CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
DN: C=VN, S=BÌNH DƯƠNG, L=Thành phố Thủ Dầu Một, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3700413826
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.01.29 11:23:36+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 04/CBTT-TDC	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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 IV 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 IV năm 2025;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV 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 28/01/2026 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 Qúy IV 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

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

CÔNG TY CP KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TDC	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 14 /GT-TDC	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2026.*
V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận BCTC Qúy IV 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 Qúy IV 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 Qúy IV năm 2025

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Qúy IV Năm 2025	Qúy IV Năm 2024
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	116.755.357.869	262.544.040.072
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	122.803.384.354	266.996.379.650

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

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

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

- Mặc dù doanh thu bán hàng tăng mạnh so với cùng kỳ, tuy nhiên giá vốn hàng bán trong kỳ tăng, dẫn đến lợi nhuận gộp giảm so với cùng kỳ.
- Để bù đắp một phần sự sụt giảm lợi nhuận từ hoạt động cốt lõi do tăng giá vốn, công ty cũng đã nỗ lực cắt giảm chi phí tài chính và kiểm soát tốt các chi phí quản lý.

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

- Lợi nhuận của các công ty con không cao, không biến động nhiều;
- Lợi nhuận tập trung chủ yếu tại công ty mẹ.

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

M.S.D.N: 3700418... CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG P.BÌNH DƯƠNG - TP. HỒ CHÍ MINH

Đoàn Văn Thuận

CV2601230033

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.474.722.945.522**	**1.745.419.846.306**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**55.064.706.246**	**6.801.628.633**
1. Tiền	111	V.1	55.064.706.246	6.801.628.633
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**		**2.182.297.002.358**	**1.360.839.797.189**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	1.343.545.243.047	740.654.951.276
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	871.911.447.265	656.214.837.570
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	22.328.943.180	21.985.324.949
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(55.488.631.134)	(58.015.316.606)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**226.270.208.439**	**369.048.695.289**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	226.270.208.439	369.048.695.289
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**11.091.028.479**	**8.729.725.195**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	10.934.032.740	8.729.725.195
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		156.995.739	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.920.691.640.550**	**2.544.531.178.419**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**69.427.602.835**	**364.504.978.892**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	20.262.260.330	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	49.165.342.505	320.194.251.414
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**29.268.738.065**	**33.490.711.994**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.717.318.177	31.061.159.982
- *Nguyên giá*	*222*		211.851.678.198	222.524.669.431
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(184.134.360.021)	(191.463.509.449)
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	1.551.419.888	2.429.552.012
- *Nguyên giá*	*228*		5.441.485.091	5.441.485.091
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(3.890.065.203)	(3.011.933.079)
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**		**1.655.497.297.457**	**2.015.319.407.537**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	1.641.023.719.034	2.006.046.428.587
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	14.473.578.423	9.272.978.950
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		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**		**39.592.092.193**	**4.310.169.996**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	34.941.850.063	3.001.871.175
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.650.242.130	1.308.298.821
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.395.414.586.072**	**4.289.951.024.725**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.757.388.896.162**	**3.237.293.778.415**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.645.618.131.184**	**3.041.758.688.228**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	555.695.351.732	708.857.838.587
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	455.501.221.664	326.245.670.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	102.028.134.465	23.907.874.365
4. Phải trả người lao động	314	V.17	17.426.136.981	11.161.829.896
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	162.109.446.905	68.534.121.431
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a, c	215.979.067.789	479.091.256.984
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.121.148.377.318	1.407.837.201.647
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	15.730.394.330	16.122.894.330
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**111.770.764.978**	**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, c	3.165.523.940	42.724.140.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	108.605.241.038	152.642.153.587
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.638.025.689.910**	**1.052.657.246.310**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.638.025.689.910**	**1.052.657.246.310**
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	4.640.739.814	4.640.739.814
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	115.282.049.910	115.282.049.910
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	194.272.256.346	(69.106.667.254)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		(69.106.667.254)	(69.106.667.254)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		263.378.923.600	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
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**		**4.395.414.586.072**	**4.289.951.024.725**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.145.138.514.085	710.369.953.083	2.300.923.672.899	1.026.284.312.026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	33.201.649.323	7.444.686.852	45.117.621.556	23.063.421.997
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.111.936.864.762	702.925.266.231	2.255.806.051.343	1.003.220.890.029
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	826.746.254.499	320.125.945.858	1.799.932.475.424	475.007.992.442
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		285.190.610.263	382.799.320.373	455.873.575.919	528.212.897.587
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	8.272.774.079	3.770.902.405	180.738.110.029	133.416.567.797
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	42.574.605.926	51.790.608.785	150.599.762.666	161.176.386.426
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		42.574.605.926	51.790.608.785	150.599.762.666	161.176.386.426
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	41.538.111.643	39.165.747.514	85.412.647.975	70.309.497.258
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	24.556.511.530	18.268.094.477	71.255.951.492	49.386.273.405
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		184.794.155.243	277.345.772.002	329.343.323.815	380.757.308.295
11. Thu nhập khác	31	VI.8	228.113.800	386.932	4.067.679.759	6.274.863.289
12. Chi phí khác	32	VI.9	26.415.975.721	1.100.514.054	28.181.144.521	5.093.430.623
13. Lợi nhuận khác	40		(26.187.861.921)	(1.100.127.122)	(24.113.464.762)	1.181.432.666
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		158.606.293.322	276.245.644.880	305.229.859.053	381.938.740.961
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.16	45.192.878.762	15.009.903.629	45.192.878.762	15.009.903.629
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.341.943.309)	(1.308.298.821)	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		116.755.357.869	262.544.040.072	263.378.923.600	368.237.136.153
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	-	-	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10				

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho 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*		*305.229.859.053*	*381.938.740.961*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9	6.824.154.750	8.946.025.364
- Các khoản dự phòng	03	V.5	(2.526.685.472)	1.477.561.715
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.4, VI.8	(183.421.087.278)	(139.366.203.120)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	150.599.762.666	161.176.386.426
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	5.969.333.269
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*276.706.003.719*	*420.141.844.615*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(661.501.926.919)	(796.687.907.933)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		507.801.196.403	124.789.694.047
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(168.082.922.754)	476.465.046.328
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(34.144.286.433)	(7.682.312.603)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, 20, VI.5	(151.821.224.374)	(157.332.398.183)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(15.768.196.366)	(31.634.454.442)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(392.500.000)	(71.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(247.203.856.724)*	*27.988.511.829*
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	V8,11	(7.802.780.294)	(45.946.800.145)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI8	2.770.000.002	5.964.259.260
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		-	(12.150.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V4a, VI.4	314.800.931.507	9.523.254.483
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*309.768.151.215*	*(29.109.286.402)*

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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		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	1.237.588.446.794	991.103.383.461
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(1.573.879.183.672)	(983.142.581.072)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(62.244.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(14.301.216.878)***	***7.898.558.389***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**48.263.077.613**	**(3.222.216.184)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**6.801.628.633**	**10.023.844.817**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	V.1	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho 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") 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 bất động sản thì chu kỳ sản xuất kinh doanh theo thời gian quy định tại phương án kinh doanh.

5. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty 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,...	58,00%	58,00%	58,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá,thép,...	81,00%	81,00%	81,00%

Các công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Số 2B Đại lộ Tự do, Khu Công nghiệp Việt Nam - Singapore, Phường Bình Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và phân phối nước uống đóng chai	50,00%	50,00%	50,00%
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Khu đô thị mới thuộc Khu liên hợp công nghiệp dịch vụ và đô thị Bình Dương, Phường Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh	Đào tạo, giáo dục	24,00%	24,00%	24,00%

Các Đơn vị trực thuộc

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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính
Các số liệu tương ứng của Năm trướcso sánh được với số liệu của Năm nay.

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 310 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 278 nhân viên).

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

1. Năm tài chính
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do 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
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính .

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Sàn giao dịch Bất động sản Myland hạch toán báo sổ, Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương và Chi nhánh Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương - Xí nghiệp Bê tông Trộn sẵn Mỹ Phước hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính .

2. 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.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các Năm trướckhi 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 ty con và công ty liên doanh, liên kết
Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa giá gốc và giá trị tài sản thuần của khoản đầu tư. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

6. 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 Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ, 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 Công ty 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 (39 năm – 40 năm).

Chi phí sửa chữa

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

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 - 31
Máy móc và thiết bị	03 - 13
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	03

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ, ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 49 năm.

Chương trình phần mềm máy tính

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

10. 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 Công ty) 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.

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính 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.

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. 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.

14. 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.

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.

15. 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 Công ty.

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi 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.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

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 Công ty 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.

17. 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 Công ty 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.

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có 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 đã tiêu thụ từ các Năm trước, đến Năm nay mới phát sinh trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu hàng bán bị trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của Năm nay.
- Nếu hàng bán bị trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau.

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. 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.

21. 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 thúc 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:

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

22. 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.

23. 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 của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	490.538.357	732.159.407
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	54.574.167.889	6.069.469.226
Cộng	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**

2. Phải thu của khách hàng

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***296.390.281.805***	***7.575.726.994***
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	827.884.625
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	289.621.946.244	14.874.999
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	541.635.391
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	4.940.000	131.752.999
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	5.934.833.980
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	12.980.005	8.960.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	636.329.583	115.785.000
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	518.360.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***1.047.154.961.242***	***733.079.224.282***
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	689.904.800.005	331.687.137.820
Phải thu các khách hàng khác	192.255.761.237	137.497.686.462
Cộng	**1.343.545.243.047**	**740.654.951.276**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***3.199.013.487***	***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	-	18.838.742.400
Phải thu các khách hàng khác	***17.063.246.843***	***22.272.971.591***
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	17.063.246.843	22.272.971.591
Cộng	**20.262.260.330**	**44.310.727.478**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***18.266.583.177***	***14.704.580.516***
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	17.680.273.135	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	586.310.042	6.518.150.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.186.430.516

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các người bán khác	***853.644.864.088***	***641.510.257.054***
Công ty Cổ phần Ceteccons	216.727.184.051	217.012.644.297
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	215.684.239.503	173.855.963.874
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	43.908.300.553	67.331.353.415
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	130.143.169.223	-
Các nhà cung cấp khác	247.181.970.758	183.310.295.468
Cộng	**871.911.447.265**	**656.214.837.570**

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		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 Liên doanh TNHH SinViet – Cổ tức phải thu	350.252.493	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***20.603.608.815***	-	***20.610.243.077***	-
Tạm ứng	13.763.014.216	-	12.116.432.530	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.840.594.599	(801.707.854)	8.493.810.547	(801.707.854)
Cộng	**22.328.943.180**	**(801.707.854)**	**21.985.324.949**	**(801.707.854)**

4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***34.626.306.063***	-	***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 (*)	34.626.306.063	-	169.126.402.787	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***14.539.036.442***	-	***11.227.179.042***	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp (tiền ứng kinh doanh bất động sản)	9.963.541.767	-	6.601.684.367	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	201.900.000	-	201.900.000	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Cộng	**49.165.342.505**	-	**320.194.251.414**	-

(*) 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 năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		-	-		*827.884.625*	-
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		*58.559.980.544*	*3.071.349.410*		*59.659.978.598*	*2.472.546.617*
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	3.599.519.099	-	Trên 03 năm	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	22.298.426.457	-	Trên 03 năm	22.298.426.457	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	Trên 03 năm	4.675.034.926	-	Trên 03 năm	7.880.364.905	-
Phải thu tiền hàng các tổ chức và cá nhân khác		27.987.000.062	3.071.349.410		25.881.668.137	2.472.546.617
	Dưới 01 năm	*1.237.842.502*	*866.489.749*	*Dưới 01 năm*	*489.825.201*	*146.947.560*
	Từ 01 năm đến 02 năm	*3.258.276.417*	*1.629.138.209*	*Từ 01 năm đến 02 năm*	*2.518.387.203*	*1.259.193.599*
	Từ 02 năm đến 03 năm	*1.919.071.505*	*575.721.452*	*Từ 02 năm đến 03 năm*	*1.523.436.368*	*1.066.405.458*
	Trên 03 năm	*21.571.809.638*	-	*Trên 03 năm*	*21.350.019.365*	-
Cộng		**58.559.980.544**	**3.071.349.410**		**60.487.863.223**	**2.472.546.617**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	58.015.316.606	56.537.754.891
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Xóa nợ	(1.401.401.114)	
Số cuối năm	**55.488.631.134**	**58.015.316.606**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.640.755.973	-	4.807.595.105	-
Công cụ, dụng cụ	1.227.211.827	-	1.093.075.762	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	198.718.957.876	-	230.537.188.919	-
Hàng hóa (*)	22.683.282.763	-	132.610.835.503	-
Cộng	**226.270.208.439**	**-**	**369.048.695.289**	**-**

(*) Quyền sử dụng đất của dự án Westerland và dự án Hòa lợi E4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại 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 năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	188.834.145	147.457.274
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	10.000.000.000	7.333.333.333
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	745.198.595	1.248.934.588
Cộng	**10.934.032.740**	**8.729.725.195**

7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	50.633.330	17.775.657
Tiền thuê đất	34.887.374.813	2.833.429.750
Chi phí sửa chữa	-	100.720.808
Các chi phí trả trước dài hạn khác	3.841.920	49.944.960
Cộng	**34.941.850.063**	**3.001.871.175**

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	39.977.857.852	47.781.545.111	130.889.425.983	3.811.340.485	64.500.000	222.524.669.431
Mua trong năm		102.361.112				102.361.112
Đầu tư XDCB hoàn thành	436.347.197	2.826.720.251	-	-	-	3.263.067.448
Thanh lý, nhượng bán	(3.224.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(14.038.419.793)
Số cuối năm	**37.189.384.571**	**50.676.697.911**	**120.337.528.777**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**211.851.678.198**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.577.187.571	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	146.798.151.528
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	25.959.121.633	44.962.443.942	116.898.370.273	3.579.073.601	64.500.000	191.463.509.449
Khấu hao trong năm	2.212.294.205	1.061.024.245	2.609.045.256	63.658.920	-	5.946.022.626
Thanh lý, nhượng bán	(2.461.572.739)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(13.275.172.054)
Số cuối năm	**25.709.843.099**	**45.989.539.624**	**108.955.518.323**	**3.414.958.975**	**64.500.000**	**184.134.360.021**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	14.018.736.219	2.819.101.169	13.991.055.710	232.266.884	-	31.061.159.982
Số cuối năm	**11.479.541.472**	**4.687.158.287**	**11.382.010.454**	**168.607.964**	-	**27.717.318.177**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.384.655.356 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai và Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20).

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	5.441.485.091
Số cuối năm	**5.441.485.091**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.375.268.918
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.011.933.079
Khấu hao trong năm	878.132.124
Số cuối năm	**3.890.065.203**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	2.429.552.012
Số cuối năm	**1.551.419.888**
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

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

	Số cuối năm		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	98.716.682.793	98.716.682.793	263.770.868.329	263.770.868.329
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16	811.166.072.175	811.166.072.175	807.951.202.200	807.951.202.200
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19	180.781.943.063	180.781.943.063	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	**1.641.023.719.034**	**1.641.023.719.034**	**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 31 tháng 12 năm 2025 là 1.235.281.357.758 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác trong năm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	3.603.675.600	7.810.643.497	(811.500.000)	(102.361.112)	10.500.457.985
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	1.857.710.836	(2.451.567.448)	(1.102.326.300)	3.973.120.438
Cộng	**9.272.978.950**	**9.668.354.333**	**(3.263.067.448)**	**(1.204.687.412)**	**14.473.578.423**

12. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	***79.470.000.000***	-	***79.470.000.000***	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex (i)	15.660.000.000	-	15.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex (ii)	63.810.000.000	-	63.810.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	***16.635.910.000***	-	***16.635.910.000***	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (iii)	2.235.910.000	-	2.235.910.000	-
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (iv)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***30.800.000.000***	-	***30.800.000.000***	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	30.800.000.000	-	30.800.000.000	-
Cộng	**126.905.910.000**	-	**126.905.910.000**	-

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700877200 thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 7 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex 15.660.000.000 VND, tương đương 58,00% vốn điều lệ.

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700945605 thay đổi lần thứ 08 ngày 16 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex là 63.810.000.000 VND, tương đương 81,00% vốn điều lệ.

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

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

Giá trị hợp lý
Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Các công ty con và công ty liên doanh, liên kết khác đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với Năm trước.

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết
Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm này	
	Năm nay	**Năm trước**
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	862.814.768	18.041.627
Nhận đặt chỗ dự án		5.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ	4.906.353.309	134.541.666
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	18.660.759.292	19.063.870
Chi phí lãi chậm thanh toán		200.474.356
Cổ tức được chia	2.916.000.000	3.888.000.000
Tạm ứng tiền góp vốn		12.150.000.000
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Mua hàng hóa, dịch vụ	239.226.000	132.603.000
Lợi nhuận được chia	350.252.493	884.806.270

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của các chi phí phải trả. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	1.308.298.821
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	3.341.943.309
Số cuối năm	**4.650.242.130**

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

Công ty 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 năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***496.288.393.064***	***648.276.992.547***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	485.551.350.433	634.965.026.102
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam	9.602.710.162	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	-	773.579.127
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	861.860.305	23.171.305
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	-	20.588.980
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	7.371.000	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
Phải trả các nhà cung cấp khác	***59.406.958.668***	***60.580.846.040***
Cộng	**555.695.351.732**	**708.857.838.587**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 50.599.440.075 VND.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***229.295.199.706***	***107.913.216.901***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP	216.746.949.706	95.364.966.901
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Becamex	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	***226.206.021.958***	***218.332.454.087***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	66.390.777.849	128.087.845.832
Công ty Cổ phần Ceteccons	38.981.094.258	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Toàn Cầu	6.214.400.000	
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	97.361.907.990	59.807.562.092
Trả trước các khách hàng khác	17.257.841.861	30.437.046.163
Cộng	**455.501.221.664**	**326.245.670.988**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.123.191.088	-	90.831.993.268	(43.228.052.622)	58.727.131.734	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.480.559.202	-	45.192.878.762	(15.768.196.366)	41.905.241.598	-
Thuế thu nhập cá nhân	303.846.315	-	3.729.436.808	(2.637.574.070)	1.395.709.053	-
Các loại thuế, phí khác	277.760	-	1.356.373.198	(1.356.598.878)	52.080	-
Cộng	**23.907.874.365**	-	**141.110.682.036**	**(62.990.421.936)**	**102.028.134.465**	-

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%. Trong năm Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 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 Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Thuế thu nhập doanh nghiệp
Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	305.229.859.053	381.938.740.961
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	-	
- *Các khoản điều chỉnh tăng khác*	36.180.314.942	*57.926.614.696*
- *Các khoản điều chỉnh giảm*	(6.541.494.103)	*(3.097.516.033)*
Thu nhập chịu thuế	334.868.679.892	436.767.839.625
Thu nhập được miễn thuế	(180.126.155.769)	(133.400.123.965)
Lỗ các năm trước được chuyển		(290.141.149.537)
Thu nhập tính thuế	154.742.524.123	13.226.566.123
Trong đó:		
- *Thu nhập tính thuế hoạt động bất động sản*	*225.964.393.811*	*75.049.518.143*
- *Thu nhập tính thuế các hoạt động khác*	*(71.221.869.687)*	*(61.822.952.021)*
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	**45.192.878.762**	**15.009.903.629**

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui 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 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác
Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động
Tiền lương và thưởng còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***10.098.518.000***	***7.008.378.564***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Lãi phải trả cho khoản cổ tức chưa chi	-	7.008.378.564
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	10.098.518.000	
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***152.010.928.905***	***61.525.742.867***
Chi phí lãi vay	8.615.676.042	15.402.137.750
Trích trước chi phí công trình	120.315.093.124	39.582.111.014
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	23.075.939.739	6.541.494.103
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	4.220.000	
Cộng	**162.109.446.905**	**68.5 31**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***42.724.140.600***	***90.448.281.200***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	42.724.140.600	85.448.281.200
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex – Đặt chỗ dự án	-	5.000.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***173.254.927.189***	***388.642.975.784***
Cổ tức phải trả	133.250.192	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	25.546.725.031	22.810.510.596
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	143.495.331.913	319.016.203.500
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.079.620.053	46.683.011.496
Cộng	**215.979.067.789**	**479.091.256.984**

19b. Phải trả dài hạn khác

Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ phải trả cho Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP (là bên liên quan).

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, không có công nợ quá hạn.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***615.668.255.756***	***712.862.201.647***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	455.768.946.935	591.700.137.112
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	126.811.023.478	121.162.064.535
Ngân hàng Tiên Phong - Chi nhánh TP HCM	33.088.285.343	
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả (iii)	-	**694.435.000.000**
Mệnh giá trái phiếu	-	700.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(5.565.000.000)
Vay dài hạn đến hạn trả	***505.480.121.562***	***540.000.000***
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)	505.480.121.562	-
Cộng	**1.121.148.377.318**	**1.407.837.201.647**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land, 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số 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 Công ty.

- 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 Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP .

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

Trong năm, Công ty 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 năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	712.862.201.647	732.642.901.270	-	-	(829.836.847.161)	615.668.255.756
Vay dài hạn đến hạn trả	540.000.000	-	505.480.121.562	-	(540.000.000)	505.480.121.562
Trái phiếu thường dài hạn đến hạn trả	694.435.000.000	-	-	5.565.000.000	(700.000.000.000)	-
Mệnh giá trái phiếu	*700.000.000.000*	-	-	-	*(700..000.000.000)*	-
Chi phí phát hành trái phiếu	*(5.565.000.000)*	-	-	*5.565.000.000*	-	-
Cộng	**1.407.837.201.647**	**732.642.901.270**	**505.480.121.562**	**5.565.000.000**	(1.530.376.847.161)	**1.121.148.377.318**

20b. Vay dài hạn

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

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

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 dựngvà Giao thông Bình Dương.

- Hợp đồng cấp tín dụng số 228/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza 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 TDC Plaza (xem thuyết minh số V.10).

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 năm			
Vay dài hạn ngân hàng	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
Trái phiếu thường dài hạn	-	-	-
Cộng	**614.085.362.600**	**505.480.121.562**	**108.605.241.038**
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Trái phiếu thường dài hạn	694.435.000.000	694.435.000.000	-
Cộng	**847.617.153.587**	**694.975.000.000**	**152.642.153.587**

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	152.642.153.587	688.675.000.000
Số tiền vay phát sinh	504.945.545.524	152.642.153.587
Số tiền vay đã trả	(43.502.336.511)	(180.000.000)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(505.480.121.562)	(694.795.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	6.300.000.000
Số cuối năm	**108.605.241.038**	**152.642.153.587**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16.122.119.703	(392.500.000)	15.729.619.703
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	774.627	-	774.627
Cộng	**16.122.894.330**	**(392.500.000)**	**15.730.394.330**

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 năm Công ty 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.

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 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 năm	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**

22c. *Cổ phiếu*

	Số cuối năm	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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. *Tổng doanh thu*

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	237.860.164.394	25.774.399.076
Doanh thu bán thành phẩm	203.722.946.132	199.097.744.425
Doanh thu bất động sản	936.269.861.676	781.165.947.792
Doanh thu hợp đồng xây dựng	907.266.203.842	9.237.288.989
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.804.496.855	11.008.931.744
Cộng	**2.300.923.672.899**	**1.026.284.312.026**

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

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.198.985.085	7 56

	Năm nay	Năm trước
Xây dựng công trình	400.645.099.308	1.772.153.565
Bán BDS 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	62.860.647
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Bán hàng hóa, thành phẩm	64.574.074	9.620.628.698
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Bán hàng hóa, thành phẩm	4.231.349.642	959.083.616
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Xây dựng công trình	-	7.465.135.424
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.754.907.409	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.600.496.831	415.623.612
Xây dựng công trình	482.074.418.823	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu chủ yếu hàng hóa bất động sản bị trả lại.

3. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	233.316.540.582	25.480.825.806
Giá vốn thành phẩm	177.003.140.504	160.680.273.802
Giá vốn bất động sản	570.760.051.881	289.561.693.246
Giá vốn thi công xây dựng	831.243.740.609	8.942.920.192
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.922.744.507	6.709.796.106
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(22.313.742.659)	(16.367.516.710)
Cộng	**1.799.932.475.424**	**475.007.992.442**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	84.186.693	1.819.895
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	524.931.507	14.623.937
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.626.252.493	6.472.806.270
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	175.499.903.276	126.927.317.695
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.836.060	
Cộng	**180.738.110.029**	**133.[illegible]797**

5. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	145.034.762.666	154.876.386.426
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.565.000.000	6.300.000.000
Cộng	**150.599.762.666**	**161.176.386.426**

6. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	13.764.805.685	19.918.585.649
Chi phí vật liệu, bao bì	221.250.153	8.731.804.001
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.890.000	1.533.900.559
Chi phí khấu hao tài sản cố định	90.332.678	1.499.365.951
Chi phí hoa hồng môi giới	48.514.957.032	22.854.158.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.884.842.078	1.691.933.453
Các chi phí khác	9.924.570.349	14.079.749.155
Cộng	**85.412.647.975**	**70.309.497.258**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	37.501.358.689	26.487.024.281
Chi phí vật liệu quản lý	653.844.730	789.017.237
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	819.077.810	92.662.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.839.131.545	2.320.697.782
(Hoàn nhập)/Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.690.675.599	1.502.519.271
Các chi phí khác	24.877.147.477	16.716.790.531
Cộng	**71.255.951.492**	**49.386.273.405**

8. Thu nhập khác

	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	120.266.620	-
Các khoản thu nhập khác	1.177.413.137	310.604.029
Cộng	**4.067.679.759**	**6.274.863.289**

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	27.140.956.640	1.953.705.655
Thuế bị phạt, bị truy thu	123.988.710	3.139.583.780
Các chi phí khác	916.199.171	141.188
Cộng	**28.181.144.521**	**5.093.430.623**

10. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	440.314.480.277	203.207.264.449
Chi phí nhân công	107.637.095.433	70.044.975.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.824.154.750	8.946.025.364
Chi phí dịch vụ mua ngoài	673.546.330.941	87.045.092.148
Chi phí khác	180.883.585.698	60.562.646.177
Cộng	**1.409.205.647.099**	**429.806.003.908**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
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	**264.361.708**	**57.994.470**	-	**322.356.178**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	264.361.708	57.994.470		322.356.178
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**2.330.984.216**	**542.830.211**	-	**2.873.814.427**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	831.419.781	186.535.713	-	1.017.955.494
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	631.986.487	145.083.332	-	777.069.819
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	574.599.948	120.211.904	-	694.811.852
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	292.978.000	90.999.262	-	383.977.262
Cộng	**2.595.345.924**	**600.824.681**	-	**3.196.170.605**

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm 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	**246.723.165**	**14.929.991**	-	**261.653.156**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	246.723.165	14.929.991	-	261.653.156
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**1.714.244.984**	**138.892.128**	-	**1.853.137.112**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	489.769.956	51.784.042	-	541.553.998
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	507.936.630	40.169.080	-	548.105.710
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	429.709.398	33.471.336	-	463.180.734
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	180.909.000	13.467.670	-	194.376.670
Cộng	**2.114.798.486**	**153.822.119**	-	**2.268.620.605**

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

Các bên liên quan khác với Công ty 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 Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con
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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và 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 con và công ty liên doanh, liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex – CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.883.759.812	57.717.931.818
Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	10.098.518.000	
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ, xây dựng	819.625.779	1.069.524.239
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	266.727.230	257.093.351
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
Mua dịch vụ, hàng hóa		798.058.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex		
Mua dịch vụ, hàng hóa	423.999.000	-
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	175.499.903.276	126.927.317.698
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh	449.840.669.585	188.000.000.000

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

Ngoài ra, 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 cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (xem thuyết minh số V.20).

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

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

2. Thông tin về bộ phận

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất bê tông nhựa nóng.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư, kinh doanh các căn hộ, nền đất,...
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng các công trình ngoài.
- Lĩnh vực khác: cung cấp dịch vụ.

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bổ chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Công ty 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 như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	311	620.942.166.587	87.915.672.000	708.857.838.587
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22.061.341.147	1.846.533.218	23.907.874.365
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	20.655.537.964	(89.762.205.218)	(69.106.667.254)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	434.281.735.442	40.726.257.000	475.007.992.442
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	13.163.370.411	1.846.533.218	15.009.903.629
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	422.664.997.961	40.726.257.000	381.938.740.961
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	435.738.789.328	(40.726.257.000)	476.465.046.328

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 .

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(390.154.388.407)	731.609.525.157
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	4.640.739.814	115.282.049.910	(437.343.803.407)	684.420.110.157
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	368.237.136.153	368.237.136.153
Số dư cuối kỳ trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(69.106.667.254)**	**1.052.657.246.310**
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964	1.142.419.451.528
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	4.640.739.814	115.282.049.910	(69.106.667.254)	1.052.657.246.310
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ này	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	321.989.520.000
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	263.378.923.600	263.378.923.600
Số dư cuối kỳ này	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**194.272.256.346**	**1.638.025.689.910**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận

Appendix VI

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JSC	**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence, Freedom, Happiness**
No.: 04/CBTT-TDC	*Ho Chi Minh, January 28, 2026*

EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

To: Hochiminh Stock Exchange

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

- Stock code: TDC

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

- Telephone: 0274.2220666 Fax: 0274.2220678

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

2. Contents of disclosure:

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

1/ Consolidated Financial Statements for Quarter IV of 2025;

2/ Combined Financial Statements for Quarter IV 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 *January 28, 2026*, 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 IV of 2025
- Explanation Letter

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

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3700... CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG P.BÌNH DƯƠNG - TP.HỒ CHÍ MINH

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
TDC

No.: 03 /GT-TDC

Re: Explanation of the reasons for changes in profit in the Financial Statements for the fourth quarter of 2025.

SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM
Independence – Freedom – Happiness

Binh Duong, 28. January, 2026.

To:

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

Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance on disclosure of information on the securities market;
Pursuant to the business performance of the Company as presented in the Financial Statements for the fourth quarter of 2025,

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

1. Changes in profit after corporate income tax in the Q4 2025 Financial Statements

No.	Type of Financial Statements	Indicator	Q4 2025	Q4 2024
1	Combined Financial Statements	Profit after tax	116,755,357,869	262,544,040,072
2	Consolidated Financial Statements	Profit after tax	122,803,384,354	266,996,379,650

2. Reasons for changes in profit

The changes in profit after tax in the fourth quarter of 2025 compared to the same period of the fourth quarter of 2024 in the combined financial statements and the consolidated financial statements were due to the following reasons:

2.1. Regarding profit after tax in the Combined Financial Statements for the fourth quarter of 2025, which decreased compared to the same period of the previous year, due to:

- Although revenue from sales increased significantly compared to the same period, the cost of goods sold during the period also increased, leading to a decrease in gross profit compared to the same period.
- However, the Company made efforts to reduce financial expenses and

effectively control administrative expenses in order to partially offset the decline in profit from core business activities.

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

- The profits of subsidiaries were not high and did not fluctuate significantly;
- Profits were mainly concentrated at the parent company.

The above is the explanation of the changes in profit after tax in the Financial Statements for the fourth quarter of 2025 of Binh Duong Trade and Development Joint Stock Company, hereby reported to the competent authorities for their information

Recipients:
- As above;
- Filed at the Office, Accounting Department.

GENERAL DIRECTOR

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

Đoàn Văn Thuận

CV2601230033

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

FINANCIAL STATEMENTS

FOURTH QUARTER OF 2025

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

BALANCE SHEET

(Full form)

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.474.722.945.522**	**1.745.419.846.306**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**55.064.706.246**	**6.801.628.633**
1. Cash	111	V.1	55.064.706.246	6.801.628.633
2. Cash equivalents	112		-	-
			-	
II. Short-term financial investments	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**2.182.297.002.358**	**1.360.839.797.189**
1. Short-term trade receivables	131	V.2a	1.343.545.243.047	740.654.951.276
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	871.911.447.265	656.214.837.570
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.4a	22.328.943.180	21.985.324.949
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.5	(55.488.631.134)	(58.015.316.606)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	**140**		**226.270.208.439**	**369.048.695.289**
1. Inventories	141	V.6	226.270.208.439	369.048.695.289
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**11.091.028.479**	**8.729.725.195**
1. Short-term prepaid expenses	151	V.7a	10.934.032.740	8.729.725.195
2. Deductible VAT	152		156.995.739	-
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**1.920.691.640.550**	**2.544.531.178.419**
I. Long-term receivables	**210**		**69.427.602.835**	**364.504.978.892**
1. Long-term trade receivables	211	V.2b	20.262.260.330	44.310.727.478
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.4b	49.165.342.505	320.194.251.414
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	**220**		**29.268.738.065**	**33.490.711.994**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	27.717.318.177	31.061.159.982
- *Historical cost*	*222*		211.851.678.198	*222.524.669.431*
- *Accumulated depreciation*	*223*		(184.134.360.021)	*(191.463.509.449)*
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	1.551.419.888	2.429.552.012
- *Initial cost*	*228*		5.441.485.091	*5.441.485.091*
- *Accumulated amortization*	*229*		(3.890.065.203)	*(3.011.933.079)*
III. Investment property	**230**		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	**240**		**1.655.497.297.457**	**2.015.319.407.537**
1. Long-term work in process	241	V.10	1.641.023.719.034	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242	V.11	14.473.578.423	9.272.978.950
V. Long-term financial investments	**250**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Investments in subsidiaries	251		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Investments in joint ventures and associates	252		16.635.910.000	16.635.910.000
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**		**39.592.092.193**	**4.310.169.996**
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	34.941.850.063	3.001.871.175
2. Deferred income tax assets	262	V.13	4.650.242.130	1.308.298.821
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**4.395.414.586.072**	**4.289.951.024.725**

BC2601260281

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	**300**		**2.757.388.896.162**	**3.237.293.778.415**
I. Current liabilities	**310**		**2.645.618.131.184**	**3.041.758.688.228**
1. Short-term trade payables	311	V.14	555.695.351.732	708.857.838.587
2. Short-term advances from customers	312	V.15	455.501.221.664	326.245.670.988
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	102.028.134.465	23.907.874.365
4. Payables to employees	314	V.17	17.426.136.981	11.161.829.896
5. Short-term accrued expenses	315	V.18	162.109.446.905	68.534.121.431
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319	V.19a	215.979.067.789	479.091.256.984
10. Short-term borrowings and financial leases	320	V.20a	1.121.148.377.318	1.407.837.201.647
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.21	15.730.394.330	16.122.894.330
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**111.770.764.978**	**195.535.090.187**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	168.796.000
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.19b	3.165.523.940	42.724.140.600
8. Long-term borrowings and financial leases	338	V.20b	108.605.241.038	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liability	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-

Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.638.025.689.910**	**1.052.657.246.310**
I. Owner's equity	**410**		**1.638.025.689.910**	**1.052.657.246.310**
1. Owner's capital	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		1.272.280.000.000	*1.000.000.000.000*
- *Preferred shares*	*411b*		-	-
2. Share premiums	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414	V.22	4.640.739.814	4.640.739.814
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.22	115.282.049.910	115.282.049.910
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained losses	421	V.22	194.272.256.346	(69.106.667.254)
- *Retained losses accumulated to the end of the previous period*	*421a*		(69.106.667.254)	*(69.106.667.254)*
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		263.378.923.600	-
12. Construction investment fund	422		-	-
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**		**4.395.414.586.072**	**4.289.951.024.725**

Ho Chi Minh City, 25 January 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

INCOME STATEMENT

(Full form)
For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	The Four quarter of 2025		Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions	01	VI.1	1.145.138.514.085	710.369.953.083	2.300.923.672.899	1.026.284.312.026
2. Revenue deductions	02	VI.2	33.201.649.323	7.444.686.852	45.117.621.556	23.063.421.997
3. Net revenue	10		1.111.936.864.762	702.925.266.231	2.255.806.051.343	1.003.220.890.029
4. Cost of sales	11	VI.3	826.746.254.499	320.125.945.858	1.799.932.475.424	475.007.992.442
5. Gross profit	20		285.190.610.263	382.799.320.373	455.873.575.919	528.212.897.587
6. Financial income	21	VI.4	8.272.774.079	3.770.902.405	180.738.110.029	133.416.567.797
7. Financial expenses	22	VI.5	42.574.605.926	51.790.608.785	150.599.762.666	161.176.386.426
In which: Interest expenses	23		42.574.605.926	51.790.608.785	150.599.762.666	161.176.386.426
8. Selling expenses	25	VI.6	41.538.111.643	39.165.747.514	85.412.647.975	70.309.497.258
9. General and administration expenses	26	VI.7	24.556.511.530	18.268.094.477	71.255.951.492	49.386.273.405
10. Net operating profit	30		184.794.155.243	277.345.772.002	329.343.323.815	380.757.308.295
11. Other income	31	VI.8	228.113.800	386.932	4.067.679.759	6.274.863.289
12. Other expenses	32	VI.9	26.415.975.721	1.100.514.054	28.181.144.521	5.093.430.623
13. Other profit/(loss)	40		(26.187.861.921)	(1.100.127.122)	(24.113.464.762)	1.181.432.666
14. Total accounting profit before tax	50		158.606.293.322	276.245.644.880	305.229.859.053	381.938.740.961
15. Current income tax	51	V.16	45.192.878.762	15.009.903.629	45.192.878.762	15.009.903.629
16. Deferred income tax	52	V.13	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)
17. Profit after tax	60		116.755.357.869	262.544.040.072	263.378.923.600	368.237.136.153
18. Basic earnings per share	70	VI.10				
19. Diluted earnings per share	71	VI.10				

Ho Chi Minh City, 25 January 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

CASH FLOW STATEMENT

(Full form)
(Indirect method)
For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	*01*		*305.229.859.053*	*381.938.740.961*
2. Adjustments				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.8, 9	6.824.154.750	8.946.025.364
- Provisions and allowances	03	V.5	(2.526.685.472)	1.477.561.715
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing activities	05	VI.4, 8	(183.421.087.278)	(139.366.203.120)
- Interest expenses	06	VI.5	150.599.762.666	161.176.386.426
- Others	07		-	5.969.333.269
3. Operating profit before changes of working capital	*08*		*276.706.003.719*	*420.141.844.615*
- Increase/(decrease) of receivables	09		(661.501.926.919)	(796.687.907.933)
- Increase/(decrease) of inventories	10		507.801.196.403	124.789.694.047
- Increase/(decrease) of payables	11		(168.082.922.754)	476.465.046.328
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		(34.144.286.433)	(7.682.312.603)
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.18, VI.5	(151.821.224.374)	(157.332.398.183)
- Corporate income tax paid	15	V.16	(15.768.196.366)	(31.634.454.442)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.21	(392.500.000)	(71.000.000)
Net cash flows from operating activities	*20*		*(247.203.856.724)*	*27.988.511.829*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.8, 11	(7.802.780.294)	(45.946.800.145)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.8, VI.8	2.770.000.002	5.964.259.260
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	3.500.000.000
5. Investments in other entities	25		-	(12.150.000.000)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.4, VI.4	314.800.931.507	9.523.254.483
Net cash flows from investing activities	*30*		*309.768.151.215*	*(39.109.286.402)*

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year Current year	 Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	V.22	321.989.520.000	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20	1.237.588.446.794	991.103.383.461
4. Repayment for borrowing principal	34	V.20	(1.573.879.183.672)	(983.142.581.072)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.19a	-	(62.244.000)
Net cash flows from financing activities	*40*		*(14.301.216.878)*	*7.898.558.389*
Net cash flows during the year	**50**		**48.263.077.613**	**(3.222.216.184)**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**6.801.628.633**	**10.023.844.817**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**

Ho Chi Minh City, 25 January 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
For the fiscal year ended 31 December 2025

I. GENERAL INFORMATION

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

2. Operating fields
The Company operates in various fields.

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

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

5. Structure of the Company
Subsidiaries

Subsidiaries	Address	Principal business activities	Capital contribution rate	Benefit rate	Voting rate
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	Lot G-1A-CN, D1 Road, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and supplying cement, concrete components, etc.	58,00%	58,00%	58,00%
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Muong Dao Hamlet, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing, trading construction materials such as sand, stone, steel, etc.	81,00%	81,00%	81,00%

Joint ventures, associates

Companies	Address	Principal activities	Capital contribution rate	Ownership rate	Voting rate
Sinviet J.I Co., Ltd.	No. 2B Tu Do Avenue, Vietnam – Singapore Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and distributing bottled water	50,00%	50,00%	50,00%
Eastern International University	New urban area in Binh Duong Urban – Service – Industrial Complex Zone, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City	Training and education	24,00%	24,00%	24,00%

Affiliates

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

6. Statement of information comparability on the Financial Statements
The corresponding figures of the previous period can be comparable with figures of the current period.

7. Headcount
As of the balance sheet date, the Company's headcount 310 (headcount at the beginning of the year: 278).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year
The fiscal year of the Company is from 01 January to 31 December annually.

2. Accounting currency unit
The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because the Company's transactions are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

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

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

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

The Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – Myland Real Estate Exchange does accounting works and then reports to the Company while Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company and Branch of Binh Duong Trade and Development Joint - Stock Company – My Phuoc Mixed Concrete Enterprise have their own accounting sections but do accounting works dependently. The Financial Statements of the whole Company are prepared on the basis of the combination of the Financial Statements of the Company's affiliates. Internal revenue and balances between affiliates are excluded for preparation of the Financial Statements.

2. Cash and cash equivalents

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

3. Financial investments

Held-to-maturity investments

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

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

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

Investments in subsidiaries, joint ventures, associates

Subsidiaries

Subsidiary is an entity that is controlled by the Company. Control is the Company's power to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain benefits from its activities.

Joint ventures

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

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

Initial recognition
Investments in subsidiaries, joint ventures, associates are initially recognized at costs, including the costs of purchase or capital contributions plus other directly attributable transaction costs. In case of investment in non-monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

Dividends and profits incurred prior to the acquisition of investments are deducted into the investment costs. Dividends and profits incurred after the acquisition of investments are recorded into the Company's financial income. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures and associates
Provisions for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures, associates are made when the subsidiaries, joint ventures, associates suffer from losses with the amount defined by the difference between the costs and net values of investments. If the subsidiaries, joint ventures, associates are consolidated into Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provisions is the Consolidated Financial Statements.

Increases/(decreases) in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures, associates as of the balance sheet date are recorded into financial expenses.

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

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

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

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

4. Receivables

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

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according to the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Company and customers who are independent to the Company, inclusive of receivables for the exports entrusted to other entities.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

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

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

5. Inventories

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

Costs of inventories are determined as follows:

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

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

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

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

6. Prepaid expenses

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

Expenses of tools

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

Land rental

The prepaid land rental reflects the rental prepaid for the land being used by the Company and is allocated into costs in accordance with the straight-line method over the lease term (39 – 40 years).

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

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

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

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

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

Fixed assets	Years
Buildings and structures	04 - 31
Machinery and equipment	03 - 13
Vehicles	03 - 15
Office equipment	03 - 08
Other tangible fixed assets	03

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

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

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

The Company's intangible fixed assets include:

Land use right
The land use right includes all the actual expenses paid by the Company directly related to the land being used such as expenses to obtain the land use right, expenses for house removal, land clearance and ground leveling, registration fees, etc. The land use right is amortized in accordance with the straight-line method in 49 years.

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

10. Construction-in-progress

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

11. Contractual arrangement

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

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

12. Payables and accrued expenses

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

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

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

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

13. Ordinary bonds

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

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

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

14. Owner's equity

Owner's capital

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

Share premiums

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

Other sources of capital

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

15. Profit distribution

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

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

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

16. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of merchandise, finished goods

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

- The Company transfers most of risks and benefits incident to the ownership of products or merchandise to customers.
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the merchandise, products sold.
- The amount of revenue can be measured reliably. When the contracts stipulate that buyers have the right to return products, merchandise purchased under specific conditions, the revenue is recorded only when those specific conditions are no longer exist and buyers retains no right to return products, merchandise (except for the case that such returns are in exchange for other goods or services).
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with sale transactions.
- The cost incurred or to be incurred in respect of the sale transaction can be measured reliably.

Revenue from provisions of services

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

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions are no longer existed and the buyer is not entitled to return the services provided.

- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Construction contract

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

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

- For construction contracts in which the contractor is entitled to pay according to construction progress: revenue and expenses relevant to the contracts are recognized to corresponding completed assignment determined by the Company as of the balance sheet date.

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

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

When the results of the contract implementation cannot be estimated reliably:
- The revenue is only recognized equivalent to the contract's expenses and the payment is relatively reliable.
- The contract's expenses are only recognized as the expenses when they occur.

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

18. Revenue deductions

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

In case of products, merchandise, services provided in the previous periods but sales returns incurred in the current period, revenue is derecognized as follows:
- If sales returns incur prior to the release of the Financial Statements, revenue is derecognized on the Financial Statements of the current period.
- If sales returns incur after the release of the Financial Statements, revenue is derecognized on the Financial Statements of the following period.

19. Borrowing costs

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

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

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

20. Expenses

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

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

21. Corporate income tax

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

Current income tax

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

Deferred income tax

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

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

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

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

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

22. Related parties

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

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

23. Segment reporting

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

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

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

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE BALANCE SHEET

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	490.538.357	732.159.407
Cash in bank	54.574.167.889	6.069.469.226
Total	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**

2. Trade receivables

2a. *Short-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***296.390.281.805***	***7.575.726.994***
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	827.884.625
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	289.621.946.244	14.874.999
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	-	541.635.391
Becamex Investment and Industrial Development Group	4.940.000	131.752.999
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	5.595.725.973	5.934.833.980
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	12.980.005	8.960.000
Becamex Construction Material Joint Stock Company	636.329.583	115.785.000
Becamex Trade Company Limited	518.360.000	-
Receivables from other customers	***1.047.154.961.242***	***733.079.224.282***
Nhat Phuong Technology Media Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	689.904.800.005	331.687.137.820
Receivables from other customers	192.255.761.237	137.497.686.462
Total	**1.343.545.243.047**	**740.654.951.276**

2b. Long-term trade receivables

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***3.199.013.487***	***22.037.755.887***
Becamex Investment and Industrial Development Group	3.199.013.487	3.199.013.487
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	-	18.838.742.400
Receivables from other customers	***17.063.246.843***	***22.272.971.591***
Receivables from other customers for acquisition of real estate	17.063.246.843	22.272.971.591
Total	**20.262.260.330**	**44.310.727.478**

3. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Prepayments to related parties	***18.266.583.177***	***14.704.580.516***
Becamex Construction Material Joint Stock Company	17.680.273.135	-
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	586.310.042	6.518.150.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.186.430.516
Prepayments to other suppliers	***853.644.864.088***	***641.510.257.054***
Ceteccons Corporation	216.727.184.051	217.012.644.297
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	215.684.239.503	173.855.963.874
Trungkien Co., Ltd.	43.908.300.553	67.331.353.415
Hai Dang Thai Binh Trading Construction Joint Stock Company	130.143.169.223	-
Other suppliers	247.181.970.758	183.310.295.468
Total	**871.911.447.265**	**656.214.837.570**

4. Other receivables

4a. Other short-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parties	***1.725.334.365***	-	***1.375.081.872***	-
Becamex Investment and Industrial Development Group– Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Sinviet J.I Co., Ltd. – Dividends receivable	350.252.493	-	-	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company – Dividends receivable	-	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	***20.603.608.815***	-	***20.610.243.077***	-
Advances	13.763.014.216	-	12.116.432.530	-
Other short-term receivables	6.840.594.599	(801.707.854)	8.493.810.547	(801.707.854)
Total	**22.328.943.180**	**(801.707.854)**	**21.985.324.949**	**(801.707.854)**

4b. *Other long-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related party	***34.626.306.063***	-	***308.967.072.372***	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Capital contribution for business cooperation (*)	-	-	139.840.669.585	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. - Temporarily-shared profit from business cooperation (*)	34.626.306.063	-	169.126.402.787	-
Receivables from other organizations and individuals	***14.539.036.442***	-	***11.227.179.042***	-
Temporarily-paid output VAT (charged on advance for trading real estate)	9.963.541.767	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	201.900.000	-	201.900.000	-
Compensation	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Total	**49.165.342.505**	-	**320.194.251.414**	-

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

5. Doubtful debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue period	Original amount	Recoverable amount	Overdue period	Original amount	Recoverable amount
Related party		-	-		***827.884.625***	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company – Trade receivables	More than 3 years	-	-	More than 3 years	827.884.625	-
Other organizations and individuals		***58.559.980.544***	***3.071.349.410***		***59.659.978.598***	***2.472.546.617***
Hoang Duyen Service Trading - Construction Joint Stock Company – Trade receivables	More than 3 years	3.599.519.099	-	More than 3 years	3.599.519.099	-
Ms. Tran Thi Nguyet – Trade receivables	More than 3 years	22.298.426.457	-	More than 3 years	22.298.426.457	-
Tran Long Trading Construction and Service Company Limited – Trade receivables	More than 3 years	4.675.034.926	-	More than 3 years	7.880.364.905	-
Trade receivables from other organizations and individuals		27.987.000.062	3.071.349.410		25.881.668.137	2.472.546.617
	Less than 1 year	*1.237.842.502*	*866.489.749*	*Less than 1 year*	*489.825.201*	*146.947.560*
	From 1 year to 2 years	*3.258.276.417*	*1.629.138.209*	*From 1 year to 2 years*	*2.518.387.203*	*1.259.193.599*
	From 2 years to 3 years	*1.919.071.505*	*575.721.452*	*From 2 years to 3 years*	*1.523.436.368*	*1.066.405.458*
	More than 3 years	*21.571.809.638*	-	*More than 3 years*	*21.350.019.365*	-
Total		**58.559.980.544**	**3.071.349.410**		**60.487.863.223**	**2.472.546.617**

Changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current period	Previous period
Beginning balance	58.015.316.606	56.537.754.891
Allowances made	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Write-off	(1.401.401.114)	
Ending balance	**55.488.631.134**	**58.015.316.606**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Allowance	Original costs	Allowance
Materials and supplies	3.640.755.973	-	4.807.595.105	-
Tools	1.227.211.827	-	1.093.075.762	-
Work-in-process	198.718.957.876	-	230.537.188.919	-
Merchandise (*)	22.683.282.763	-	132.610.835.503	-
Total	**226.270.208.439**	-	**369.048.695.289**	-

(*) The land use right of the Westerland project and Hoa Loi E4 Project, of which the carrying values as of 31 December 2025 is VND 56.180.554.780, have been mortgaged at BIDV – Binh Duong Branch to secure the borrowings from this bank (see Note No. V.20).

7. Prepaid expenses

7a. *Short-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	188.834.145	147.457.274
Expenses for backup credit limit	10.000.000.000	7.333.333.333
Other short-term prepaid expenses	745.198.595	1.248.934.588
Total	**10.934.032.740**	**8.729.725.195**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	50.633.330	17.775.657
Land rental	34.887.374.813	2.833.429.750
Repair expenses	-	100.720.808
Other long-term prepaid expenses	3.841.920	49.944.960
Total	**34.941.850.063**	**3.001.871.175**

8. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	39.977.857.852	47.781.545.111	130.889.425.983	3.811.340.485	64.500.000	222.524.669.431
Purchased during the year		102.361.112				102.361.112
Completed construction	436.347.197	2.826.720.251	-	-	-	3.263.067.448
Liquidation, disposal	(3.224.820.478)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(14.038.419.793)
Ending balance	**37.189.384.571**	**50.676.697.911**	**120.337.528.777**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**211.851.678.198**
In which:						

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Assets fully depreciated but still in use	9.577.187.571	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	146.798.151.528
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	25.959.121.633	44.962.443.942	116.898.370.273	3.579.073.601	64.500.000	191.463.509.449
Depreciation during the period	2.212.294.205	1.061.024.245	2.609.045.256	63.658.920	-	5.946.022.626
Liquidation, disposal	(2.461.572.739)	(33.928.563)	(10.551.897.206)	(227.773.546)	-	(13.275.172.054)
Ending balance	**25.709.843.099**	**45.989.539.624**	**108.955.518.323**	**3.414.958.975**	**64.500.000**	**184.134.360.021**
Carrying values						
Beginning balance	14.018.736.219	2.819.101.169	13.991.055.710	232.266.884	-	31.061.159.982
Ending balance	**11.479.541.472**	**4.687.158.287**	**11.382.010.454**	**168.607.964**	-	**27.717.318.177**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Some tangible fixed assets, of which the carrying values are VND 3.384.655.356, have been mortgaged to secure the borrowings from VietinBank – Dong Nai Branch and TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20).

9. Intangible fixed assets

	Computer software
Initial costs	
Beginning balance	5.441.485.091
Ending balance	**5.441.485.091**
In which:	
Assets fully amortized but still in use	1.375.268.918
Amortization	
Beginning balance	3.011.933.079
Amortization during the period	878.132.124
Ending balance	**3.890.065.203**
Carrying values	
Beginning balance	2.429.552.012
Ending balance	**1.551.419.888**
In which:	
Assets temporarily not in use	-
Assets waiting for liquidation	-

10. Long-term work-in-process

	Ending balance		Beginning balance	
	Original amount	Recoverable amount	Original amount	Recoverable amount
TDC Plaza project	488.745.104.502	488.745.104.502	521.079.337.534	521.079.337.534
Unitown project – Phase 2	98.716.682.793	98.716.682.793	263.770.868.329	263.770.868.329
Hoa Loi project – Residence Area E12 - E16	811.166.072.175	811.166.072.175	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi project – Residence Area E15 - E19	180.781.943.063	180.781.943.063	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi project – Residence Area E3, D10 - D11	61.613.916.501	61.613.916.501	63.752.539.097	63.752.539.097
Total	**1.641.023.719.034**	**1.641.023.719.034**	**2.006.046.428.587**	**2.006.046.428.587**

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

(*) Some Land Use Right Certificates, of which the carrying values as of 31 December 2025 are VND 1.235.281.357.758 , have been mortgaged at BIDV – Binh Duong Branch, TPBank – Ho Chi Minh City Branch and VietinBank – Dong Nai to secure the borrowings from these banks (see Note No. V.20).

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Increases during the period	Inclusion into fixed assets during the period	Other exclusions during the period	Ending balance
Acquisition of fixed assets	3.603.675.600	7.810.643.497	(811.500.000)	(102.361.112)	10.500.457.985
Construction-in-progress	5.669.303.350	1.857.710.836	(2.451.567.448)	(1.102.326.300)	3.973.120.438
Total	**9.272.978.950**	**9.668.354.333**	**(3.263.067.448)**	**(1.204.687.412)**	**14.473.578.423**

12. Financial investments

The financial investments of the Company only include investments in other entities. The Company's financial investments are as follows:

	Ending balance		Beginning balance	
	Original amount	Provision	Original amount	Provision
Investments in subsidiaries	***79.470.000.000***	-	***79.470.000.000***	-
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company (i)	15.660.000.000	-	15.660.000.000	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company (ii)	63.810.000.000	-	63.810.000.000	-
Investments in joint ventures, associates	***16.635.910.000***	-	***16.635.910.000***	-
Sinviet J.I Co., Ltd. (iii)	2.235.910.000	-	2.235.910.000	-
Eastern International University (iv)	14.400.000.000	-	14.400.000.000	-
Investments in other entity	***30.800.000.000***	-	***30.800.000.000***	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	30.800.000.000	-	30.800.000.000	-
Total	**126.905.910.000**	-	**126.905.910.000**	-

(i) According to the Business Registration Certificate No. 3700877200, 6th amended on 22 July 2024, granted by Binh Duong Province Department of Planning and Investment, the Company invests an amount of VND 15.660.000.000 in Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company, equivalent to 58,00% of charter capital.

(ii) According to the Business Registration Certificate No. 3700945605, 8th amended on 16 January 2025, granted by Binh Duong Province Department of Planning and Investment, the Company invests an amount of VND 63.810.000.000 in Becamex Construction Material Joint Stock Company, equivalent to 81,00% of charter capital.

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

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

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

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

Transactions with the subsidiaries, joint ventures, and associates
Significant transactions between the Company and its subsidiaries, joint ventures and associates are as follows:

	Accumulated from the beginning of the year	
	Current year	**Previous year**
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company		
Purchase of materials, merchandise	862.814.768	18.041.627
Project deposits		5.000.000.000
Becamex Construction Material Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods, services	4.906.353.309	134.541.666
Purchase of materials, merchandise	18.660.759.292	19.063.870
Interest charged on late payment		200.474.356
Dividends received	2.916.000.000	3.888.000.000
Advance for capital contribution		12.150.000.000
Sinviet J.I Co., Ltd.		
Purchase of merchandise, services	239.226.000	132.603.000
Profit received	350.252.493	884.806.270

13. Deferred income tax assets

13a. Recognized deferred income tax assets

Deferred income tax assets are related to temporarily deductible differences of accrued expenses. Details are as follows:

Beginning balance	1.308.298.821
Inclusion into operation results	3.341.943.309
Ending balance	**4.650.242.130**

13b. Unrecognized deferred income tax assets

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

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

According to the current Law on Corporate Income Tax, the loss of any tax year is brought forward to offset against the profit of the following years for the maximum period of 05 years from year after the loss incurring year. Deferred income tax assets are not recognized for these accounts since there is little possibility on the availability of taxable income in the future against which these accounts can be used.

14. Short-term trade payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***496.288.393.064***	***648.276.992.547***
Becamex Investment and Industrial Development Group	485.551.350.433	634.965.026.102
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	9.602.710.162	9.087.921.162
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	798.058.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	773.579.127
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	861.860.305	23.171.305
Becamex Construction Material Joint Stock Company	-	20.588.980
Sinviet J.I Co., Ltd.	7.371.000	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
Payables to other suppliers	***59.406.958.668***	***60.580.846.040***
Total	**555.695.351.732**	**708.857.838.587**

As of the balance sheet date, the overdue payables are VND 50.599.440.075 .

15. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Advances from related parties	***229.295.199.706***	***107.913.216.901***
Becamex Investment and Industrial Development Group	216.746.949.706	95.364.966.901
Becamex Construction Material Joint Stock Company	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
Advances from other customers	***226.206.021.958***	***218.332.454.087***
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	66.390.777.849	128.087.845.832
Ceteccons Corporation	38.981.094.258	-
Global Real Estate Investment and Development	6.214.400.000	

	Ending balance	Beginning balance
Group Joint Stock Company		
Advances from other customers for acquisition of real estate	97.361.907.990	59.807.562.092
Advances from other customers	17.257.841.861	30.437.046.163
Total	**455.501.221.664**	**326.245.670.988**

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Increases during the period		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	11.123.191.088	-	90.831.993.268	(43.228.052.622)	58.727.131.734	-
Corporate income tax	12.480.559.202	-	45.192.878.762	(15.768.196.366)	41.905.241.598	-
Personal income tax	303.846.315	-	3.729.436.808	(2.637.574.070)	1.395.709.053	-
Other taxes, fees	277.760	-	1.356.373.198	(1.356.598.878)	52.080	-
Total	**23.907.874.365**	**-**	**141.110.682.036**	**(62.990.421.936)**	**102.028.134.465**	**-**

Value added tax (VAT)
The Company has paid VAT in accordance with the deduction method at the rate of 10%.

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

Corporate income tax
The Company has to pay corporate income tax on its assessable income at the rate of 20%.

The estimated corporate income tax payable during the period is as follows:

	Current year	Previous year
Total accounting profit/(loss) before tax	305.229.859.053	381.938.740.961
Increases/(decreases) of accounting profit to determine profit subject to corporate income tax:	-	
- *Non-deductible loan interest*		-
- *Other increases*	36.180.314.942	*57.926.614.696*
- *Decreases*	(6.541.494.103)	*(3.097.516.033)*
Income subject to tax	334.868.679.892	436.767.839.625
Income exempted from tax	(180.126.155.769)	(133.400.123.965)
Loss brought forward from the previous years		(290.141.149.537)
Taxable income	154.742.524.123	13.226.566.123
In which:		
- *Taxable income om real estate activities*	*225.964.393.811*	*75.049.518.143*
- *Taxable income on other activities*	*(71.221.869.687)*	*(61.822.952.021)*
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax to be paid	**45.192.878.762**	**15.009.903.629**

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

Other taxes
The Company has declared and paid these taxes in line with the prevailing regulations.

17. Payables to employees
This item reflects salary and bonus to be paid to employees.

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	*10.098.518.000*	*7.008.378.564*
Becamex Investment and Industrial Development Group– Interest on unpaid dividends	-	7.008.378.564
Becamex Investment and Industrial Development Group– Interest on deferred payment for merchandise, services	10.098.518.000	
Payables to other organizations and individuals	*152.010.928.905*	*61.525.742.867*
Interest expenses	8.615.676.042	15.402.137.750
Accrual of construction costs	120.315.093.124	39.582.111.014
Accrual of brokerage commissions	23.075.939.739	6.541.494.103
Other short-term accrued expenses	4.220.000	
Total	**162.109.446.905**	**68.534.121.431**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	*42.724.140.600*	*90.448.281.200*
Becamex Investment and Industrial Development Group– Interest on deferred payment for merchandise, services	42.724.140.600	85.448.281.200
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company – Deposits for reserves of projects	-	5.000.000.000
Payables to other organizations and individuals	***173.254.927.189***	***388.642.975.784***
Dividends payable	133.250.192	133.250.192
Proceeds from contract liquidation for project not yet disbursed to customers	25.546.725.031	22.810.510.596
Deposits for reserves of projects	143.495.331.913	319.016.203.500
Other short-term payables	4.079.620.053	46.683.011.496
Total	**215.979.067.789**	**479.091.256.984**

19b. Other long-term payables
This item reflects the interest on deferred payment for merchandise, services payable to Becamex Investment and Industrial Development Group(a related party).

19c. Overdue debts
As of the balance sheet date, there are no overdue payables.

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term borrowings from banks	***615.668.255.756***	***712.862.201.647***
BIDV – Binh Duong Branch (i)	455.768.946.935	591.700.137.112
VietinBank – Dong Nai Branch (ii)	126.811.023.478	121.162.064.535
TPBank – Ho Chi Minh City Branch	33.088.285.343	
Current portions of long-term ordinary bonds (iii)	-	**694.435.000.000**
Face value of bonds	-	700.000.000.000
Bond issuance expenses	-	(5.565.000.000)
Current portions of long-term borrowings	***505.480.121.562***	***540.000.000***
VietinBank – Dong Nai Branch (iv)	-	540.000.000
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	505.480.121.562	-
Total	**1.121.148.377.318**	**1.407.837.201.647**

(i) The borrowing from BIDV – Binh Duong Branch is to make payment for goods and supplement the capital for the implementation of the Green City individual housing project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The maximum borrowing term is 12 months. This borrowing is secured by mortgaging the certificate of right to use land at Western Land project, one certificate of right to use land at Unitown project – Phase 2 and six certificates of right to use land at Hoa Loi project (see Note No. V.10).

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

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

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

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

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

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

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

	Beginning balance	Increases during the period	Transfer from long-term borrowings	Allocation of bond issuance expenses	Amount repaid during the period	Ending balance
Short-term borrowings from banks	712.862.201.647	732.642.901.270	-	-	(829.836.847.161)	615.668.255.756
Current portions of long-term borrowings	540.000.000	-	505.480.121.562	-	(540.000.000)	505.480.121.562
Current portions of long-term ordinary bonds	694.435.000.000	-	-	5.565.000.000	(700.000.000.000)	-
Face value of bonds	*700.000.000.000*	-	-	-	*(700..000.000.000)*	-
Bond issuance expenses	*(5.565.000.000)*	-	-	*5.565.000.000*	-	-
Total	**1.407.837.201.647**	**732.642.901.270**	**505.480.121.562**	**5.565.000.000**	**(1.530.376.847.161)**	**1.121.148.377.318**

20b. Long-term borrowings

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

- The Credit Contract No. 239/2024/HDTD/NOH with the loan limit of VND 400.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Social House project - Viet Sing Zone 6 at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The term for repayment of borrowing principal is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging 2 rights to use land at Hoa Loi project (see Note No. V.10) and all property rights incurred from the Social House Development and Investment Cooperation Contract No. 29/07/2024/HĐVT/HĐ signed on 30 July 2024 between the Company and Becamex Investment and Industrial Development Group .

- The Credit Contract No. 42/2025/HDTD/NOH with the loan limit of VND 370.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Green City single house project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The term for repayment of borrowing principal is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging one right to use land at Hoa Loi project (see Note No. V.10) and the receivable amount incurred from the Construction Contract No. 15/HĐTCXD/2024 signed on 06 December 2024 between the Company and Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company.

- The Credit Contract No. 228/2025/HDTD/NOH with the loan limit of VND 800,000,000,000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the TDC Plaza project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The term for repayment of borrowing principal is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging one right to use land at TDC Plaza project (see Note No. V.10).

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

	Total debts	1 year or less	More than 1 year to 5 years
Ending balance			
Long-term borrowings from banks	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
Long-term ordinary bonds	-	-	-
Total	**614.085.362.600**	**505.480.121.562**	**108.6** 38

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

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

	Current period	Previous period
Beginning balance	152.642.153.587	688.675.000.000
Increase	504.945.545.524	152.642.153.587
Amount repaid	(43.502.336.511)	(180.000.000)
Transfer to short-term borrowings	(505.480.121.562)	(694.795.000.000)
Allocation of bond issuance expenses	-	6.300.000.000
Ending balance	**108.605.241.038**	**152.642.153.587**

20c. Overdue borrowings

The Company has no overdue borrowings.

21. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Disbursement	Ending balance
Bonus and welfare funds	16.122.119.703	(392.500.000)	15.729.619.703
Bonus fund for the Executive Board	774.627	-	774.627
Total	**16.122.894.330**	**(392.500.000)**	**15.730.394.330**

22. Owner's equity

22a. Statement of changes in owner's equity

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

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

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

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

22b. Details of owner's capital

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

22c. Shares

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

Par value per outstanding share: VND 10.000.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of goods and provisions of services

1a. Gross revenue

	Current year	Previous year
Revenue from sales of construction materials	237.860.164.394	25.774.399.076
Revenue from sales of finished goods	203.722.946.132	199.097.744.425
Revenue from sales of real estate	936.269.861.676	781.165.947.792
Revenue from construction contracts	907.266.203.842	9.237.288.989
Revenue from provisions of services	15.804.496.855	11.008.931.744
Total	**2.300.923.672.899**	**1.026.284.312.026**

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

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

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Sales of merchandise, finished goods	2.198.985.085	763.887.756
Construction of works	400.645.099.308	1.772.153.565
Selling land lots	142.310.363.636	
Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group– Binh Duong Complex Development Management Board		
Sales of merchandise, finished goods	7.710.185	

	Current year	Previous year
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	64.574.074	9.620.628.698
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	4.231.349.642	959.083.616
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company		
Construction of works	-	7.465.135.424
Becamex Trade Company Limited		
Sales of merchandise, finished goods	1.754.907.409	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	2.600.496.831	415.623.612
Construction of works	482.074.418.823	-

2. Revenue deductions

This item mainly includes real estate returns.

3. Costs of sales

	Current year	Previous year
Costs of construction materials	233.316.540.582	25.480.825.806
Costs of finished goods	177.003.140.504	160.680.273.802
Costs of real estate	570.760.051.881	289.561.693.246
Costs of construction services	831.243.740.609	8.942.920.192
Costs of services provided	9.922.744.507	6.709.796.106
Costs of sales returns	(22.313.742.659)	(16.367.516.710)
Total	**1.799.932.475.424**	**475.007.992.442**

4. Financial income

	Current year	Previous year
Demand deposit interest	84.186.693	1.819.895
Term deposit interest	524.931.507	14.623.937
Dividends and profit received	4.626.252.493	6.472.806.270
Profit from business cooperation contracts	175.499.903.276	126.927.317.695
Other financial income	2.836.060	
Total	**180.738.110.029**	**133.416.567.797**

5. Financial expenses

	Current year	Previous year
Interest expenses	145.034.762.666	154.876.386.426
Allocation of bond issuance expenses	5.565.000.000	6.300.000.000
Total	**150.599.762.666**	**161.176.386.426**

6. Selling expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	13.764.805.685	19.918.585.649
Materials, packages	221.250.153	8.731.804.001
Tools, supplies	11.890.000	1.533.900.559
Depreciation/(amortization) of fixed assets	90.332.678	1.499.365.951
Brokerage commissions	48.514.957.032	22.854.158.490
Expenses for external services	12.884.842.078	1.691.933.453
Other expenses	9.924.570.349	14.079.749.155
Total	**85.412.647.975**	**70.309.497.258**

7. General and administration expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	37.501.358.689	26.487.024.281
Office supplies	653.844.730	789.017.237
Tools, supplies	819.077.810	92.662.588
Depreciation/(amortization) of fixed assets	1.839.131.545	2.320.697.782
Allowances for doubtful debts	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Expenses for external services	6.690.675.599	1.502.519.271
Other expenses	24.877.147.477	16.716.790.531
Total	**71.255.951.492**	**49.386.273.405**

8. Other income

	Current year	Previous year
Proceeds from liquidation, disposal of fixed assets	2.770.000.002	5.964.259.260
Fines for contract violations	120.266.620	-
Other income	1.177.413.137	310.604.029
Total	**4.067.679.759**	**6.274.863.289**

9. Other expenses

	Current year	Previous year
Fines for contract violations	27.140.956.640	1.953.705.655
Tax fines, taxes collected in arrears	123.988.710	3.139.583.780
Other expenses	916.199.171	141.188
Total	**28.181.144.521**	**5.093.430.623**

10. Earnings per share

Information on earnings per share is presented in the Consolidated Financial Statements.

11. Operating costs by factors

	Current year	Previous year
Materials and supplies	440.314.480.277	203.207.264.449
Labor costs	107.637.095.433	70.044.975.770
Depreciation/(amortization) of fixed assets	6.824.154.750	8.946.025.364
Expenses for external services	673.546.330.941	87.045.092.148
Other expenses	180.883.585.698	60.562.646.177
Total	**1.409.205.647.099**	**429.8** 08

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with related parties

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

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

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

Transactions with the key managers and their related individuals

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

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

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

Remuneration of the key managers and the Supervisory Board

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Current period				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong – Chairman	-	-		-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	-	-		-
Mr. Dang Dinh Phuc – Independent Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh – Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien – Member	-	-	-	-
Supervisory Board	**264.361.708**	**57.994.470**	-	**322.356.178**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan – Member	264.361.708	57.994.470		322.356.178
Ms. Huynh Thi Que Anh – Member	-	-	-	-
Board of Management	**2.330.984.216**	**542.830.211**	-	**2.873.814.427**
Mr. Doan Van Thuan – General Director	831.419.781	186.535.713	-	1.017.955.494
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	631.986.487	145.083.332	-	777.069.819
Mr. Le Van Hien – Deputy General Director	574.599.948	120.211.904	-	694.811.852
Mr. Nguyen Thanh Trung – Deputy General Director	292.978.000	90.999.262	-	383.977.262
Total	**2.595.345.924**	**600.824.681**	-	**3.196.170.605**

Previous period	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Board of Directors	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Mr. Quang Van Viet Cuong – Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	153.830.337	-	-	153.830.337
Ms. Bui Thi Lan – Vice Chairwoman (resigned on 23 April 2024)	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao – Independent Member (resigned on 23 April 2024)	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc – Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien – Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh – Member	-	-	-	-

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Supervisory Board	**246.723.165**	**14.929.991**	-	**261.653.156**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan – Member	246.723.165	14.929.991	-	261.653.156
Ms. Huynh Thi Que Anh – Member	-	-	-	-
Board of Management	**1.714.244.984**	**138.892.128**	-	**1.853.137.112**
Mr. Doan Van Thuan – General Director	489.769.956	51.784.042	-	541.553.998
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	507.936.630	40.169.080	-	548.105.710
Ms. Ly Thi Binh – Deputy General Director (resigned on 02 May 2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Mr. Le Van Hien – Deputy General Director	429.709.398	33.471.336	-	463.180.734
Mr. Nguyen Thanh Trung – Deputy General Director	180.909.000	13.467.670	-	194.376.670
Total	**2.114.798.486**	**153.822.119**	-	**2.268.620.605**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Company include:

Related parties	Relationship
Becamex Investment and Industrial Development Group	Shareholder with significant influence
Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group– Binh Duong Complex Development Management Board	Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	Subsidiary
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Subsidiary
Sinviet J.I Co., Ltd.	Jointly-controlled entity
Eastern International University	Associate
Becamex Urban Development Joint Stock Company	Group company
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Group company
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Group company
Becamex IDC - Block 71 Startup Support MTV Company Limited	Group company
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	Associate of 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 Joint Venture Co., Ltd.	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Setia – Becamex Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam 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

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

Transactions with other related parties

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

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Purchase of merchandise, services	50.883.759.812	57.717.931.818
Interest on deferred payment for merchandise, services	10.098.518.000	
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of services, merchandise, construction services	819.625.779	1.069.524.239
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, services	266.727.230	2: 51

	Current year	Previous year
Leasing land	32.560.113.254	-
WTC Binh Duong One Member Company Limited		
Purchase of services	54.800.000	21.800.000
My Phuoc Hospital Joint Stock Company		
Dividends received	1.360.000.000	1.700.000.000
Purchase of services		798.058.000
Becamex International Hospital Joint Stock Company		
Purchase of services	423.999.000	
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services	135.000.000	155.000.000
Binh Duong Construction & Civil Engineering Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, services	36.433.691	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd.		
Profit from business cooperation contracts	175.499.903.276	126.927.317.698
Advance for business cooperation capital	449.840.669.585	188.000.000.000

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

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

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

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

2. Segment information
The primary reporting format is the business segments based on the Company's internal organization and management structure.

2a. Information on business segments
The Company has the following major business segments:
- Commerce: trading construction materials.
- Manufacturing: manufacturing hot asphalt concrete.
- Real estate: investing, trading apartments, land plots, etc.
- Construction: external construction services.
- Others: service provisions.

2b. Information on geographical segment
The Company's operations are primarily taken place in the South of Vietnam.

3. Comparative figures

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

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

	Code	Figures before adjustments	Adjustments	Figures after adjustments
Balance Sheet				
Short-term trade payables	311	620.942.166.587	87.915.672.000	708.857.838.587
Taxes and other obligations to the State Budget	313	22.061.341.147	1.846.533.218	23.907.874.365
Retained earnings/(losses)	421	20.655.537.964	(89.762.205.218)	(69.106.667.254)
Income Statement				
Cost of sales	11	434.281.735.442	40.726.257.000	475.007.992.442
Current income tax	51	13.163.370.411	1.846.533.218	15.009.903.629
Cash Flow Statement				
Profit before tax	01	422.664.997.961	40.726.257.000	381.938.740.961
Increase/(decrease) of payables	11	435.738.789.328	(40.726.257.000)	476.465.046.328

5. Subsequent events

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

Ho Chi Minh City, 25 January 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Other sources of capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	(390.154.388.407)	731.609.525.157
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	4.640.739.814	115.282.049.910	(437.343.803.407)	684.420.110.157
Profit in the previous period	-	-	-	-	368.237.136.153	368.237.136.153
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**(69.106.667.254)**	**1.052.657.246.310**
Beginning balance of the current year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964	1.142.419.451.528
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	4.640.739.814	115.282.049.910	(69.106.667.254)	1.052.657.246.310
Share issuance and collection of cash in the current period	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	321.989.520.000
Profit in the current period	-	-	-	-	263.378.923.600	263.378.923.600
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**194.272.256.346**	**1.638.025.689.910**

Ho Chi Minh City, 25 January 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	General Director