviet Limited Liability Joint Venture Company	2.702.063.595	149.487.267	-	-	-	2.851.550.862
Mien Dong International University	42.709.658.295	3.281.617.501	-	-	(119.014.351)	45.872.261.445
Total	**45.411.721.890**	**3.431.104.768**	-	-	**(119.014.351)**	**48.723.812.307**

Operating performance of joint ventures and associates
The joint ventures and associates are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.

Transactions with joint ventures and associates
The Group only had transactions with SinViet Limited Liability Company, a joint venture, as follows:

	This period	Previous period
Purchase of goods and services	120.114.000	72.443.000
Profit shared	-	884.806.270

12b. Capital contribution investment in other entities
Investment in My Phuoc Hospital Joint Stock Company.

Fair value
The Group has not determined the fair value of the investments due to the lack of specific guidance on determining fair value.

13. Deferred income tax assets

13a. Deferred income tax assets recognized
The Group only has recognized deferred income tax assets related to deductible temporary differences. Details are as follows:

	Ending balance	Beginning balance
Accrued expenses	1.308.298.821	1.308.298.821
Internal transactions	682.361.547	682.361.547
Total	**1.990.660.368**	**1.990.660.368**

13b. Deferred income tax assets not recognized
The Group has not recognized deferred income tax assets for tax losses amounting to 175.333.670.183 VND, specifically as follows:

	Real Estate activities	Activities other businesses	Total
Year 2020	-	47.707.113.421	47.707.113.421
Year 2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
Year 2024	-	61.822.952.021	61.822.952.021
Total	-	**175.333.670.183**	**175.333.670.183**

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	**598.733.674.740**	***560.340.731.567***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	586.039.726.202	547.049.354.102
Viet Nam 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 Limited Liability Joint Venture Company	7.192.800	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
Payable to other suppliers	**85.069.250.479**	***74.346.231.606***
Total	**683.802.925.219**	**634.686.963.173**

The Group has no overdue trade payables that have not been paid.

15. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Advances to 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***
Ceteccons Joint Stock Company		
Searefico Construction & Engineering Joint Stock Company	41.286.179.975	-
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	98.004.142.198	128.087.845.832
Advances from other real estate buyers	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 payables to the State

	Beginning balance		Arising during the year		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount actually paid	Payable	Receivable
VAT on domestic sales	11.444.490.534	-	10.000.350.009	(15.416.152.898)	6.122.918.286	94.230.641
Corporate income tax	13.610.373.105	-	1.064.430.474	(14.549.923.437)	1.064.430.474	939.550.332
Personal income tax	349.473.351	-	1.411.353.043	(1.741.730.331)	88.786.804	69.690.741
Other taxes and fees	297.783.671	-	2.747.661.193	(2.664.201.973)	381.242.891	-
Total	**25.702.120.661**	**-**	**15.223.794.719**	**(34.372.008.639)**	**7.657.378.455**	**1.103.47**

Value added tax
The companies in the Group pay value added tax using the deduction method. The value added tax rates are as follows:

-	Rubber tree firewood sales activities	0%
-	Other activities	10%

During the year, the Company applied a value added tax rate of 8% to certain goods and services in accordance with Decree No. 94/2023/ND-CP dated December 28, 2023 of the Government guiding Resolution No. 110/2023/QH15 dated November 29, 2023 and Decree No. 72/2024/ND-CP dated June 30, 2024 of the Government guiding Resolution No. 142/2024/QH15 dated June 29, 2024 of the National Assembly Standing Committee.

Corporate income tax
The companies in the Group are required to pay corporate income tax on taxable income at a tax rate of 20%.

	This period	Previous period
Binh Duong Trade And Development Joint - Stock Company	-	-
Ha Tien Kien Giang Cement Joint-Stock Company	310.335.307	-
Becamex Construction Material Joint Stoct Company	754.095.167	-
Total	**1.064.430.474**	**-**

Corporate income tax temporarily paid for advance payments from real estate transfer activities
The companies in the Group are required to temporarily pay corporate income tax at the rate of 01% on the amount received in advance from real estate transfer activities as stipulated in Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014 of the Ministry of Finance. The Group will finalize the amount of corporate income tax payable for this activity upon handover of the real estate.

The determination of corporate income tax payable by the companies in the Group is based on current tax regulations. However, these regulations change from time to time, and tax regulations for many different types of transactions can be interpreted in many different ways. Therefore, the tax amount presented on the Consolidated Financial Statements may change when the tax authorities inspect.

Other taxes
The companies in the Group declare and pay as prescribed.

17. Payables to employees
Salaries, bonuses, and annual leave allowances still payable to employees.

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payable to related parties	**7.008.378.564**	***7.008.378.564***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Interest payable for undistributed dividends	7.008.378.564	7.008.378.564
Payable to other organizations and individuals	**55.428.618.099**	***61.832.907.863***
Interest expense	13.236.679.867	15.402.137.750
Accrued construction costs	35.300.444.129	39.582.111.014
Other short-term payables	8.319.392.314	6.848.659.099
Total	**62.436.996.663**	**68.841.286.427**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payable to related parties	**85.448.281.200**	***85.448.281.200***
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Deferred payment interest for purchased goods and services	85.448.281.200	85.448.281.200
VSIP Hai Phong Co., Ltd – Advance payment for the North Cam River townhouse project	-	-
Payables to other organizations and individuals	**81.039.491.702**	***389.189.297.219***
Dividends payable	133.250.192	133.250.192
Money from contract liquidation of projects not yet disbursed to customers	19.397.884.512	22.810.510.596
Receipt of deposits and reservations for projects	58.020.000.000	319.016.203.500
Payables due to repossession of sold assets	-	35.999.669.996
Other short-term payables	3.488.356.998	11.229.662.935
Total	**166.487.772.902**	**474.637.578.419**

19b. Other long-term payables

Late payment interest on goods and services payable to Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation (a related party).

19c. Overdue debts not yet paid

As of the end of the reporting period, there were no overdue payables outstanding.

20. Borrowing

20a. Short-term borrowing

	Ending balance	Beginning balance
Short-term bank loans	**736.122.925.431**	***742.832.463.273***
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch (i)	626.013.355.741	621.670.398.738
Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch (ii)	110.109.569.690	121.162.064.535
Long-term loans due for payment (see explanation No. V.20b)	**180.000.000**	***540.000.000***
Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch	180.000.000	540.000.000
Long-term regular bonds due for payment (see explanation No. V.20b)	**347.585.000.000**	***694.435.000.000***
Par value of bonds	350.000.000.000	700.000.000.000
Bond issuance costs	(2.415.000.000)	(5.565.000.000)
Total	**1.083.887.925.431**	**1.437.807.463.273**

(i) Loan from Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch to pay for goods with interest rates specified in each debt agreement, with a maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the mortgage of several tangible fixed assets, land use right certificates of the Western Land project, 01 land use right certificate of the Unitown – Phase 2 project, and 06 land use right certificates of the Hoa Loi project (see note V.8, V.9 and V.10).

(ii) Loan from Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade - Dong Nai Branch to pay for goods and contribute capital for business cooperation with interest rates specified in e

agreement, with a maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the mortgage of 04 land use rights of the Phu Chanh project and 01 land use right of the Hoa Loi project (see note V.6 and V.10).

Details of incurred amounts regarding short-term loans during the year are as follows:

	Beginning balance	Loan amount incurred during the year	Allocation of bond issuance costs	Loan amount has been paid during the year	Ending balance
Short-term bank loans	742.832.463.273	189.872.788.319	-	(196.582.326.161))	736.122.925.431
Long-term loans due for payment	540.000.000	-	-	(360.000.000)	180.000.000
Long-term regular bonds due for payment	694.435.000.000	-	3.150.000.000	(350.000.000.000)	347.585.000.000
Par value of bonds	*700.000.000.000*	-	-	*(350.000.000.000)*	350.000.000.000
Bond issuance costs	*(5.565.000.000)*	-	3.150.000.000	-	(2.415.000.000)
Total	**1.437.807.463.273**	**189.872.788.319**	**3.150.000.000**	**(546.942.326.161)**	**1.083.887.925.431**

20b. Long-term borrowing

	Ending balance	Beginning balance
Long-term bank loans	***543.748.716.539***	***152.642.153.587***
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch (iii)	543.748.716.539	152.642.153.587
Total	**543.748.716.539**	**152.642.153.587**

(i) Regular and secured bonds with a term of 05 years issued to Navibank Securities Joint Stock Company to increase the operating capital scale to serve the Group's business operations.

- Issuance date: November 09, 2020
- Maturity date: November 15, 2025
- Number of bonds issued: 700.000 bonds.
- Bond purchase price: 1.000.000 VND/bond.
- Interest payment period: 3 months/time.
- Interest rate: For the first 4 interest calculation periods: 10,5%/year; from the 5th to the 8th period: 11%/year; from the 9th period onwards, the interest rate equals the reference interest rate of that interest calculation period plus a margin of 5%/year and is not lower than 11,5%/year. The reference interest rate is determined by the 12-month term deposit interest rate (interest paid in arrears) in VND by Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (applied to deposits larger than 10 Billion VND) applied on the interest rate determination date.
- Collateral: Land use right certificate No. CY 375724 in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, owned by Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation.

The money collected from the bond issuance was used by the Group to pay dividends, late payment interest on dividends to the ultimate parent company - Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation; repay loans and loan interest to banks, etc

(ii) Loan from Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch to invest in 19 concrete mixer trucks and 04 dump trucks with floating interest rates, loan term of 05 years. This loan is secured by the assets formed from the loan capital (see note V.8).

(iii) Loan from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch with a loan limit of 770.000.000.000 VND, the purpose of the loan is to supplement capital for the Social Security Housing Project - Zone 6 Viet Sing with the loan interest rate specified in each debt agreement, the principal repayment term is 18 months from the date of disbursement. This loan is secured by mortgages over three land use rights under the Hoa Loi project (see Note V.10) and all property rights arising from Cooperation Contract No. 29/07/2024/HDVT/HD dated July 30, 2024 [illegible]

development of Social Housing (An Sinh Xa Hoi) between the Company and Industrial Development and Investment Corporation - JSC (Becamex), and Cooperation Contract No. 60/11/2024/HDVT/HD dated November 27, 2024, for the development of Individual Housing (Green City) between Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company (Becamex TDC) and Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company (Becamex BCE).

The payment term of long-term loans are as follows:

	Total debt	From 01 year and under	Over 01 year to 05 years
Ending balance			
Long-term bank loans	543.928.716.539	180.000.000	543.748.716.539
Long-term regular bonds	-	-	-
Total	**543.928.716.539**	**180.000.000**	**543.748.716.539**
Beginning balance			
Long-term bank loans	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Long-term regular bonds	694.435.000.000	694.435.000.000	-
Total	**847.617.153.587**	**694.975.000.000**	**152.642.153.587**

Details of Long-term Loan Movements during the year are as follows:

	Opening Balance	New loans incurred during the year	Repayments made during the Period	Closing Balance
Bank Long-term Loans	152.642.153.587	396.340.304.486	(5.233.741.534)	543.748.716.539
Total	**152.642.153.587**	**396.340.304.486**	**(5.233.741.534)**	**543.748.716.539**

20c. Overdue loans not yet paid

The Group does not have any overdue loans that have not been paid.

21. Bonus and welfare fund

	Number at the beginning of the year	Increase due to appropriation from profits	Expenditure of fund during the year	Ending balance
Reward and welfare fund	17.541.812.194	1.015.425.208	(880.036.071)	17.677.201.331
Management board bonus fund	125.160.817	259.594.052	(250.630.321)	134.124.548
Total	**17.666.973.011**	**1.275.019.260**	**(1.130.666.392)**	**17.811.325.879**

22. Owner's equity

22a. Statement of changes in owner's equity

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

22b. Details of owner's contributed capital

	Ending balance	Ending balance
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	607.005.000.000	607.005.000.000
Other shareholders	665.275.000.000	392.995.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Stock

	Ending balance	Ending balance
Number of shares registered for issuance	127.228.000	100.000.000
Number of shares sold to the public	127.228.000	100.000.000
- Common stock	*127.228.000*	*100.000.000*
- Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- Common stock	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of shares outstanding	127.228.000	100.000.000
- Common stock	*127.228.000*	*100.000.000*
- Preferred shares	-	-

Par value of outstanding shares: 10.000 VND.

23. Non-controlling interests

Non-controlling interests represent the portion of equity of non-controlling shareholders in the net asset value of subsidiaries. The situation of changes in non-controlling interests is presented in the attached Appendix 01.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CONSOLIDATED STATEMENT OF PROFIT OR LOSS

1. Revenue from sales and service provision

1a. Total revenue

	This period	Previous period
Revenue from trading construction materials	73.512.924.289	2.372.981.251
Revenue from selling semi-finished products	200.080.999.735	167.583.182.722
Real estate revenue	206.119.367.104	54.712.160.868
Revenue from construction contracts	161.879.661.115	7.465.135.424
Revenue from providing services	5.046.878.772	5.612.857.227
Total	**646.639.831.015**	**237.746.317.492**

1b. Revenue from sales and service provision to related parties

In addition to transactions on sales and service provision to joint ventures and associates presented in note V.12a, the Group also incurred transactions on sales and service provision to related parties that are not joint ventures or associates as follows:

	This period	Previous period
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Sale of goods and finished products	1.457.277.658	494.790.042
Construction of works	92.663.397.345	-
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Management Board for Development of Binh Duong Integrated Complex		
Sale of goods and finished products	7.710.185	21.231.481
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	-	57.654.629

	This period	Previous period
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	4.131.923.678	578.128.986
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	10.074.074	14.740.740
Construction of works	-	7.465.135.424
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company		
Sale of goods and finished products	345.773.150	
Construction of works	67.530.261.556	
Becamex Trade Company Limited		
Sale of goods and finished products	943.268.522	

2. Revenue deductions

	This period	Previous period
Trade discounts	1.087.829.494	520.285.975
Goods returned	11.196.870.385	2.318.222.500
Total	**12.284.699.879**	**2.838.508.475**

3. Cost of goods sold

	This period	Previous period
Cost of trading construction materials	72.335.080.113	2.372.752.647
Cost of finished products	163.845.654.198	133.411.992.773
Real estate costs	166.635.859.365	26.298.970.322
Cost of construction contracts	147.853.376.148	7.348.044.335
Cost of services provided	2.832.011.367	3.841.738.854
Cost of goods sold returned	(5.451.611.071)	(1.347.667.504)
Total	**548.050.370.120**	**171.925.831.427**

4. Financial income

	This period	Previous period
Interest on term deposits	570.693.338	14.553.107
Interest on demand deposits	26.960.060	-
Dividends, profits to be shared	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

	This period	Previous period
Interest expense	80.540.048.127	80.380.203.707
Amortization of bond issuance costs	3.150.000.000	3.150.000.000
Total	**83.690.048.127**	**83.530.203.707**

6. Selling expenses

	This period	Previous period
Employee expenses	6.596.753.105	10.922.453.009
Cost of materials, packaging	58.456.201	4.426.198.371
Expenses for tools and supplies	-	900.038.275
Depreciation expenses of fixed assets	146.740.920	1.638.440.857
Brokerage fees	13.496.354.837	-
Purchased service expenses	5.567.709.261	2.976.889.665
Other expenses	7.905.661.354	6.073.315.340
Total	**33.771.675.678**	**26.937.335.517**

7. Enterprise management expenses

	This period	Previous period
Employee expenses	17.316.789.177	14.081.313.026
Cost of management materials	412.718.555	436.164.291
Expenses for tools and supplies	232.142.199	106.926.681
Depreciation expenses of fixed assets	1.484.794.201	1.805.807.696
Taxes, fees and charges	9.000.000	16.795.423
Provision for doubtful debts	181.184.749	1.005.877.707
Purchased service expenses	1.875.014.087	1.122.427.810
Other expenses	14.781.038.263	8.041.099.416
Total	**36.292.681.231**	**26.616.412.050**

8. Other income

	This period	Previous period
Profit from liquidation, transfer of fixed assets	40.000.000	2.209.629.630
Penalties for breach of contract	85.455.000	
Other income	947.890.602	376.933.993
Total	**1.073.345.602**	**2.586.563.623**

9. Other expenses

	This period	Previous period
Penalties for breach of contract	61.267.935	233.517.763
Tax penalties, arrears	123.988.710	2.696.762.478
Other expenses	3.140.874	721.926.433
Total	**188.397.519**	**3.652.206.674**

10. Earnings per share

10a. Basic/diluted earnings per share

	This period	Previous period
Accounting profit after corporate income tax of the parent company	65.101.731.202	49.983.577.133
Appropriation for bonus and welfare fund	(115.883.697)	(87.984.714)
Appropriation for bonuses for the Board of Directors, Management and Supervisory Board	(115.883.697)	(70.387.771)
Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit allocated to common shareholders:	-	-
Profit for basic/diluted earnings per share	64.869.963.808	49.825.204.648
Weighted average number of common shares outstanding during the year	100.000.000	100.000.000

	This period	Previous period
Basic/Diluted earnings per share	792	498

10b. Other information

There were no common stock transactions or potential common stock transactions occurring from the end of the fiscal year to the date of announcement of this consolidated financial statement.

11. Production and business expenses by element

	This period	Previous period
Raw materials and supplies expenses	272.008.337.973	120.037.067.242
Labor costs	49.822.542.104	43.554.804.183
Depreciation expenses of fixed assets	8.554.955.452	10.842.681.450
Outsourced service expenses	179.111.325.899	17.594.093127
Other expenses	52.744.935.623	19.382.468.621
Total	**562.242.097.051**	**211.411.114.623**

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

The Group's related parties include: key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

1a. Transactions and balances with key management personnel and individuals related to key management personnel

Key management personnel include: members of the Board of Directors, the Supervisory Board, and members of the Executive Board (Board of General Directors). Individuals related to key management personnel are close family members of key management personnel.

Transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel

The Group did not incur any transactions of sales and service provision as well as other transactions to key management personnel and individuals related to key management personnel. Other transactions with key management personnel and individuals related to key management personnel during the year only included collection of payments according to the progress of real estate sales from Mr. Ho Hoan Thanh with the amount of 12.548.250.000 VND.

Payables to key management personnel and individuals related to key management personnel

Receivables from key management personnel and individuals related to key management personnel are presented in Note V.15.

Income of key management personnel and the Board of Supervisors

	Salary	Bonus Remuneration		Total income
This period				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong - Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan - Vice Chairman	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Board of Supervisors	**118.911.850**	**45.315.230**	-	**164.227.080**
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	118.911.850	45.315.230	-	164.227.080
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Board of General Directors	**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**

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Prior period				
Board of Directors	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Mr. Doan Van Thuan - Chairman	153.830.337	-		153.830.337
Ms. Bui Thi Lan - Vice Chairman	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong - Member	-	-	-	-
Mr. Nguyen Van Hien Phuc - Member (Resigned April 21, 2023)	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member (Appointed April 21, 2023)	-	-	-	-
Board of Supervisors	**61.514.489**	-	-	**61.514.489**
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	61.514.489	-		61.514.489
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of General Directors	**303.476.839**	-	-	**303.476.839**
Mr. Ho Hoan Thanh - General Director	112.370.931	-	-	112.370.931
Ms. Ly Thi Binh - Deputy General Director	79.690.000	-	-	79.690.000
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	102.415.908	-	-	102.415.908
Total	**518.821.665**	-	-	**518.821.665**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other parties related to the Group include:

Related parties	Relationship
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation	Parent company
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	Jointly controlled business
Branch of Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation – Management Board of Binh Duong Integrated Complex Development	Branch of the parent company
Mien Dong International University	Associated company
Becamex Urban Development Joint - Stock Company	Company in the same group
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company	Company in the same group

Related parties	Relationship
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Company in the same group
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Company in the same group
Becamex IDC- Block 71 Startup Support Mtv Company Limited- Block 71	Companies within the Group
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of the investing company
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd	Associate of the investing company
Setiabecamex Joint Stock Company	Associate of the investing company
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of the investing company
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Tokyu Co., Ltd	Associate of the investing company
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of the investing company
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex - Vsip Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of the investing company
East Saigon Investment And Industrial Development Joint Stock Company	Associate of the investing company
Becamex Tokyu Bus Company Limited	Subsidiary of Becamex Tokyu Co., Ltd
BW Thoi Hoa Industrial Development One Member Company Limited	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Thoi Hoa Industrial Development One Member Company Limited - Project 2	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Supply Chain City Company Limited	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development One Member Company Limited - Project 3	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development Company Limited - BB04	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development Company Limited - BB05	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development Company Limited - BB06	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW Bau Bang Industrial Development Company Limited - BB01	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
BW My Phuoc 3 Industrial Development Company Limited	Subsidiary of BW Industrial Development Joint Stock Company
Becamex Trading One Member Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company
Becamex Hotel One Member Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company
WTC Binh Duong One Member Company Limited	Subsidiary of Becamex Infrastructure Development Joint Stock Com...
Aspire One Member Company Limited	Subsidiary of Mien Dong Inte...

Related parties	Relationship
VNTT Solutions Company Limited	University 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
Binh Duong Plastic Production Trading One Member Company Limited	Subsidiary of Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company
Becamex Binh Dinh Technical Infrastructure Development Company Limited	Subsidiary of Becamex Binh Dinh Joint Stock Company
VSIP Hai Phong Co., Ltd	Related company of Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd

Transactions with other related parties

In addition to transactions arising with joint ventures and associates presented in Note V.12, as well as transactions for sales and provision of services to other related parties that are not joint ventures or associates presented in Note VI.1b, the Group also incurred other transactions with other related parties as follows:

	This period	Previous period
Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation		
Land leasing	90.909.091	
Purchase of goods and services	50.710.612.067	-
Purchase of real estate	-	-
Late payment interest expense	-	-
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of services, goods, construction	314.713.953	338.649.826
My Phuoc Hospital Joint Stock Company		
Purchasing services, goods, construction	1.360.000.000	1.700.000.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of goods, services	109.676.659	128.147.736
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services, goods	135.000.000	155.000000
Becamex Trading One Member Limited Company		
Purchase of services, goods	-	21.800.000
VSIP Hai Phong Co., Ltd		
Temporarily distributed profit from business cooperation	129.367.926.790	123.159.534.531
Temporary refund of a portion of contributed		105.000

	This period	Previous period
capital for business cooperation	394.840.669.585	

The prices of goods and services provided to related parties are negotiated prices. The purchase of goods and services from related parties is carried out at negotiated prices.

In addition, Investment and Industrial Development Joint Stock Corporation also used its land use right certificates as collateral for the bond issuance of the Parent Company to Navibank Securities Joint Stock Company (see Note V.20).

Payables to other related parties
Payables to other related parties are presented in Notes V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 and V.19.

Other related parties' accounts receivable are unsecured and will be settled in cash.

2. Comparative figures

In the current period, the Company has retrospectively adjusted the comparative figures as at the beginning of 2025, as follows:

	Code	Figures before adjustment	Adjustments	Figures after adjustment
Balance Sheet				
Short-term trade payables	311	771.064.372.224	87.915.672.000	858.980.044.224
Taxes and other payables to the State	313	23.855.587.443	1.846.533.218	25.702.120.661
Retained earnings	421	47.001.175.998	(89.762.205.218)	(42.761.029.220)

3. Events occurring after the end of the accounting period

There were no significant events occurring after the end of the accounting period that require adjustments to the figures or disclosure in the Financial Statements.

Binh Duong, July 25 2025

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

Appendix 01: Statement of fluctuation in owner's equity

Unit: VND

	Capital	Share premiums	Other equity of the owners	Investment Development Fund	Undistributed profit after tax	Non-controlling interests	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
Profit/(loss) 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 paid in the previous period	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Fund disbursement in the previous period	-	-	-	-	-	-	-
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**	**(317.825.327.054)**	**24.700.808.411**	**839.200.261.882**
Beginning balance of the current year	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/(loss) in the current period	-	-	-	-	79.467.811.427	1.065.015.226	80.532.826.653
period	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.007)	(442.031.898)	(1.275.019.260)
Dividends distributed	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Issuance of shares for cash	272.280.000.000	50.099.520.000	-	-	-	-	322.379.520.000
Share issuance costs	-	(390.000.000)	-	-	-	-	(390.000.000)
Other decreases	-	-	-	-	(164.813.314)	(33.164.767)	(197.978.081)
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**35.457.394.886**	**29.823.211.770**	**1.519.846.493.826**

Binh Duong, July 25 2025

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