

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 HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 18/CBTT-TDC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 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 III 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 III năm 2025;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III 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 28/10/2025 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 III năm 2025
- CV giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

TP. BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

Doàn Văn Thuận



CV2510240038

**CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ
PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**

TDC

Số: 28 /KDPT-TDC
V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi
nhuận BCTC Quý III năm 2025.

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

Bình Dương, ngày 28 tháng 10 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 III 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 III năm 2025

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	85.032.656.419	53.455.885.200
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	89.735.192.067	54.040.864.968

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

Biến động lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2025 so với cùng kỳ Quý III 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 III năm 2025 giảm so với cùng kỳ năm trước do:

❖ Lợi nhuận kế toán trước thuế Quý III /2025 đạt 85 tỷ đồng, tăng 31,6 tỷ đồng (tương đương 59%) so với cùng kỳ năm trước (53,4 tỷ đồng). Sự tăng trưởng này chủ yếu do các yếu tố sau:

- ✓ Doanh thu thuần tăng, lợi nhuận gộp tăng 6 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- ✓ Chi phí tài chính giảm 2,5 tỷ đồng so với cùng kỳ.
- ✓ Doanh thu hoạt động tài chính tăng 38,2 tỷ đồng so với cùng kỳ. Nguyên nhân chính là nhờ Công ty ghi nhận lợi nhuận được chia từ khoản đầu tư góp vốn dự án VSip Hải Phòng trong kỳ.

❖ Bên cạnh đó có các yếu tố làm giảm lợi nhuận trong kỳ gồm:

✓ Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 13,2 tỷ đồng so với cùng kỳ. Do Công ty đẩy mạnh hoạt động marketing, quảng cáo và mở rộng quy mô bộ máy quản lý để phục vụ cho sự tăng trưởng Doanh thu.

✓ Lợi nhuận khác giảm 2,2 tỷ so với cùng kỳ. Do Chi phí khác tăng 1,2 tỷ đồng và Thu nhập khác giảm 1 tỷ.



Mặc dù chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng, nhưng nhờ sự tăng trưởng của doanh thu đủ sức bù đắp cho sự gia tăng chi phí đầu vào và chi phí hoạt động của Công ty.

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 lợi nhuận sau thuế của BCTC hợp nhất Quý III năm 2025 lãi 89.7 tỷ đồng.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý III 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



Đoàn Văn Thuận



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH & PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG (TDC)

số 26-27, Lô I - Đường Đồng Khởi - Phường Hòa Phú - TP TDM - Bình Dương

Mã số thuế : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9 Tháng 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

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.360.486.627.978	1.812.643.858.420
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		55.990.056.135	14.502.234.992
1. Tiền	111	V.1	55.990.056.135	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		1.948.093.399.224	1.390.143.968.891
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	1.255.258.085.177	771.064.372.224
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	727.767.582.855	655.816.111.168
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(58.051.983.189)	(59.045.243.554)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		350.552.849.221	397.694.929.246
1. Hàng tồn kho	141	V.6	350.552.849.221	397.694.929.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.850.323.398	10.302.725.291
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	4.824.363.810	10.180.966.429
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		86.409.256	121.758.862
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	939.550.332	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

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

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		2.226.345.337.615	2.598.415.089.726
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		88.462.405.553	367.874.887.042
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	29.949.428.881	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	58.512.976.672	323.564.159.564
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		124.780.494.780	108.773.617.583
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	61.486.481.893	57.241.510.539
- Nguyên giá	222		339.750.693.653	338.530.692.280
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(278.264.211.760)	(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	63.294.012.887	51.532.107.044
- Nguyên giá	228		109.420.070.837	92.602.245.137
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(46.126.057.950)	(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		1.876.453.591.829	2.021.172.750.790
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.861.633.492.241	2.006.046.428.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	14.820.099.588	15.126.322.203
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		79.951.932.342	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	49.151.932.342	45.411.721.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		56.696.913.111	24.382.112.421
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	54.706.252.743	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		4.586.831.965.593	4.411.058.948.146



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

TT2510200007

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

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

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		2.991.329.028.501	3.291.577.803.632
I. Nợ ngắn hạn	310		2.553.227.772.958	3.096.042.713.445
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	765.655.188.691	722.602.635.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	322.651.465.430	334.372.178.262
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	26.240.603.925	25.702.120.661
4. Phải trả người lao động	314	V.17	16.585.514.945	14.412.478.219
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	68.215.998.758	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	163.797.660.560	474.637.578.419
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.172.609.214.770	1.437.807.463.273
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	17.472.125.879	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		438.101.255.543	195.535.090.187
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	168.796.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	21.362.070.300	42.724.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	416.739.185.243	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		-	-



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

TT2510200007

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Số 26-27, Lô 1, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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		1.595.502.937.092	1.119.481.144.514
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.595.502.937.092	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	110.159.204.413	(42.761.029.220)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(43.765.019.841)	(42.761.029.220)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		153.924.224.254	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	30.777.845.509	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		4.586.831.965.593	4.411.058.948.146

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Lê Ngọc Hương
Người lậpHuỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởngĐoàn Văn Thuận
Tổng Giám đốc

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

TT2510200007

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

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

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

(Dạng đầy đủ)

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

Đơn vị tính: VND

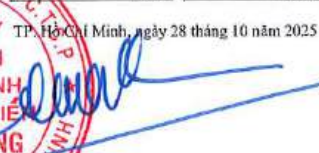
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	685.404.126.273	185.360.615.104	1.329.078.653.294	423.106.932.596
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.389.199.096	13.634.694.258	13.673.898.975	16.473.202.733
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		684.014.927.177	171.725.920.846	1.315.404.754.319	406.633.729.863
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	569.477.539.112	67.985.444.133	1.114.494.696.326	239.911.275.560
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		114.537.388.065	103.740.476.713	200.910.057.993	166.722.454.303
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	37.889.733.431	6.275.039	169.215.313.619	124.880.362.677
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	24.952.631.697	27.580.337.552	109.603.491.941	111.110.541.259
Trong đó: chi phí lãi vay	23		24.952.631.697	27.580.337.552	109.603.491.941	111.110.541.259
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	18.729.186.676	10.911.237.402	52.500.862.354	37.848.572.919
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	20.796.356.474	13.651.255.069	57.115.011.892	40.267.667.119
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		88.820.040.072	50.658.783.977	155.208.203.615	102.425.590.866
12. Thu nhập khác	31	VI.8	3.596.734.108	3.896.250.291	4.670.079.710	6.482.813.914
13. Chi phí khác	32	VI.9	1.609.634.479	459.136.479	1.798.031.998	4.111.343.153
14. Lợi nhuận khác	40		1.987.099.629	3.437.113.812	2.872.047.712	2.371.470.761
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		90.807.139.701	54.095.897.789	158.080.251.327	104.797.061.627
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	1.071.947.634	55.032.821	2.136.378.108	622.971.955
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		89.735.192.067	54.040.864.968	155.943.873.219	104.174.089.672
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		88.780.558.328	53.426.504.489	153.924.224.254	103.410.081.622
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		954.633.739	614.360.479	2.019.648.965	764.008.050
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	741	833	1.283	1.031
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	741	833	1.283	1.031


Lê Ngọc Hương
Người lập


Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025


Đoàn Văn Thuận
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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		158.080.251.327	104.797.061.627
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	13.212.322.884	15.219.310.312
- 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		V.12a,		
	05	VI.4,	(176.200.777.462)	(130.873.348.974)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	109.603.491.941	111.110.541.259
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		104.876.473.439	101.259.441.931
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(26.958.198.070)	(3.692.330.845)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(120.280.629.691)	(124.243.690.766)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(15.042.631.267)	(31.967.387.760)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.548.830.122)	(1.455.798.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(551.637.763.301)	120.734.376.821
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.11, V.14	(27.140.650.218)	4.891.592.995
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.8, VI.8	2.770.000.002	6.021.638.258
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	301.884.931.507	2.584.806.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		277.514.281.291	16.998.037.523



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

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	321.989.520.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.20	741.988.432.723	227.606.924.609
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(747.814.649.570)	(366.248.868.648)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22	(552.000.000)	(357.985.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		315.611.303.153	(138.999.929.039)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		41.487.821.143	(1.267.514.695)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	14.502.234.992	14.069.518.738
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	55.990.056.135	12.802.004.043

Lê Ngọc Hương
Người lậpHuỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Đoàn Văn Thuận
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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty” hay “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

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

5a. Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn

Trong kỳ, Tập đoàn không phát sinh việc mua thêm, thanh lý hay thoái vốn tại các công ty con.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 486 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.



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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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



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

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

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

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

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

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

Công ty liên doanh

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

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

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất 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.



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

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

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa giá gốc và giá trị tài sản thuần của khoản đầu tư.

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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



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

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

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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



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

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

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

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:

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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



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

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, 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.



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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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.



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

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

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

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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



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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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



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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.722.928.870	1.806.479.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	54.267.127.265	12.695.755.568
Cộng	55.990.056.135	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	337.122.086.117	7.459.941.994
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	72.238.820.692	131.752.999
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	827.884.625
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	366.250.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	258.145.464.043	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	5.801.595.980	5.934.833.980
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	28.320.011	8.960.000
Phải thu các khách hàng khác	918.135.999.060	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	529.933.744.805	331.687.137.820
Phải thu các khách hàng khác	223.207.854.255	168.022.892.410
Cộng	1.255.258.085.177	771.064.372.224



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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - 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	17.331.044.194	22.272.971.591
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	17.331.044.194	22.272.971.591
Cộng	29.949.428.881	44.310.727.478

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	8.186.430.516
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.186.430.516
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	727.767.582.855	647.629.680.652
Công ty Cổ phần Cetecons	235.849.702.701	217.012.644.297
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	218.878.517.623	173.855.963.874
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	17.055.447.377	67.331.353.415
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng	-	-
Thái Bình	112.949.080.749	-
Các nhà cung cấp khác	143.034.834.405	189.429.719.066
Cộng	727.767.582.855	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	1.725.334.365	-	1.375.081.872	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Cổ tức phải thu	350.252.493	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	21.394.380.016 (801.707.854)	-	20.933.647.181 (801.707.854)	-
Tạm ứng	13.841.131.166	-	12.438.641.052	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.553.248.850 (801.707.854)	-	8.495.006.129 (801.707.854)	-
Cộng	23.119.714.381 (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	36.370.050.550	-	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 (*)	36.370.050.550	-	169.126.402.787	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	22.142.926.122	-	14.597.087.192	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	11.607.555.275	-	6.601.684.367	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	6.161.776.172	-	3.571.808.150	-



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

TT2510200007

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

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Cộng	58.512.976.672	-	323.564.159.564	-

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

5. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
Các bên liên quan		-		827.884.625
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	-	Trên 03 năm	827.884.625
Các tổ chức và cá nhân khác		60.966.892.906		60.689.905.546
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	3.599.519.099	Trên 03 năm	3.599.519.099
Bà Trần Thị Nguyệt- Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	22.298.426.457	Trên 03 năm	22.298.426.457
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	7.880.364.905	Trên 03 năm	7.880.364.905
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		27.188.582.445		26.911.595.085
	Dưới 01 năm	1.807.710.501	Dưới 01 năm	489.825.201
	Từ 01 năm đến 02 năm	3.123.796.725	Từ 01 năm đến 02 năm	2.518.387.203
	Từ 02 năm đến 03 năm	292.046.690	Từ 02 năm đến 03 năm	1.523.436.368
	Trên 03 năm	21.965.028.529	Trên 03 năm	22.379.946.313
Cộng		60.966.892.906		61.517.790.171

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	59.045.243.554	57.567.681.839
Trích lập dự phòng	181.184.749	1.005.877.707
Xóa nợ	(1.174.445.114)	-
Số cuối kỳ	58.051.983.189	58.573.559.546

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	19.736.315.232	-	20.686.376.586	-
Công cụ, dụng cụ	1.462.375.958	-	1.592.685.273	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	302.649.048.477	-	237.045.551.542	-
Thành phẩm	1.282.461.451	-	5.759.480.342	-
Hàng hóa	25.422.648.103	-	132.610.835.503	-
Cộng	350.552.849.221	-	397.694.929.246	-

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Phú Chánh có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 12.239.181.818 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh



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

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

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

Nai và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.743.712.062	566.758.588
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	1.333.333.331	7.333.333.333
Chi phí sửa chữa	972.841.226	662.990.002
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	774.477.191	1.617.884.506
Cộng	4.824.363.810	10.180.966.429

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.034.105.459	540.344.538
Tiền thuê đất	37.875.070.316	5.481.075.229
Chi phí sửa chữa	768.313.973	1.208.164.148
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	11.029.153.432	11.486.107.823
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.999.609.563	3.675.760.316
Cộng	54.706.252.743	22.391.452.054

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Mua trong kỳ	-	1.525.233.333	-	-	-	1.525.233.333
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.228.365.530	7.413.623.918	1.814.034.006	-	82.000.000	10.538.023.454
Thanh lý, nhượng bán	(1.252.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(12.066.419.793)
Tăng, giảm khác	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Số cuối kỳ	96.630.769.670	94.668.983.307	132.593.115.093	4.129.664.651	11.728.160.932	339.750.693.653
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	64.510.060.693	78.766.841.177	124.649.003.463	4.125.171.313	9.238.105.095	281.289.181.741
Khấu hao trong kỳ	3.568.047.621	1.599.615.565	2.430.911.826	47.744.190	510.083.825	8.156.403.027
Thanh lý, nhượng bán	(1.252.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(12.066.419.793)
Số cuối kỳ	67.953.516.440	80.332.528.179	116.284.836.264	3.945.141.957	9.748.188.920	278.264.211.760
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	28.677.253.230	14.336.455.128	16.308.278.829	184.522.694	1.979.972.012	61.486.481.893
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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



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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	16.817.825.700	-	16.817.825.700
Số cuối kỳ	103.924.585.746	5.495.485.091	109.420.070.837
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Khấu hao trong kỳ	4.397.320.764	658.599.093	5.055.919.857
Số cuối kỳ	42.401.525.778	3.724.532.172	46.126.057.950
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	49.102.555.032	2.429.552.012	51.532.107.044
Số cuối kỳ	61.523.059.968	1.770.952.919	63.294.012.887
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza	488.745.104.502	488.745.104.502	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	142.353.686.490	142.353.686.490	263.770.868.329	263.770.868.329
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16	813.998.381.981	813.998.381.981	807.951.202.200	807.951.202.200
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19	354.922.402.767	354.922.402.767	349.492.481.427	349.492.481.427
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11	61.613.916.501	61.613.916.501	63.752.539.097	63.752.539.097
Cộng	1.861.633.492.241	1.861.633.492.241	2.006.046.428.587	2.006.046.428.587

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

- (*) Một số giấy chứng nhận quyền sử dụng có giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 1.134.196.955.834 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân



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

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

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

TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	9.457.018.853	23.715.777.925	(23.379.048.373)	9.793.748.405
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	2.915.688.614	(3.976.800.781)	4.608.191.183
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	418.160.000	-	418.160.000
Cộng	15.126.322.203	27.049.626.539	(27.355.849.154)	14.820.099.588

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

	Giá gốc	Số cuối kỳ Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Số đầu năm Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH SinViet ⁽ⁱ⁾	2.235.910.000	171.225.362	2.407.135.362	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông ⁽ⁱⁱ⁾	14.400.000.000	32.344.796.979	46.744.796.979	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Cộng	16.635.910.000	32.087.902.306	48.270.946.692	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 Trường 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	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Tăng, giảm khác	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty TNHH Sinviet	2.702.063.595	174.338.611	(119.014.351)	(350.252.493)	-	2.407.135.362
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	42.709.658.295	4.127.859.579	(649.046.257)	-	556.325.363	46.744.796.980
Cộng	45.411.721.890	4.302.198.190	(768.060.608)	(350.252.493)	556.325.363	49.151.932.342

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:



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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận được chia	350.252.493	884.806.270
Mua nước tinh khiết	159.171.000	-

12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá trị hợp lý

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	1.308.298.820	1.308.298.821
Giao dịch nội bộ	682.361.547	682.361.547
Cộng	1.990.660.367	1.990.660.368

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

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

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	598.124.196.865	648.256.403.567
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	586.159.729.002	634.965.026.102
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	9.292.200.228	9.087.921.162
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	798.058.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	49.526.059	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	21.384.000	6.717.600
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	245.464.800	245.464.800
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	19.636.364	19.636.364
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	-	23.744.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	2.313.085.107	2.313.085.107

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

TT2510200007



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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác	167.530.991.826	74.346.231.606
Cộng	765.655.188.691	722.602.635.173

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	72.671.450.985	107.913.216.901
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP	60.123.200.985	95.364.966.901
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	249.980.014.445	226.458.961.361
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	65.901.859.281	128.087.845.832
Công ty Cổ phần Cetecons	39.244.758.877	-
Công ty CP Tập Đoàn ĐT & PT BĐS Toàn Cầu	48.017.600.000	
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	68.830.369.327	59.807.562.092
Trả trước các khách hàng khác	27.985.426.960	38.563.553.437
Cộng	322.651.465.430	334.372.178.262

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.444.490.534	-	35.656.447.079	(22.941.510.666)	24.159.426.947	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.610.373.105	-	2.136.378.108	(15.042.631.267)	1.643.670.278	939.550.332
Thuế thu nhập cá nhân	349.473.351	-	2.258.139.849	(2.583.095.431)	24.517.769	-
Thuế tài nguyên	235.888.416	-	3.330.474.000	(3.210.921.000)	355.441.416	-
Các loại thuế, phí khác	61.895.255	-	2.032.659.728	(2.037.007.468)	57.547.515	-
Cộng	25.702.120.661	-	45.414.098.764	(45.815.165.832)	26.240.603.925	939.550.332

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	491.869.810	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	1.644.508.298	567.939.134
Cộng	2.136.378.108	567.939.134



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

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

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

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

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

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

Các loại thuế khác

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

17. Phải trả người lao động

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>7.008.378.564</i>	<i>7.008.378.564</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi	7.008.378.564	7.008.378.564
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>61.207.620.194</i>	<i>61.832.907.863</i>
Chi phí lãi vay	-	15.402.137.750
Trích trước chi phí công trình	52.590.758.452	39.582.111.014
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	6.541.494.103	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.075.367.639	6.848.659.099
Cộng	68.215.998.758	68.841.286.427

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>106.810.351.500</i>	<i>85.448.281.200</i>
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex		
- CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	106.810.351.500	85.448.281.200
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>56.987.309.060</i>	<i>389.189.297.219</i>
Cổ tức phải trả	265.250.192	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	16.998.827.637	22.810.510.596
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	36.335.331.921	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	3.387.899.310	11.229.662.935
Cộng	163.797.660.560	474.637.578.419

19b. Phải trả dài hạn khác

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

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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



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

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

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

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>676.040.802.217</i>	<i>742.832.463.273</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương ⁽ⁱ⁾	549.217.684.566	621.670.398.738
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ⁽ⁱⁱ⁾	126.823.118.151	121.162.064.535
<i>Trái phiếu thường đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b) ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>349.160.000.000</i>	<i>694.435.000.000</i>
Mệnh giá trái phiếu	350.000.000.000	700.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(840.000.000)	(5.565.000.000)
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b)</i>	<i>147.408.412.053</i>	<i>540.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ^(iv)	-	540.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	147.408.412.053	-
Cộng	1.172.609.214.770	1.437.807.463.273

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	742.832.463.273	325.249.247.480	-	-	(392.040.908.036)	676.040.802.717
Vay dài hạn đến hạn trả	540.000.000	-	147.408.412.053	-	(540.000.000)	147.408.412.053
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	694.435.000.000	-	-	4.725.000.000	(350.000.000.000)	349.160.000.000
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)	-	-	4.725.000.000	-	(840.000.000)
Cộng	1.437.807.463.273	325.249.247.480	147.408.412.053	4.725.000.000	(742.580.908.036)	1.172.609.214.770

20b. Vay dài hạn

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

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

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	564.147.597.296	147.408.412.53	416.739.185.243
Trái phiếu thường dài hạn	349.160.000.000	349.160.000.000	-
Cộng	913.307.597.296	496.568.412.053	416.739.185.243
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



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

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	152.642.153.587	689.685.706.000
Số tiền vay phát sinh	416.739.185.243	-
Số tiền vay đã trả	(5.233.741.534)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(147.408.412.053)	(1.007.606.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Số cuối kỳ	416.739.185.243	691.828.100.000

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.541.812.194	1.015.425.208	(1.189.236.071)	17.368.001.331
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	125.160.817	259.594.051	(280.630.320)	104.124.548
Cộng	17.666.973.011	1.275.019.259	(1.469.866.391)	17.472.125.879

22. Vốn chủ sở hữu

22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

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

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

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

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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



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

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

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

22c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	148.605.800.349	7.384.070.862
Doanh thu bán thành phẩm	325.536.832.616	248.446.364.316
Doanh thu bất động sản	391.268.792.156	151.287.550.248
Doanh thu hợp đồng xây dựng	455.320.992.802	7.465.135.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.346.235.371	8.523.811.746
Cộng	1.329.078.653.294	423.106.932.596

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.120.563.788	572.313.654
Xây dựng công trình	191.750.729.274	-
Bán BĐS đất nền	142.310.363.636	-

Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương

Bán hàng hóa, thành phẩm 7.710.185

36,6



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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Bán hàng hóa, thành phẩm	64.574.074	320.437.964
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước	-	
Bán hàng hóa, thành phẩm	4.158.145.910	813.379.912
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Bán hàng hóa, thành phẩm	10.074.074	25.333.332
Xây dựng công trình	-	7.465.135.424
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.476.431.025	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.526.840.087	-
Xây dựng công trình	239.023.577.817	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	1.757.926.742	854.467.588
Hàng bán bị trả lại	11.915.972.233	15.618.735.145
Cộng	13.673.898.975	16.473.202.733
3. Giá vốn hàng bán		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	146.229.318.574	7.275.352.875
Giá vốn thành phẩm	268.778.242.646	198.891.900.666
Giá vốn bất động sản	284.970.230.924	33.585.693.966
Giá vốn hợp đồng xây dựng	419.028.465.332	7.348.044.335
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.207.794.098	5.122.287.877
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(9.719.355.248)	(12.312.004.159)
Cộng	1.114.494.696.326	239.911.275.560
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	524.931.507	14.553.107
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	86.734.349	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	167.243.647.763	123.159.534.531
Cộng	169.215.313.619	124.874.087.638



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

TT2510200007

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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Chi phí tài chính**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	104.878.491.941	106.385.541.259
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	4.725.000.000	4.725.000.000
Cộng	109.603.491.941	111.110.541.259

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	11.102.107.254	15.525.011.920
Chi phí vật liệu, bao bì	260.163.491	6.156.376.836
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.524.450	1.200.061.162
Chi phí khấu hao tài sản cố định	220.111.380	1.722.568.648
Chi phí môi giới	16.454.099.663	4.139.116.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.525.859.700	9.105.438.159
Các chi phí khác	9.935.996.416	37.848.572.919
Cộng	52.500.862.354	15.525.011.920

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	28.173.302.968	21.403.823.444
Chi phí vật liệu quản lý	628.998.243	684.391.186
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	495.938.309	104.487.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.223.632.246	2.584.393.939
Thuế, phí và lệ phí	-	16.795.423
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	181.184.749	1.005.877.707
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.951.401.598	1.639.160.858
Các chi phí khác	21.460.553.779	12.828.736.792
Cộng	57.115.011.892	40.267.667.119

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.770.000.002	5.964.259.260
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	98.828.320	-
Các khoản thu nhập khác	1.801.251.388	518.554.654
Cộng	4.670.079.710	6.482.813.914

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	1.265.718.386	580.653.714
Thuế bị phạt, bị truy thu	126.851.908	2.696.762.478
Các khoản chi phí khác	405.461.704	833.926.961
Cộng	1.798.031.998	4.111.343.153



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

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

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

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	153.924.224.254	103.410.081.622
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(8.178.007.549)	(184.922.116)
Trích thường Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(6.407.557.484)	(80.251.500)
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	139.338.629.221	103.144.908.006
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	108.628.033	100.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.283	1.031

10b. Thông tin khác

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	381.276.120.854	174.086.601.353
Chi phí nhân công	79.904.373.410	60.076.622.826
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.554.937.039	15.219.310.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	421.867.945.248	25.261.045.762
Chi phí khác	75.194.071.749	26.763.134.553
Cộng	970.797.448.300	301.406.714.806

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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



CÔNG 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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	183.573.144	57.994.470	-	241.567.614
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	183.573.144	57.994.470	-	241.567.614
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	1.573.195.149	542.830.211	-	2.116.025.360
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	561.661.247	186.535.713	-	748.196.960
Ông Hồ Hoàn Thành - Phó Tổng Giám đốc	432.323.679	145.083.332	-	577.407.011
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	383.907.223	120.211.904	-	504.119.127
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	195.303.000	90.999.262	-	286.302.262
Cộng	1.756.768.293	600.824.681	-	2.357.592.974
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	153.830.337	-	-	153.830.337
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	153.830.337	-	-	153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	189.432.213	-	-	189.432.213
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	189.432.213	-	-	189.432.213
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	1.258.633.544	-	-	1.258.633.544
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	328.870.956	-	-	328.870.956
Ông Hồ Hoàn Thành - Phó Tổng Giám đốc	380.953.230	-	-	380.953.230
Bà Lý Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	322.283.358	-	-	322.283.358
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	120.606.000	-	-	120.606.000
Cộng	1.601.896.094	-	-	1.601.896.094



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

TT2510200007

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

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

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

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



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

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

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.824.550.222	70.757.602
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ, xây dựng	398.235.493	599.328.958
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	199.471.675	171.045.486
Thuê đất	32.560.113.254	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	54.800.000	21.800.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ	135.000.000	155.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.433.691	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	167.243.647.763	123.159.534.531
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh	439.840.669.585	168.000.000.000

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.



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

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

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

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

Công nợ với các bên liên quan khác

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

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

2. Thông tin về hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 Tập đoàn có nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 192.741.144.980 VND. Yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.

Tuy nhiên, Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Tập đoàn bằng cách bảo lãnh các khoản nợ vay, không yêu cầu Tập đoàn hoàn trả tiền nợ mua hàng hóa, dịch vụ cho đến khi Tập đoàn có khả năng trả nợ. Do vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Tập đoàn hoạt động kinh doanh liên tục.

3. Số liệu so sánh

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

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

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

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

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


Lê Ngọc Hương
Người lập


Huỳnh Thị Ngọc Tuyết
Kế toán trưởng


Đoàn Văn Thuận
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Số 26-27, Lô 1, Đường Đồng Khởi, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

9 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
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	103.410.081.622	764.008.050	104.174.089.672
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.204)	(461.390.552)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(56.271.954)	-	(56.271.954)
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(311.588.237.565)	25.315.168.890	846.051.711.850
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	153.924.224.254	2.019.648.965	155.943.873.219
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.007)	(442.031.898)	(1.275.019.260)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ này	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Giảm khác	-	-	-	-	80.583.386	(33.164.767)	47.418.619
Số dư cuối năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	110.159.204.413	30.777.845.509	1.595.502.937.092

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Huỳnh Thị Ngọc Tuyết

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Hường

Người lập

Tổng Giám đốc



TT251020007

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

Appendix VI

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Issued together with Decision No. 21/QĐ-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 /CBTT-TDC

Ho Chi Minh, October 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, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh city.

- Telephone: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678

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

2. Contents of disclosure:

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

1/ Consolidated Financial Statements for Quarter III of 2025;

2/ Combined Financial Statements for Quarter III 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 October 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 III of 2025
- Combined Financial Statements for Quarter III of 2025
- Explanation Letter

Representative of the Company

Legal representative

(Sign, write full name, title, and affix seal)



Đoàn Văn Thuận



CV2510240038

**BINH DUONG
TRADE AND DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY**

TDC

No.: 895 /KDPT-TDC

Re: Explanation for the variation in profit in
the Financial Statements
for Quarter 3, 2025.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Binh Duong, October 28, 2025.

To:

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

Pursuant to Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance on information disclosure on the securities market;

Based on the Company's business results as presented in the Financial Statements for Quarter 3, 2025,

Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company (Stock code: TDC) hereby reports and explains the reason for the profit variation as follows:

1. Variation in Profit after Corporate Income Tax in the Financial Statements for Quarter 3, 2025

No.	Type of Report	Indicator	Quarter 3 2025	Quarter 3 2024
1	Combined Financial Statements	Profit after tax	85.032.656.419	53.455.885.200
2	Consolidated Financial Statements	Profit after tax	89.735.192.067	54.040.864.968

2. Reasons for Profit Variation

The variation in profit after tax for Quarter 3, 2025 compared to the same period in Quarter 3, 2024, in both the Combined Financial Statements and the Consolidated Financial Statements, is due to the following reasons:

1. Regarding the profit after tax in the Combined Financial Statements for Quarter 3, 2025:

❖ Profit before tax for Q3/2025 reached VND 85 billion, an increase of 31,6 billion VND (equivalent to 59%) compared to the same period last year (53,4 billion VND). This growth is mainly due to the following factors:



CV2510240038

✓ Net revenue increased, and Gross profit increased by 6 billion VND compared to the same period.

✓ Finance costs decreased by 2,5 billion VND compared to the same period.

✓ Finance income increased by 38,2 billion VND compared to the same period. The main reason is that the Company recorded profit sharing from its capital contribution investment in the VSip Hai Phong project during the period.

❖ Furthermore, there were also factors that reduced the profit during the period, including:

✓ Selling and administration expenses increased by 13,2 billion VND compared to the same period. This is because the Company increased its marketing and advertising activities and expanded the scale of its management structure to serve the growth in Revenue.

✓ Other profit decreased by 2,2 billion VND compared to the same period. This was due to an increase in Other expenses of 1,2 billion VND and a decrease in Other income of 1 billion VND.

Although Selling and administration expenses increased, the growth in revenue was sufficient to compensate for the increase in the Company's input costs and operating expenses.

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

- The profit of the subsidiaries was not high and did not fluctuate significantly. The profit was mainly concentrated at the parent company.

- Since the parent company recorded a profit, the profit after tax in the Consolidated Financial Statements for Quarter 3, 2025, was a profit of 89,7 billion VND.

The above is the explanation for the variation in profit after tax in the Financial Statements for Quarter 3, 2025, of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company, which is hereby reported for the information of the relevant Agencies.

Recipients:

- As above;
- Filed at Office, Corporate Secretary.

GENERAL DIRECTOR



Đoàn Văn Thuận



CV2510240038

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY
No. 26-27, Block I, Dong Khoi Street, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province
Tax number : 3 7 0 0 4 1 3 8 2 6

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months 2025

1. CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
2. CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
3. CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
4. NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENT

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Full-form)

As of 31 December 20..

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		2.360.486.627.978	1.812.643.858.420
I. Cash and cash equivalents	110		55.990.056.135	14.502.234.992
1. Cash	111		55.990.056.135	14.502.234.992
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term investments	120		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term receivables	130		1.948.093.399.224	1.390.143.968.891
1. Short-term trade receivables	131		1.255.258.085.177	771.064.372.224
2. Short-term prepayments to suppliers	132		727.767.582.855	655.816.111.168
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136		23.119.714.381	22.308.729.053
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(58.051.983.189)	(59.045.243.554)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		350.552.849.221	397.694.929.246
1. Inventories	141		350.552.849.221	397.694.929.246
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		5.850.323.398	10.302.725.291
1. Short-term prepaid expenses	151		4.824.363.810	10.180.966.429
2. Deductible VAT	152		86.409.256	121.758.862
3. Taxes and other accounts receivable from the State	153		939.550.332	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-



This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined/Consolidated Financial Statements

TT2510200007

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	200		2.226.345.337.615	2.598.415.089.726
I. Long-term receivables	210		88.462.405.553	367.874.887.042
1. Long-term trade receivables	211		29.949.428.881	44.310.727.478
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216		58.512.976.672	323.564.159.564
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	220		124.780.494.780	108.773.617.583
1. Tangible fixed assets	221		61.486.481.893	57.241.510.539
- Historical cost	222		339.750.693.653	338.530.692.280
- Accumulated depreciation	223		(278.264.211.760)	(281.289.181.741)
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		63.294.012.887	51.532.107.044
- Initial cost	228		109.420.070.837	92.602.245.137
- Accumulated amortization	229		(46.126.057.950)	(41.070.138.093)
III. Investment property	230		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	240		1.876.453.591.829	2.021.172.750.790
1. Long-term work-in-process	241		1.861.633.492.241	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242		14.820.099.588	15.126.322.203
V. Long-term investments	250		79.951.932.342	76.211.721.890
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		49.151.932.342	45.411.721.890
3. Investments in other entities	253		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	260		56.696.913.111	24.382.112.421
1. Long-term prepaid expenses	261		54.706.252.743	22.391.452.054
2. Deferred income tax assets	262		1.990.660.368	1.990.660.367
3. Long-term components and spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		4.586.831.965.593	4.41



This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined/Consolidated Financial Statements

TT2510200007

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		2.991.329.028.501	3.291.577.803.632
I. Current liabilities	310		2.553.227.772.958	3.096.042.713.445
1. Short-term trade payables	311		765.655.188.691	722.602.635.173
2. Short-term advances from customers	312		322.651.465.430	334.372.178.262
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313		26.240.603.925	25.702.120.661
4. Payables to employees	314		16.585.514.945	14.412.478.219
5. Short-term accrued expenses	315		68.215.998.758	68.841.286.427
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319		163.797.660.560	474.637.578.419
10. Short-term borrowings and financial leases	320		1.172.609.214.770	1.437.807.463.273
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		17.472.125.879	17.666.973.011
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		438.101.255.543	195.535.090.187
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		-	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		21.362.070.300	42.724.140.600
8. Long-term borrowing and financial leases	338		416.739.185.243	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax payable	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development funds	343		-	-

1382
 B TY
 HAN
 OANI
 TRIU
 SON
 P.HO C



This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined/Consolidated Financial Statements

TT2510200007

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		1.595.502.937.092	1.119.481.144.514
I. Owner's equity	410		1.595.502.937.092	1.119.481.144.514
1. Capital	411		1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- Ordinary shares carrying voting right	411a		1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412		51.550.643.840	1.841.123.840
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Other sources of capital	414		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		122.957.967.516	122.706.380.871
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		110.159.204.413	(42.761.029.220)
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		(43.765.019.841)	(457.713.960.988)
- Retained earnings of the current period	421b		153.924.224.254	414.952.931.768
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429		30.777.845.509	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		4.586.831.965.593	4.411.058.948.146

Le Ngoc Huong
Preparer

Huynh Thi Ngoc Tuyet
Chief Accountant

Doan Van Thuan
General Director

Binh Duong, October 28 2025



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quarter 1		Cumulative from the beginning of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Sales	01	VI.1	685,404,126.273	185,360,615.104	1,329,078,653.294	423,106,932.596
2. Sales deductions	02	VI.2	1,389,199.096	13,634,694.258	13,673,898.975	16,473,202.733
3. Net sales	10		684,014,927.177	171,725,920.846	1,315,404,754.319	406,633,729.863
4. Cost of sales	11	VI.3	569,477,539.112	67,985,444.133	1,114,494,696.326	239,911,275.560
5. Gross profit	20		114,537,388.065	103,740,476.713	200,910,057.993	166,722,454.303
6. Financial income	21	VI.4	37,889,733.431	6,275.039	169,215,313.619	124,880,362.677
7. Financial expenses	22	VI.5	24,952,631.697	27,580,337.552	109,603,491.941	111,110,541.259
In which: Loan interest expenses	23		24,952,631.697	27,580,337.552	109,603,491.941	111,110,541.259
8. Gain/(loss) in joint ventures and associates	24	VI.12a	871,093.423	(945,137.752)	4,302,198.190	49,555.183
9. Selling expenses	25	VI.6	18,729,186.676	10,911,237.402	52,500,862.354	37,848,572.919
10. General and administration expenses	26	VI.7	20,796,356.474	13,651,255.069	57,115,011.892	40,267,667.119
11. Net operating profit	30		88,820,040.072	50,658,783.977	155,208,203.615	102,425,590.866
12. Other income	31	VI.8	3,596,734.108	3,896,250.291	4,670,079.710	6,482,813.914
13. Other expenses	32	VI.9	1,609,634.479	459,136.479	1,798,031.998	4,111,343.153
14. Other profit	40		1,987,099.629	3,437,113.812	2,872,047.712	2,371,470.761
15. Total accounting profit before tax	50		90,807,139.701	54,095,897.789	158,080,251.327	104,797,061.627
16. Current income tax	51	V.16	1,071,947.634	55,032.821	2,136,378.108	622,971.955
17. Deferred income tax	52	V.13	-	-	-	-
18. Profit after tax	60		89,735,192.067	54,040,864.968	155,943,873.219	104,174,089.672
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		88,780,558.328	53,426,504.489	153,924,224.254	103,410,081.622
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		954,633.739	614,360.479	2,019,648.965	764,008.050
21. Earning per share	70	VI.10	741	533	1,283	1,031
22. Diluted earning per share	71	VI.10	741	533	1,283	1,031


Le Ngoc Huong
 Preparer


Huynh Thi Ngoc Tuyet
 Chief Accountant



Binh Duong, October 28 2025


Doan Van Thuan
 General Director

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

The first 9 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		158.080.251.327	104.797.061.627
2. Adjustments				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		13.212.322.884	15.219.310.312
- Provisions	03		181.184.749	1.005.877.707
- Gain/ (loss) from exchange difference due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/ (loss) from investing activities	05		(176.200.777.462)	(130.873.348.974)
- Interest expenses	06		109.603.491.941	111.110.541.259
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before changes of working capital	08		104.876.473.439	101.259.441.931
- Increase/(decrease) of receivables	09		(412.028.434.063)	209.050.978.062
- Increase/(decrease) of inventories	10		191.555.016.371	(13.292.136.071)
- Increase/(decrease) of payables	11		(272.210.529.898)	(14.924.699.478)
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		(26.958.198.070)	(3.692.330.845)
- Increase/(decrease) of securities trading	13		-	-
- Interests paid	14		(120.280.629.691)	(124.243.690.766)
- Corporate income tax paid	15		(15.042.631.267)	(31.967.387.760)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		(1.548.830.122)	(1.455.798.252)
Net cash flows from operating activities	20		(551.637.763.301)	120.734.376.821
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(27.140.650.218)	4.891.592.995
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		2.770.000.002	6.021.638.258
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		301.884.931.507	2.584.806.270
Net cash flows from investing activities	30		277.514.281.291	-



This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined/Consolidated Financial Statements

TT2510200007

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No.26-27, Lot I, Dong khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Consolidated Cash Flow Statement (continued.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		321.989.520.000	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Receivables from borrowings	33		741.988.432.723	227.606.924.609
4. Repayment for loan principal	34		(747.814.649.570)	(366.248.868.648)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		(552.000.000)	(357.985.000)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		<u>315.611.303.153</u>	<u>(138.999.929.039)</u>
Net cash flows during the period	50		41.487.821.143	(1.267.514.695)
Beginning cash and cash equivalents	60		14.502.234.992	14.069.518.738
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	70		<u>55.990.056.135</u>	<u>12.802.004.043</u>


Le Ngoc Huong
 Preparer


Huynh Thi Ngoc Tuyet
 Chief Accountant

Binh Duong, October 28 2025


Đoan Văn Thuận
 General Director



This statement should be read in conjunction with the Notes to the Combined/Consolidated Financial Statements

TT2510200007

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**The first 9 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. Operating field

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. 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.

5a. Information on restructuring the Group

During the year, the Group did not incur any additional purchases, liquidations or divestitures in subsidiaries.

5b. List of consolidated subsidiaries

Company name	Head office address	Main business activities	Percentage of interest		Percentage of voting rights	
			Beginning of year	Ending of year	Company name	Head office address
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 Stock Company	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%

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

5c. 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%).

5d. 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%).

6. 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.

7. Employee

As of the financial year-end date, the Group had 486 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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot 1, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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:

<u>Type of fixed asset</u>	<u>Number of years</u>
Houses, structures	04 - 31



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

<u>Type of fixed asset</u>	<u>Number of years</u>
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 the asset to 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 44-49 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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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 original cost of 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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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 price and 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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

- 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



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**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	1.722.928.870	1.806.479.424
Demand deposits at banks	54.267.127.265	12.695.755.568
Total	55.990.056.135	14.502.234.992

2. Accounts receivable**2a. Short-term accounts receivable**

	Ending balance	Beginning balance
<i>Receivables from related parties</i>	<i>337.122.086.117</i>	<i>7.459.941.994</i>
Becamex Investment And Industrial Development Group	72.238.820.692	131.752.999
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	827.884.625
Becamex Trade Company Limited	366.250.000	-
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company	258.145.464.043	14.874.999
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	541.635.391	541.635.391
Vietnam Technology & Communications Joint Stock Company	5.801.595.980	5.934.833.980
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	28.320.011	8.960.000
<i>Receivables from other customers</i>	<i>918.135.999.060</i>	<i>763.604.430.230</i>
Nhat Phuoc Technology Communication Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other real estate buyers	529.933.744.805	331.687.137.820
Receivables from other customers	223.207.854.255	168.022.892.410
Total	1.255.258.085.177	771.064.372.224



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**2b. Long-term accounts receivable**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>12.618.384.687</i>	<i>22.037.755.887</i>
Becamex Investment And Industrial Development Group	3.199.013.487	3.199.013.487
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	9.419.371.200	18.838.742.400
<i>Receivables from other customers</i>	<i>17.331.044.194</i>	<i>22.272.971.591</i>
Receivables from other real estate buyers	17.331.044.194	22.272.971.591
Total	29.949.428.881	44.310.727.478

3. Short-term advances to suppliers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Prepayments to related parties</i>	-	<i>8.186.430.516</i>
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.186.430.516
<i>Prepayments to other suppliers</i>	<i>727.767.582.855</i>	<i>647.629.680.652</i>
Cetecons Joint Stock Company	235.849.702.701	217.012.644.297
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	218.878.517.623	173.855.963.874
Trung Kien Steel and Construction Investment Co., Ltd.	17.055.447.377	67.331.353.415
Hai Dang Thai Binh Trading Construction Joint Stock Company	112.949.080.749	-
Other suppliers	143.034.834.405	189.429.719.066
Total	727.767.582.855	655.816.111.168

4. Other receivables**4a. Other short-term receivables**

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Value</u>	<u>Provision</u>	<u>Value</u>	<u>Provision</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>1.725.334.365</i>	-	<i>1.375.081.872</i>	-
Becamex Investment And Industrial Development Group - Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Dividends Receivable	350.252.493	-	-	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	<i>21.394.380.016</i>	<i>(801.707.854)</i>	<i>20.933.647.181</i>	<i>(801.707.854)</i>
Advances	13.841.131.166	-	12.438.641.052	-
Other short-term receivables	7.553.248.850	(801.707.854)	8.495.006.129	(801.707.854)
Total	23.119.714.381	(801.707.854)	22.308.729.053	(801.707.854)

4b. Other long-term receivables

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<u>Value</u>	<u>Provision</u>	<u>Value</u>	<u>Provision</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>36.370.050.550</i>	-	<i>308.967.072.372</i>	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Contribution to business cooperation(*)	-	-	139.840.669.585	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd - Profit from business cooperation temporarily divided	36.370.050.550	-	169.126.402.787	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	<i>22.142.926.122</i>	-	<i>14.597.087.192</i>	-



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Provision	Value	Provision
Output VAT temporarily paid (real estate business advance)	11.607.555.275	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	6.161.776.172	-	3.571.808.150	-
Compensation receivable	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Total	58.512.976.672	-	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

	Overdue time	Ending balance		Overdue time	Original cost	Beginning balance	
		Original cost	Recoverable value			Recoverable value	Overdue time
<i>Related parties</i>		-	-			827.884.625	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Customer receivables	Over 03 years	-	-	Over 03 years		827.884.625	-
<i>Other organizations and individuals</i>		60.966.892.906	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		27.188.582.445	2.914.909.717			26.911.595.085	2.472.546.617
	Under 01 year	1.807.710.501	1.265.397.347	Under 01 year		489.825.201	146.947.560
	From 01 year to 02 years	3.123.796.725	1.561.898.363	From 01 year to 02 years		2.518.387.203	1.259.193.599
	From 02 years to 03 years	292.046.690	87.614.007	From 02 years to 03 years		1.523.436.368	1.066.405.458
	Over 03 years	21.965.028.529	-	Over 03 years		22.379.946.313	-
Total		60.966.892.906	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	57.567.681.839
Provisioning	181.184.749	1.005.877.707
Write-off	(1.174.445.114)	-
End of year	58.051.983.189	58.573.559.546

6. Inventories

	Ending balance		Beginning of year	
	Original price	Provision	Original price	Provision
Raw materials, materials	19.736.315.232	-	20.686.376.586	-
Tools, supplies	1.462.375.958	-	1.592.685.273	-



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Ending balance		Beginning of year	
	Original price	Provision	Original price	Provision
Unfinished production and business costs(*)	302.649.048.477	-	237.045.551.542	-
Finished products	1.282.461.451	-	5.759.480.342	-
Goods	25.422.648.103	-	132.610.835.503	-
Total	350.552.849.221	-	397.694.929.246	-

- (*) Certain land use rights of the Phu Chanh project with a book value as of September 30, 2025 of 12.239.181.818 are mortgaged at Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Nai Branch and Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch to secure loans at these banks (see Note V.20).

7. Prepaid expenses**7a. Short-term prepaid expenses**

	Ending balance	Beginning of year
Tools, supplies	1.743.712.062	566.758.588
Provision for credit limit fees	1.333.333.331	7.333.333.333
Repair costs	972.841.226	662.990.002
Other short-term prepaid expenses	774.477.191	1.617.884.506
Total	4.824.363.810	10.180.966.429

7b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning of year
Tools, supplies	1.034.105.459	540.344.538
Land rent	37.875.070.316	5.481.075.229
Repair costs	768.313.973	1.208.164.148
Mineral exploitation licensing fees	11.029.153.432	11.486.107.823
Other long-term prepaid expenses	3.999.609.563	3.675.760.316
Total	54.706.252.743	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
Purchases during the period	-	1.525.233.333	-	-	-	1.525.233.333
Basic construction investment completed	1.228.365.530	7.413.623.918	1.814.034.006	-	82.000.000	10.538.023.454
Liquidation, transfer	(1.252.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(12.066.419.793)
Other						
Increases/Decreases	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Ending balance	96.630.769.670	94.668.983.307	132.593.115.093	4.129.664.651	11.728.160.932	339.750.693.653
Including:						
Fully depreciated but still in use	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
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	3.568.047.621	1.599.615.565	2.430.911.826	47.744.190	510.083.825	8.156.403.027
Liquidation, transfer	(1.252.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(12.066.419.793)
Ending balance	67.953.516.440	80.332.528.179	116.284.836.264	3.945.141.957	9.748.188.920	278.264.211.760

Remaining value



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Houses, structures, and buildings	Machinery and equipment	Means of transport and transmission	Equipment and management tools	Assets Fixed Other tangible	Total
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	<u>28.677.253.230</u>	<u>14.336.455.128</u>	<u>16.308.278.829</u>	<u>184.522.694</u>	<u>1.979.972.012</u>	<u>61.486.481.893</u>
<i>Including:</i>						
Temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets of the Group with a net book value of 16.682.489.134 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
Basic construction investment completed	16.817.825.700	-	16.817.825.700
Ending balance	<u>103.924.585.746</u>	<u>5.495.485.091</u>	<u>109.420.070.837</u>
<i>Including:</i>			
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	4.397.320.764	658.599.093	5.055.919.857
Ending balance	<u>42.401.525.778</u>	<u>3.724.532.172</u>	<u>46.126.057.950</u>
Remaining value			
Beginning balance	49.102.555.032	2.429.552.012	51.532.107.044
Ending balance	<u>61.523.059.968</u>	<u>1.770.952.919</u>	<u>63.294.012.887</u>
<i>Including:</i>			
Temporarily not in use	-	-	-
Awaiting liquidation	-	-	-

Certain land use rights of the Group with a net book value of 8.472.000.648 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	Original cost	Recoverable value
TDC Plaza Project	488.745.104.502	488.745.104.502	521.079.337.534	521.079.337.534
Unitown Project – Phase 2	142.353.686.490	142.353.686.490	263.770.868.329	263.770.868.329
Hoa Loi Project - Residential Area E12 - E16	813.998.381.981	813.998.381.981	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi Project - Residential Area E15 - E19	354.922.402.767	354.922.402.767	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi Project -	61.613.916.501	61.613.916.501	63.752.539.097	63.752.539.097

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Recoverable value	Original cost	Recoverable value
Residential Area E3, D10 - D11				
Total	1.861.633.492.241	1.861.633.492.241	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 projects for 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 September 30, 2025 are 1.134.196.955.834 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	Ending balance
Fixed asset purchases	9.457.018.853	23.715.777.925	(23.379.048.373)	9.793.748.405
Construction in progress	5.669.303.350	2.915.688.614	(3.976.800.781)	4.608.191.183
Major repairs of fixed assets	-	418.160.000	-	418.160.000
Total	15.126.322.203	27.049.626.539	(27.355.849.154)	14.820.099.588

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	171.225.362	2.407.135.362	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Mien Dong International University (ii)	14.400.000.000	32.344.796.979	46.744.796.979	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Total	16.635.910.000	32.087.902.306	48.270.946.692	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:



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	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 Mien Dong International University	2.702.063.595	174.338.611	(119.014.351)	(350.252.493)	-	2.407.135.362
	42.709.658.295	4.127.859.579	(649.046.257)	-	556.325.363	46.744.796.980
Total	45.411.721.890	4.302.198.190	(768.060.608)	(350.252.493)	556.325.363	49.151.932.342

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:

	Cumulative from the Beginning of the Year to the End of the Period	
	This period	Previous period
Profit distributed	350.252.493	884.806.270
Purchase of purified water	159.171.000	-

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	1.308.298.820	1.308.298.821
Internal transactions	682.361.547	682.361.547
Total	1.990.660.367	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

Under the current Corporate Income Tax Law, the taxable loss of any tax year may be carried forward to offset the taxable income for a maximum period of not more than 05 years following the year.

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

loss arose. Deferred tax assets are not recognized for these amounts because it is not probable that future taxable income will be available to utilize those benefits.

14. Short-term trade payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>598.124.196.865</i>	<i>648.256.403.567</i>
Becamex Investment And Industrial Development Group	586.159.729.002	634.965.026.102
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	9.292.200.228	9.087.921.162
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	798.058.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	49.526.059	773.579.127
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	23.171.305	23.171.305
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	21.384.000	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
<i>Payable to other suppliers</i>	<i>167.530.991.826</i>	<i>74.346.231.606</i>
Total	765.655.188.691	722.602.635.173

As of the end of the accounting period, accounts payable for the purchase of fixed assets and capital construction amounted to VND 1.434.209.654, and overdue, unpaid debts amounted to VND 25.299.890.000.

15. Short-term advances from customers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Advances to related parties</i>	<i>72.671.450.985</i>	<i>107.913.216.901</i>
Becamex Investment And Industrial Development Group	60.123.200.985	95.364.966.901
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
<i>Advances from other customers</i>	<i>249.980.014.445</i>	<i>226.458.961.361</i>
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	65.901.859.281	128.087.845.832
Ceteccons Joint Stock Company	39.244.758.877	-
Global Real Estate Investment and Development Group Joint Stock Company	48.017.600.000	-
Advances from other real estate buyers	68.830.369.327	59.807.562.092
Advances from other customers	27.985.426.960	38.563.553.437
Total	322.651.465.430	334.372.178.262

16. Taxes and payables to the State

	<u>Beginning balance</u>		<u>Arising during the year</u>		<u>Ending balance</u>	
	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>	<u>Amount payable</u>	<u>Amount actually paid</u>	<u>Payable</u>	<u>Receivable</u>
VAT on domestic sales	11.444.490.534	-	35.656.447.079	(22.941.510.666)	24.159.426.947	-
Corporate income tax	13.610.373.105	-	2.136.378.108	(15.042.631.267)	1.643.670.278	939.550.332
Personal income tax	349.473.351	-	2.258.139.849	(2.583.095.431)	24.517.769	-
Natural resource	235.888.416	-	3.330.474.000	(3.210.921.000)	355.441.416	-

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Beginning balance		Arising during the year		Ending balance	
	Payable	Receivable	Amount payable	Amount actually paid	Payable	Receivable
tax						
Other taxes and fees	61.895.255	-	2.032.659.728	(2.037.007.468)	57.547.515	-
Total	25.702.120.661	-	45.414.098.764	(45.815.165.832)	26.240.603.925	939.550.332

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	491.869.810	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company	1.644.508.298	567.939.134
Total	2.136.378.108	567.939.134

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
Becamex Investment And Industrial Development Group – Interest payable for undistributed dividends	7.008.378.564	7.008.378.564
Payable to other organizations and individuals	61.207.620.194	61.832.907.863

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Interest expense	-	15.402.137.750
Accrued construction costs	52.590.758.452	39.582.111.014
Accrual for brokerage commission expenses	6.541.494.103	-
Other short-term payables	2.075.367.639	6.848.659.099
Total	68.215.998.758	68.841.286.427

19. POther payables**19a. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payable to related parties</i>	<i>106.810.351.500</i>	<i>85.448.281.200</i>
Becamex Industrial Investment and Development Corporation - JSC – Interest on deferred payment for the purchase of goods and services	106.810.351.500	85.448.281.200
<i>Payables to other organizations and individuals</i>	<i>56.987.309.060</i>	<i>389.189.297.219</i>
Dividends payable	265.250.192	133.250.192
Money from contract liquidation of projects not yet disbursed to customers	16.998.827.637	22.810.510.596
Receipt of deposits and reservations for projects	36.335.331.921	319.016.203.500
Payables due to repossession of sold assets	-	35.999.669.996
Other short-term payables	3.387.899.310	11.229.662.935
Total	163.797.660.560	474.637.578.419

19b. Other long-term payables

Late payment interest on goods and services payable to Becamex Investment And Industrial Development Group (a related party).

19c. Overdue debts not yet paid

As of the end of the accounting period, the outstanding overdue accounts payable amounted to VND 64.086.210.900.

20. Borrowing**20a. Short-term borrowing**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Short-term bank loans</i>	<i>676.040.802.217</i>	<i>742.832.463.273</i>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch ⁽ⁱ⁾	549.217.684.566	621.670.398.738
Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch ⁽ⁱⁱ⁾	126.823.118.151	121.162.064.535
<i>Long-term regular bonds due for payment (see explanation No. V.20b) ⁽ⁱⁱⁱ⁾</i>	<i>349.160.000.000</i>	<i>694.435.000.000</i>
Par value of bonds	350.000.000.000	700.000.000.000
Bond issuance costs	(840.000.000)	(5.565.000.000)
<i>Long-term loans due for payment (see explanation No. V.20b)</i>	<i>147.408.412.053</i>	<i>540.000.000</i>
Viet Nam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Dong Nai Branch ^(iv)	-	540.000.000
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank - Ho Chi Minh City Branch (see explanation Note V.20b)	147.408.412.053	-
Total	1.172.609.214.770	1.437.807.463.273

⁽ⁱ⁾ Loan from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development (BIDV) – Binh Duong Branch to supplement working capital and capital for implementing the Green City detached

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

housing project, with interest rates stipulated specifically in each tranche of drawdown, and a maximum term of 12 months. This loan is secured by the mortgage of certain tangible fixed assets, 02 certificates of land use rights in Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City, 01 certificate of land use rights belonging to the Western Land project, 01 certificate of land use rights belonging to the Unitown project – Phase 2, and 06 certificates of land use rights belonging to the Hoa Loi project (see Notes 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 each debt 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).
- (iii) 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 (now is Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City) owned by Becamex Investment And Industrial Development Group.

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 - Becamex Investment And Industrial Development Group; repay loans and loan interest to banks, etc

During the period, the Group implemented the early repurchase of 350,000 bonds, equivalent to VND 350,000,000,000, at a repurchase price per bond equal to its face value plus any accrued interest that has not been paid, calculated up to the date of early repurchase.

- (iv) Loan from Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade (VietinBank) – Dong Nai Branch to invest in 19 concrete mixer trucks and 04 tipper trucks/vehicles, with floating interest rates and a term of 05 years. This loan is secured by the mortgage of assets formed from the loan capital itself (see Note V.8).

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

	Beginning balance	Loan amount incurred during the year	Transfer from long-term borrowings	Allocation of bond issuance costs	Loan amount has been paid during the year	Ending balance
Short-term bank loans	742.832.463.273	325.249.247.480	-	-	(392.040.908.036)	676.040.802.717
Long-term loans due for payment	540.000.000	-	147.408.412.053	-	(540.000.000)	147.408.412.053
Long-term regular bonds due for payment	694.435.000.000	-	-	4.725.000.000	(350.000.000.000)	349.160.000.000
Par value of bonds	700.000.000.000	-	-	-	(350.000.000.000)	350.000.000.000
Bond issuance costs	(5.565.000.000)	-	-	4.725.000.000	-	(840.000.000)
Total	1.437.807.463.273	325.249.247.480	147.408.412.053	4.725.000.000	(742.580.908.036)	1.172.609.214.770

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**20b. Long-term borrowing**

Loan from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank (TPBank) – Ho Chi Minh City Branch under the following contracts:

- Credit Contract No. 239/2024/HĐTD/NOH with a loan limit of VND 400,000,000,000 to supplement capital for implementing the Social Housing Project – Khu 6 Việt Sing, with an interest rate stipulated for each tranche of drawdown, and a maximum original term of 18 months from the disbursement date. This loan is secured by the mortgage of 02 land use rights belonging to the Hoa Loi project (see Note V.10) and all future assets arising from the Cooperation Contract on Investment and Development of Social Housing No. 29/07/2024/HĐVT/HĐ dated July 30, 2024, between the Company and Investment and Industrial Development Corporation – JSC (CTCP).
- Credit Contract No. 42/2025/HĐTD/NOH with a loan limit of VND 370,000,000,000 to supplement capital for implementing the Green City detached housing project, with an interest rate stipulated for each tranche of drawdown, and a maximum original term of 18 months from the disbursement date. This loan is secured by the mortgage of 01 land use right belonging to the Hoa Loi project (see Note V.10) and receivables arising from Construction Contract No. 15/HĐTCXD/2024 dated December 06, 2024, between the Company and Binh Duong Construction and Transportation Joint Stock Company.

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	564.147.597.296	147.408.412.53	416.739.185.243
Long-term regular bonds	349.160.000.000	349.160.000.000	-
Total	913.307.597.296	496.568.412.053	416.739.185.243
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 movements in long-term borrowings during the period:

	This period	Previous period
Beginning balance	152.642.153.587	689.685.706.000
Loan amount incurred	416.739.185.243	-
Repayments made	(5.233.741.534)	-
Transfer to current portion of long-term borrowings	(147.408.412.053)	(1.007.606.000)
Amortization of bond issuance costs	-	3.150.000.000
Ending balance	416.739.185.243	691.828.100.000

20c. Overdue loans not yet paid

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

21. Bonus and welfare fund

	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	(1.189.236.071)	17.368.001.331
Management board bonus	125.160.817	259.594.051	(280.630.320)	104.124.548



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Beginning of the year	Increase due to appropriation from profits	Expenditure of fund during the year	Ending balance
fund				
Total	17.666.973.011	1.275.019.259	(1.469.866.391)	17.472.125.879

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.

During the period, the Parent Company sold 35.000.000 ordinary shares via a private placement to professional securities investors to early repurchase a portion of the TDC.BOND.700.20202 bond package, pursuant to the General Meeting of Shareholders' Resolution No. 02/NQ-ĐHĐCĐ dated September 11, 2024, Board of Directors' Resolution No. 20/NQ-HĐQT dated October 05, 2024, Board of Directors' Resolution No. 25/NQ-HĐQT dated December 27, 2024, and Board of Directors' Resolution No. 04/NQ-HĐQT dated February 19, 2025, of the Parent Company.

Pursuant to the Board of Directors' Resolution No. 14/NQ-HĐQT dated May 16, 2025, the Company distributed 27.228.000 shares to 18 investors at a price of VND 11,840/share, with the total amount collected from the issuance being VND 322.379.520.000.

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

22b. Details of owner's contributed capital

	Ending balance	Beginning balance
Becamex Investment And Industrial Development Group	607.005.000.000	607.005.000.000
An Phu Gia Holdings Corporation	101.500.000.000	-
Lighthouse Investment Joint Stock Company	97.000.000.000	-
Other shareholders	466.775.000.000	392.995.000.000
Total	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**22c. Share**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
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**

	<u>Cumulative from the beginning of the year to the end of this period</u>	
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
Revenue from trading construction materials	148.605.800.349	7.384.070.862
Revenue from selling semi-finished products	325.536.832.616	248.446.364.316
Real estate revenue	391.268.792.156	151.287.550.248
Revenue from construction contracts	455.320.992.802	7.465.135.424
Revenue from providing services	8.346.235.371	8.523.811.746
Total	1.329.078.653.294	423.106.932.596

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.12, the Group also incurred transactions on sales and service provision to related parties that are not joint ventures or associates as follows:

	<u>Cumulative from the beginning of the year to the end of this period</u>	
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
<i>Becamex Investment And Industrial Development Group</i>		
Sale of goods and finished products	2.120.563.788	572.313.654
Construction of works	191.750.729.274	-
Sale of land plots	142.310.363.636	-

Branch of Becamex Investment And Industrial Development Group – Management Board for



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
<i>Development of Binh Duong Integrated Complex</i>		
Sale of goods and finished products	7.710.185	36.674.536
<i>Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company</i>		
Sale of goods and finished products	64.574.074	320.437.964
<i>Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company</i>	-	
Sale of goods and finished products	4.158.145.910	813.379.912
<i>Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company</i>		
Sale of goods and finished products	10.074.074	25.333.332
Construction of works	-	7.465.135.424
<i>Becamex Trade Company Limited</i>		
Sale of goods and finished products	1.476.431.025	-
<i>Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company</i>		
Sale of goods and finished products	1.526.840.087	-
Construction of works	239.023.577.817	-
2. Revenue deductions		
	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Trade discounts	1.757.926.742	854.467.588
Goods returned	11.915.972.233	15.618.735.145
Total	13.673.898.975	16.473.202.733
3. Cost of goods sold		
	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Cost of trading construction materials	146.229.318.574	7.275.352.875
Cost of finished products	268.778.242.646	198.891.900.666
Real estate costs	284.970.230.924	33.585.693.966
Cost of construction contracts	419.028.465.332	7.348.044.335
Cost of services provided	5.207.794.098	5.122.287.877
Cost of goods sold returned	(9.719.355.248)	(12.312.004.159)
Total	1.114.494.696.326	239.911.275.560
4. Financial income		
	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Interest on term deposits	524.931.507	14.553.107

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Interest on demand deposits	86.734.349	-
Dividends, profits to be shared	1.360.000.000	1.700.000.000
Profit from business cooperation contracts	167.243.647.763	123.159.534.531
Total	169.215.313.619	124.874.087.638

5. Financial expenses

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Interest expense	104.878.491.941	106.385.541.259
Amortization of bond issuance costs	4.725.000.000	4.725.000.000
Total	109.603.491.941	111.110.541.259

6. Selling expenses

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Employee expenses	11.102.107.254	15.525.011.920
Cost of materials, packaging	260.163.491	6.156.376.836
Expenses for tools and supplies	2.524.450	1.200.061.162
Depreciation expenses of fixed assets	220.111.380	1.722.568.648
Brokerage fees	16.454.099.663	4.139.116.194
Purchased service expenses	14.525.859.700	9.105.438.159
Other expenses	9.935.996.416	37.848.572.919
Total	52.500.862.354	15.525.011.920

7. Enterprise management expenses

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Employee expenses	28.173.302.968	21.403.823.444
Cost of management materials	628.998.243	684.391.186
Expenses for tools and supplies	495.938.309	104.487.770
Depreciation expenses of fixed assets	2.223.632.246	2.584.393.939
Taxes, fees and charges	-	16.795.423
Provision for doubtful debts	181.184.749	1.005.877.707
Purchased service expenses	3.951.401.598	1.639.160.858
Other expenses	21.460.553.779	12.828.736.792
Total	57.115.011.892	40.267.667.119

8. Other income

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Profit from liquidation, transfer of fixed assets	2.770.000.002	5.964.259.260
Penalties for breach of contract	98.828.320	-
Other income	1.801.251.388	518.554.654

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Total	4.670.079.710	6.482.813.914

9. Other expenses

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Penalties for breach of contract	1.265.718.386	580.653.714
Tax penalties, arrears	126.851.908	2.696.762.478
Other expenses	405.461.704	833.926.961
Total	1.798.031.998	4.111.343.153

10. Earnings per share**10a. Basic/diluted earnings per share**

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Accounting profit after corporate income tax of the parent company	153.924.224.254	103.410.081.622
Appropriation for bonus and welfare fund	(8.178.007.549)	(184.922.116)
Appropriation for bonuses for the Board of Directors, Management and Supervisory Board	(6.407.557.484)	(80.251.500)
Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine profit allocated to common shareholders:	-	-
Profit for basic/diluted earnings per share	139.338.629.221	103.144.908.006
Weighted average number of common shares outstanding during the year	108.628.033	100.000.000
Basic/Diluted earnings per share	1.283	1.031

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

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
Raw materials and supplies expenses	381.276.120.854	174.086.601.353
Labor costs	79.904.373.410	60.076.622.826
Depreciation expenses of fixed assets	12.554.937.039	15.219.310.312
Outsourced service expenses	421.867.945.248	25.261.045.762
Other expenses	75.194.071.749	26.763.134.553
Total	970.797.448.300	301.406.714.806

VII. OTHER INFORMATION

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)**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 have any transactions regarding the sale of goods and provision of services, or any other transactions, with key management personnel and individuals related to key management personnel.

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

The Group did not have any debts with key management personnel and individuals related to key management personnel.

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. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Board of Supervisors	183.573.144	57.994.470	-	241.567.614
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	183.573.144	57.994.470	-	241.567.614
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of General Directors	1.573.195.149	542.830.211	-	2.116.025.360
Mr. Doan Van Thuan - General Director	561.661.247	186.535.713	-	748.196.960
Mr. Ho Hoan Thanh - Deputy General Director	432.323.679	145.083.332	-	577.407.011
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	383.907.223	120.211.904	-	504.119.127
Mr. Nguyen Thanh Trung - Deputy General Director	195.303.000	90.999.262	-	286.302.262
Total	1.756.768.293	600.824.681	-	2.357.592.974

Prior period

Board of Directors	153.830.337	-	-	153.830.337
Mr. Quang Van Viet Cuong – Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	153.830.337	-	-	153.830.337
Ms. Bui Thi Lan – Vice Chairwoman (Relieved of duty 23/4/2024)	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao - Independent Member (Relieved of duty 23/4/2024)	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Board of Supervisors	189.432.213	-	-	189.432.213
Mr. Nguyen Hai Hoang - Head of Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	189.432.213	-	-	189.432.213
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of General Directors	1.258.633.544	-	-	1.258.633.544
Mr. Doan Van Thuan - General Director	328.870.956	-	-	328.870.956
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	380.953.230	-	-	380.953.230
Ms. Ly Thi Binh - Deputy General Director (Relieved of duty 02/5/2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	322.283.358	-	-	322.283.358
Mr. Nguyen Thanh Trung - Deputy General Director	120.606.000	-	-	120.606.000
Total	1.601.896.094	-	-	1.601.896.094

1b. Transactions and balances with other related parties

Other parties related to the Group include:

Related parties	Relationship
Becamex Investment And Industrial Development Group	Shareholder with significant influence
Branch of Becamex Investment And Industrial Development Group – Management Board for Development of Binh Duong Integrated Complex	Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group
SinViet Limited Liability Joint Venture Company	Jointly controlled entity
Eastern International University	Associate company
Becamex Urban Development Joint - Stock Company	Company in the same group
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	Company in the same group
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam-Singapore Industrial Park J.V. Co.,Ltd	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Setiabecamex Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Tokyu Co., Ltd	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

Related parties	Relationship
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
East Saigon Investment And Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex - Vsp Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Ho Chi Minh City- Thu Dau Mot - Chon Thanh Expressway Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Aspire One Member Company Limited	Subsidiary of Eastern International University
VSIP Hai Phong Co., Ltd	Related company of Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Company Limited
Becamex Trade Company Limited	Subsidiary of Technical Infrastructure Development Joint Stock Company
WTC Binh Duong One Member Company Limited	Subsidiary of Technical Infrastructure Development Joint Stock Company
VNTT Solutions Company Limited	Subsidiary of Vietnam Technology & Communications Joint Stock Company
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	Subsidiary of Becamex – Binh Phuoc Technical Infrastructure Development Joint Stock Company

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:

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	This period	Previous period
<i>Becamex Investment And Industrial Development Group</i>		
Purchase of goods and services	50.824.550.222	70.757.602
<i>Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company</i>		
Purchase of services, goods, construction	398.235.493	599.328.958
<i>Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company</i>		
Purchase of goods, services	199.471.675	171.045.486
Land leasing	32.560.113.254	-
<i>WTC Binh Duong One Member Company Limited</i>		
Purchase of services	54.800.000	21.800.000
<i>My Phuoc Hospital Joint Stock Company</i>		
Dividends distributed	1.360.000.000	1.700.000.000

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

	Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
	<u>This period</u>	<u>Previous period</u>
<i>VNTT Solutions Company Limited</i>		
Purchase of services	135.000.000	155.000.000
<i>Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company</i>		
Purchase of goods, services	36.433.691	-
<i>VSIP Hai Phong Co., Ltd</i>		
Profit from business cooperation contract	167.243.647.763	123.159.534.531
Temporary advance for contributed capital in business cooperation	439.840.669.585	168.000.000.000

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. Information on going concern

As of September 30, 2025, the Group had short-term liabilities exceeding short-term assets by VND 192.741.144.980. This factor may affect the Group's ability to continue as a going concern.

However, Becamex Investment and Industrial Development Group – JSC is committed to providing financial support to the Group by guaranteeing its loans, and by not demanding the Group repay its debts for goods and services until the Group is capable of making such payments. Therefore, the consolidated financial statements for the 9-month fiscal period ended December 31, 2025, are prepared based on the going concern assumption.

3. Comparative figures

The Group adjusted the increasing cost of land use rights for certain real estate properties sold in previous years by VND 87.915.672.000 and adjusted the corresponding increase in corporate income tax payable by VND 1.846.533.218.

The impact of correcting these errors on the comparative figures in the consolidated financial statements for the previous period is as follows:

	<u>Code</u>	<u>Figures before adjustment</u>	<u>Adjustments</u>	<u>Figures after adjustment</u>
<i>Balance Sheet</i>				
Short-term trade payables	311	634.686.963.173	87.915.672.000	722.602.635.173
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)

4. Events occurring after the end of the accounting period:

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT – STOCK COMPANY

Address: 26-27, Lot I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam

CONSOLIDATED FINANCIAL REPORT

The first 9 months of the fiscal year ending on December 31, 2025

Notes to the Consolidated Financial Statements (continued)

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.

Ho Chi Minh City, October 28, 2025



Le Ngoc Huong
Preparer



Huynh Thi Ngoc Tuyen
Chief Accountant



Doan Van Thuan
General Manager



BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

Address: No. 26 - 27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City

CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

For the first 9 months of the fiscal year ending 31 December 2025

Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Other sources of capital	Investment and development fund	Retained earnings	Benefits of non-controlling shareholders	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(367.171.280.137)	25.550.825.044	790.496.699.684
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Beginning balance of the previous year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Profit in the previous period	-	-	-	-	103.410.081.622	764.008.050	104.174.089.672
Appropriation for funds in the previous period	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.204)	(461.390.552)
Dividend distribution in the previous period	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Other decreases	-	-	-	-	(56.271.954)	-	(56.271.954)
Ending balance of the previous period	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(311.588.237.565)	25.315.168.890	846.051.711.850
Beginning balance of the current year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Beginning balance of the current year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Profit in the current period	-	-	-	-	153.924.224.254	2.019.648.965	155.943.873.219
Appropriation for funds in the current period	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.006)	(442.031.898)	(1.275.019.259)
Dividend distribution in the current period	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Share issuance and collection of cash in the current period	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Other decreases	-	-	-	-	80.583.386	(33.164.767)	47.418.619
Ending balance of the current period	1.272.280.000.000	51.550.643.840	7.777.275.814	122.957.967.516	110.159.204.414	30.777.845.509	1.595.502.937.093

Handwritten signature of Le Ngoc Huong

Le Ngoc Huong
Preparer

Handwritten signature of Huynh Thi Ngoc Tuyet

Huynh Thi Ngoc Tuyet
Chief Accountant



Doan Van Thuan
General Director