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 11:20:39+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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn Văn Thuận

CV2508290054

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

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:3700413... CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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, TP HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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. Bảng thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(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**		**2.552.290.484.336**	**1.812.643.858.420**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**96.256.233.520**	**14.502.234.992**
1. Tiền	111	V.1	96.256.233.520	14.502.234.992
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**2.193.451.731.205**	**1.390.143.968.891**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	1.369.855.064.293	771.064.372.224
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	856.607.869.602	655.816.111.168
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	23.507.355.392	22.308.729.053
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(56.518.558.082)	(59.045.243.554)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**248.567.587.762**	**397.694.929.246**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	248.567.587.762	397.694.929.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**14.014.931.849**	**10.302.725.291**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	13.684.914.127	10.180.966.429
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		330.017.722	121.758.862
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 hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.000.295.458.125**	**2.598.415.089.726**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**74.556.967.456**	**367.874.887.042**
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	54.294.707.126	323.564.159.564
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**121.903.247.042**	**108.773.617.583**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	60.859.942.020	57.241.510.539
- *Nguyên giá*	*222*		*338.806.085.434*	*338.530.692.280*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		*(277.946.143.414)*	*(281.289.181.741)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	61.043.305.022	51.532.107.044
- *Nguyên giá*	*228*		*109.420.070.837*	*92.602.245.137*
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		*(48.376.765.815)*	*(41.070.138.093)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**1.662.576.055.255**	**2.021.172.750.790**
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	21.552.336.221	15.126.322.203
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**82.150.685.291**	**76.211.721.890**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.12a	51.350.685.291	45.411.721.890
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12b	30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**59.108.503.081**	**24.382.112.421**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	53.775.899.404	22.391.452.054
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	5.332.603.677	1.990.660.367
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.552.585.942.461**	**4.411.058.948.146**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.834.279.621.015**	**3.291.577.803.632**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.722.508.856.037**	**3.096.042.713.445**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	572.947.317.661	722.602.635.173
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	469.871.741.737	334.372.178.262
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	104.394.067.877	25.702.120.661
4. Phải trả người lao động	314	V.17	21.783.978.448	14.412.478.219
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	162.482.783.362	68.841.286.427
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	216.518.614.216	474.637.578.419
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	1.157.182.726.857	1.437.807.463.273
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	17.327.625.879	17.666.973.011
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**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	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 hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.718.306.321.446**	**1.119.481.144.514**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**1.718.306.321.446**	**1.119.481.144.514**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.272.280.000.000*	*1.000.000.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.22	51.550.643.840	1.841.123.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.22	7.777.275.814	7.777.275.814
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	122.957.967.516	122.706.380.871
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	231.991.282.909	(42.761.029.220)
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*(43.765.019.841)*	*(42.761.029.220)*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*275.756.302.750*	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.23	31.749.151.367	29.917.393.209
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.552.585.942.461**	**4.411.058.948.146**

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

(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 kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.196.339.021.420	771.852.459.359	2.525.417.674.714	1.194.959.391.955
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	33.886.630.599	7.914.099.309	47.560.529.574	24.387.302.042
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.162.452.390.821	763.938.360.050	2.477.857.145.140	1.170.572.089.913
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	865.622.976.547	367.348.869.479	1.980.117.672.873	607.260.145.039
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		296.829.414.274	396.589.490.571	497.739.472.267	563.311.944.874
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	8.279.275.668	3.774.830.073	177.494.589.287	128.655.192.750
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	43.291.468.806	52.438.478.057	152.894.960.747	163.549.019.316
Trong đó: chi phí lãi vay	23		43.291.468.806	52.438.478.057	152.894.960.747	163.549.019.316
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.12a	2.198.752.949	(1.047.229.766)	6.500.951.139	2.728.230.015
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	43.920.219.285	42.521.481.533	96.421.081.639	80.370.054.452
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	28.661.044.962	21.394.551.689	85.776.056.854	61.662.218.808
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		191.434.709.838	282.962.579.599	346.642.913.453	389.114.075.063
12. Thu nhập khác	31	VI.8	621.428.027	432.389.585	5.291.507.737	6.915.203.499
13. Chi phí khác	32	VI.9	26.415.975.721	1.523.590.079	28.214.007.719	5.634.933.232
14. Lợi nhuận khác	40		(25.794.547.694)	(1.091.200.494)	(22.922.499.982)	1.280.270.267
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		165.640.162.144	281.871.379.105	323.720.413.471	390.394.345.330
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	46.178.721.099	16.183.298.276	48.315.099.207	16.806.270.231
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		122.803.384.354	266.996.379.650	278.747.257.573	374.896.373.920
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		121.832.078.496	268.970.059.928	*275.756.302.750*	*372.380.141.550*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		971.305.858	1.752.224.320	*2.990.954.823*	*2.516.232.370*
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.017	2.689	2.300	3.720
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.017	2.689	2.300	3.720

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

BC2601260281

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Dạng đầy đủ)
(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*		*323.720.413.471*	*390.394.345.330*
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	18.327.678.013	19.483.051.374
- Các khoản dự phòng	03	V.5	(1.125.284.358)	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	V.12a, VI.4,	(186.655.785.924)	(137.751.576.361)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	152.894.960.747	163.549.019.316
- 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*		*307.161.981.949*	*443.121.734.643*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(643.222.661.461)	(807.052.522.868)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		514.150.051.037	119.576.985.443
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(149.709.136.542)	436.216.530.466
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(34.888.395.048)	(12.544.312.329)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.18, VI.5	(161.124.801.019)	(159.705.031.073)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(18.542.518.568)	(32.874.404.268)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.693.330.122)	(1.863.523.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(187.868.809.774)*	*(15.124.543.238)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8, V.11, V.14	(36.874.241.981)	(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.8, VI.8	3.533.247.741	6.438.783.712
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	3.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.4, VI.4	311.884.931.507	4.299.430.207
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*278.543.937.267*	*(31.708.586.226)*

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	321.989.520.000	2.850.000.000
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	1.321.270.705.846	1.060.884.924.532
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(1.651.497.354.811)	(1.056.221.091.813)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19a, V.22	(684.000.000)	(974.244.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(8.921.128.965)***	***6.539.588.719***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**81.753.998.528**	**432.716.254**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**V.1**	**14.502.234.992**	**14.069.518.738**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**V.1**	**96.256.233.520**	**14.502.234.992**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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" hay "Công ty mẹ") là công ty cổ phần.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 484 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 449 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Công ty liên doanh

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

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

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

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

Công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

Công cụ dụng cụ

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

Tiền thuê đất

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

Chi phí sửa chữa

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

Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm máy tính

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

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

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

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Trái phiếu thường

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

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

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

16. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

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

17. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

18. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

19. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

20. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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

21. Chi phí đi vay

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

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

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

22. Các khoản chi phí

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

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

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	1.006.800.699	1.806.479.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	95.249.432.821	12.695.755.568
Cộng	**96.256.233.520**	**14.502.234.992**

2. Phải thu của khách hàng

2a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***295.821.594.759***	***7.459.941.994***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	4.940.000	131.752.999
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	-	827.884.625
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex	586.002.537	-
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
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
Phải thu các khách hàng khác	***1.074.033.469.534***	***763.604.430.230***
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	263.894.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	689.904.800.005	331.687.137.820
Phải thu các khách hàng khác	219.134.269.529	168.022.892.410
Cộng	**1.369.855.064.293**	**771.064.372.224**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối kỳ	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 kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	***8.186.430.516***
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	-	8.186.430.516
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	***856.607.869.602***	***647.629.680.652***
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	250.144.976.272	189.429.719.066
Cộng	**856.607.869.602**	**655.816.111.168**

4. Phải thu khác

4a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***1.725.334.365***	-	***1.375.081.872***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Cổ tức phải thu	350.252.493	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***21.782.021.027***	***(801.707.854)***	***20.933.647.181***	***(801.707.854)***
Tạm ứng	14.044.374.877	-	12.438.641.052	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.737.646.150	(801.707.854)	8.495.006.129	(801.707.854)
Cộng	**23.507.355.392**	**(801.707.854)**	**22.308.729.053**	**(801.707.854)**

4b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***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	***19.668.401.063***	-	***14.597.087.192***	-
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	5.331.264.621	-	3.571.808.150	

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Cộng	**54.294.707.126**	-	**323.564.159.564**	-

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

5. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		-	-		*827.884.625*	-
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		***59.589.907.492***	***3.071.349.410***		***60.689.905.546***	***2.472.546.617***
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ - Xây dựng Hoàng Duyên - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	3.599.519.099	-	*Trên 03 năm*	3.599.519.099	-
Bà Trần Thị Nguyệt- Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	22.298.426.457	-	*Trên 03 năm*	22.298.426.457	-
Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Trần Long - Phải thu khách hàng	*Trên 03 năm*	4.675.034.926	-	*Trên 03 năm*	7.880.364.905	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác		**29.016.927.010**	**3.071.349.410**		26.911.595.085	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	*22.601.736.586*	-	*Trên 03 năm*	*22.379.946.313*	-
Cộng		**59.589.907.492**	**3.071.349.410**		**61.517.790.171**	**2.472.546.617**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	59.045.243.554	57.567.681.839
Trích lập dự phòng	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Xóa nợ	(1.401.401.114)	-
Số cuối kỳ	**56.518.558.082**	**59.045.243.554**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	20.055.049.208	-	20.686.376.586	-
Công cụ, dụng cụ	1.693.467.931	-	1.592.685.273	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	202.956.983.143	-	237.045.551.542	-
Thành phẩm	1.178.804.717	-	5.759.480.342	-
Hàng hóa	22.683.282.763	-	132.610.835.503	-
Cộng	**248.567.587.762**	-	**397.694.929.246**	-

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Westernland và Hoà 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

Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước

7a. *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.834.424.015	566.758.588
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	10.000.000.000	7.333.333.333
Chi phí sửa chữa	988.832.079	662.990.002
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	861.658.033	1.617.884.506
Cộng	**13.684.914.127**	**10.180.966.429**

7b. *Chi phí trả trước dài hạn*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	423.976.875	540.344.538
Tiền thuê đất	37.415.112.794	5.481.075.229
Chi phí sửa chữa	768.313.973	1.208.164.148
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản	11.029.153.432	11.486.107.823
Các chi phí trả trước dài hạn khác	4.139.342.330	3.675.760.316
Cộng	**53.775.899.404**	**22.391.452.054**

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Mua trong kỳ	2.714.296.481	-	-	-	-	2.796.296.481
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	800.100.104	9.654.181.326	1.814.034.006	-	82.000.000	12.268.315.436
Thanh lý, nhượng bán	(3.224.820.478)	(528.891.766)	(11.628.597.206)	(599.018.267)	(31.055.425)	(16.012.383.142)
Tăng, giảm khác	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Số cuối kỳ	**96.944.800.725**	**94.889.344.179**	**131.516.415.093**	**3.758.419.930**	**11.697.105.507**	**338.806.085.434**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	64.510.060.693	78.766.841.177	124.649.003.463	4.125.171.313	9.238.105.095	281.289.181.741
Khấu hao trong kỳ	4.743.425.925	2.298.699.875	3.233.794.731	63.658.920	681.470.840	11.021.050.291
Thanh lý, nhượng bán	(2.461.572.739)	(528.891.766)	(11.628.597.206)	(599.018.267)	(31.055.425)	(15.249.135.403)
Số cuối kỳ	**67.920.142.483**	**80.536.649.286**	**116.011.019.169**	**3.589.811.966**	**9.888.520.510**	**277.946.143.414**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	30.678.817.727	6.997.213.442	16.925.156.649	232.266.884	2.408.055.837	57.241.510.539
Số cuối kỳ	**29.024.658.242**	**14.352.694.893**	**15.505.395.924**	**168.607.964**	**1.808.584.997**	**60.859.942.020**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

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

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	87.106.760.046	5.495.485.091	92.602.245.137
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	16.817.825.700	-	16.817.825.700
Số cuối kỳ	**103.924.585.746**	**5.495.485.091**	**109.420.070.837**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Khấu hao trong kỳ	6.428.495.598	878.132.124	7.306.627.722
Số cuối kỳ	**44.432.700.612**	**3.944.065.203**	**48.376.765.815**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	49.102.555.032	2.429.552.012	51.532.107.044
Số cuối kỳ	**59.491.885.134**	**1.551.419.888**	**61.043.305.022**
Trong đó:			
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza	488.745.104.502	488.745.104.502	521.079.337.534	521.079.337.534
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	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 kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	9.457.018.853	32.813.377.285	(25.109.340.355)	-	17.161.055.783
Xây dựng cơ bản dở dang	5.669.303.350	3.382.944.169	(3.976.800.781)	(1.102.326.300)	3.973.120.438
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	418.160.000	-	-	418.160.000
Cộng	**15.126.322.203**	**36.614.481.454**	**(29.086.141.136)**	**(1.102.326.300)**	**21.552.336.221**

12. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng	Giá gốc	Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư	Cộng
Công ty Liên doanh TNHH SinViet (i)	2.235.910.000	175.479.622	2.411.389.622	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông (ii)	14.400.000.000	34.539.295.669	48.939.295.669	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Cộng	**16.635.910.000**	**34.714.775.291**	**51.350.685.291**	**16.635.910.000**	**28.775.811.890**	**45.411.721.890**

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

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

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

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong năm	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Cổ tức, lợi nhuận được chia trong năm	Tăng, giảm khác	Giá trị phần sở hữu cuối năm
Công ty TNHH Sinviet	2.702.063.595	178.592.871	(119.014.351)	(350.252.493)	-	2.411.389.622
Trường Đại học quốc tế Miền Đông	42.709.658.295	6.322.358.268	(649.046.257)	-	556.325.363	48.939.295.669
Cộng	**45.411.721.890**	**6.500.951.139**	**(768.060.608)**	**(350.252.493)**	**556.325.363**	**51.350.685.291**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận được chia	350.252.493	884.806.270
Mua nước tinh khiết	171.252.493	-

12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá trị hợp lý

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

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả	1.308.298.821	1.308.298.821
Giao dịch nội bộ	4.024.304.856	682.361.547
Cộng	**5.332.603.677**	**1.990.660.368**

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

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

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

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***496.288.393.064***	***648.256.403.567***
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 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	***76.658.924.597***	***74.346.231.606***
Cộng	**572.947.317.661**	**722.602.635.173**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả về mua sắm tài sản cố định, xây dựng cơ bản là 1.434.209.654 VND và công nợ quá hạn chưa thanh toán là 50.599.440.075 VND.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	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
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Trả trước của các khách hàng khác	***240.576.542.031***	***226.458.961.361***
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 CP Tập Đoàn ĐT & PT BĐS 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	31.628.361.934	38.563.553.437
Cộng	**469.871.741.737**	**334.372.178.262**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	11.444.490.534	-	96.327.122.510	(48.639.494.904)	59.132.118.140	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.610.373.105	-	48.315.099.207	(18.542.518.568)	43.382.953.744	-
Thuế thu nhập cá nhân	349.473.351	-	4.358.077.198	(3.256.064.387)	1.451.486.162	-
Thuế tài nguyên	235.888.416	-	4.363.086.000	(4.230.198.000)	368.776.416	-
Các loại thuế, phí khác	61.895.255	-	2.392.292.012	(2.395.453.852)	58.733.415	-
Cộng	**25.702.120.661**	**-**	**155.755.676.927**	**(77.063.729.711)**	**104.394.067.877**	**-**

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	752.678.382	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	2.369.542.063	567.939.134
Cộng	**3.122.220.445**	**567.939.134**

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

Các công ty trong Tập đoàn phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC

18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Tập đoàn sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

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

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

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***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 chậm thanh toán	10.098.518.000	-
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***152.384.265.362***	***61.832.907.863***
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	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	377.556.457	6.848.659.099
Cộng	**162.482.783.362**	**68.841.286.427**

19. Phải trả khác

19a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***42.724.140.600***	***85.448.281.200***
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
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***173.794.473.616***	***389.189.297.219***
Cổ tức phải trả	133.250.192	133.250.192
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	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
Khoản phải trả do nhận lại tài sản đã bán	-	35.999.669.996
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	4.619.166.480	11.229.662.935
Cộng	**216.518.614.216**	**474.637.578.419**

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

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán
Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, không có công nợ quá hạn.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***651.702.605.295***	***742.832.463.273***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	491.803.296.474	621.670.398.738
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	126.811.023.478	121.162.064.535
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (iii)	33.088.285.343	-
Trái phiếu thường đến hạn trả (xem thuyết minh số V.20b) (iv)	-	***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 (xem thuyết minh số V.20b)	***505.480.121.562***	***540.000.000***
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (v)	-	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	**1.157.182.726.857**	**1.437.807.463.273**

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để bổ sung vốn lưu động và vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 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.8, V.9 và V.10).

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

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

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

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

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

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

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	742.832.463.273	816.325.160.322	-	-	(907.455.018.300)	651.702.605.295
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	**1.437.807.463.273**	**816.325.160.322**	**505.480.121.562**	**5.565.000.000**	**(1.607.995.018.300)**	**1.157.182.726.857**

20b. Vay dài hạn

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

- Hợp đồng cấp tín dụng số 239/2024/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 400.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở An sinh Xã hội - Khu 6 Việt Sing với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở An sinh Xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 30/07/2024 giữa Công ty và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và khoản phải thu phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 15/HĐTCXD/2024 ký ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương.
- Hợp đồng cấp tín dụn số 228/2025/HĐTD/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 khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc trả gốc vay là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đrm 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 kỳ			
Vay dài hạn ngân hàng	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
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 kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	152.642.153.587	689.685.706.000
Số tiền vay phát sinh	504.945.545.524	-
Số tiền vay đã trả	(43.502.336.511)	-
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	(505.480.121.562)	(1.007.606.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	3.150.000.000
Số cuối kỳ	**108.605.241.038**	**691.828.100.000**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.541.812.194	1.015.425.208	(1.333.736.071)	17.223.501.331
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	125.160.817	259.594.051	(280.630.320)	104.124.548
Cộng	**17.666.973.011**	**1.275.019.259**	**(1.614.366.391)**	**17.327.625.879**

22. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

22c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

23. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	237.860.164.394	25.774.399.076
Doanh thu bán thành phẩm	428.216.947.947	367.772.824.354
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	**2.525.417.674.714**	**1.194.959.391.955**

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.214.378.603	812.498.867
Xây dựng công trình	400.645.099.308	1.772.153.565
Bán BĐS đất nền	142.310.363.636	-
Chi nhánh Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	7.710.185	62.8(

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền thông Việt Nam		
Bán hàng hóa, thành phẩm	64.574.074	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	959.083.626
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật		
Bán hàng hóa, thành phẩm	10.074.074	40.444.443
Xây dựng công trình	-	7.465.135.424
Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm	1.956.393.989	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	2.670.540.611	415.623.612
Xây dựng công trình	482.074.418.823	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thương mại	2.442.908.018	1.323.880.045
Hàng bán bị trả lại	45.117.621.556	23.063.421.997
Cộng	**47.560.529.574**	**24.387.302.042**

3. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	233.316.540.582	25.480.825.806
Giá vốn thành phẩm	357.188.337.953	292.932.426.399
Giá vốn bất động sản	570.760.051.881	248.835.436.246
Giá vốn hợp đồng 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	**1.980.117.672.873**	**566.533.888.039**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	524.931.507	14.623.937
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	106.918.444	13.251.118
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
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	**177.494.589.287**	**128.655.192.750**

5. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	147.329.960.747	157.249.019.316
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.565.000.000	6.300.000.000
Cộng	**152.894.960.747**	**163.549.019.316**

6. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	17.323.270.082	22.686.841.000
Chi phí vật liệu, bao bì	270.813.490	8.746.162.584
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	11.890.000	1.543.295.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	348.086.006	1.795.939.108
Chi phí môi giới	48.514.957.032	22.854.158.490
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.167.274.039	6.502.978.254
Các chi phí khác	11.784.790.990	16.240.679.179
Cộng	**96.421.081.639**	**80.370.054.452**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	46.296.067.968	33.139.624.405
Chi phí vật liệu quản lý	771.899.777	852.597.518
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	843.657.410	163.645.068
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.864.157.895	3.337.222.086
Thuế, phí và lệ phí	-	16.795.423
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.869.304.963	2.493.006.567
Các chi phí khác	28.256.253.199	20.181.766.026
Cộng	**85.776.056.854**	**61.662.218.808**

8. Thu nhập khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.770.000.002	6.381.404.714
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	120.266.620	-
Các khoản thu nhập khác	2.401.241.115	533.798.785
Cộng	**5.291.507.737**	**6.915.203.499**

9. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	27.140.956.640	1.953.705.655
Thuế bị phạt, bị truy thu	126.851.908	3.621.819.391
Các khoản chi phí khác	946.199.171	59.408.186
Cộng	**28.214.007.719**	**5.634.9**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	275.756.302.750	372.380.141.550
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(14.504.271.240)	(182.888.199)
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát	(11.395.959.330)	(182.888.199)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	249.856.072.180	372.014.365.152
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	108.628.033	100.000.000
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	**2.300**	**3.720**

10b. Thông tin khác

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	537.725.842.537	290.424.560.649
Chi phí nhân công	131.879.325.041	95.508.816.383
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.832.714.810	19.483.051.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	688.956.037.957	99.776.160.610
Chi phí khác	194.595.720.618	72.607.144.366
Cộng	**1.570.989.640.963**	**577.799.733.382**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-		-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-		-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**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**
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	**153.830.337**	-	-	**153.830.337**
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	153.830.337	-	-	153.830.337
Bà Bùi Thị Lan - Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Bà Huỳnh Thị Phương Thảo - Thành viên độc lập (Miễn nhiệm 23/4/2024)	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**246.723.165**	**14.929.991.**	-	**246.723.165**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	246.723.165	14.929.991	-	246.723.165
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 Tập đoàn gồm:

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	50.974.848.816	305.808.159
Mua bất động sản	-	57.499.075.000
Lãi chận thanh toán	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	1.069524239
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	266.727.230	257.093351
Thuê đất	32.560.113.254	-
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	54.800.000	21.800.000
Công ty CP Bệnh Viện Mỹ Phước		
Cổ tức được chia	1.360.000.000	1.700.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		798.058.000
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ	135.000.000	155.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		
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	126.927.317.686
Tạm ứng vốn góp hợp tác kinh doanh	449.840.669.585	188.000.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế		

Becamex		
Mua hàng hóa, dịch vụ	423.999.000	23.020.719

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 mẹ cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Navibank (xem thuyết minh số V.20).
Công nợ với các bên liên quan khác
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.14, V.15, V.18 và V.19.
Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền.

2. Số liệu so sánh

Tập đoàn điều chỉnh tăng giá vốn quyền sử dụng đất của một số bất động sản đã bán các năm trước với số tiền là 87.915.672.000 VND và điều chỉnh tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tương ứng là 1.846.533.218 VND.
Ảnh hưởng của việc điều chỉnh các sai sót đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ				
Phải trả người bán ngắn hạn	311	634.686.963.173	87.915.672.000	722.602.635.173
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23.855.587.443	1.846.533.218	25.702.120.661
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	47.001.175.998	(89.762.205.218)	(42.761.029.220)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	11	566.533.888.039	40.726.257.000	607.290.145.039
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	14.959.737.013	1.846.533.218	16.806.270.231
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	431.120.602.329	40.726.257.000	390.394.345.329
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	436.216.530.466	(40.726.257.000)	476.942.787.466

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(367.171.280.137)	25.550.825.044	790.496.699.684
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Số dư đầu năm trước sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	372.380.141.550	2.516.232.370	374.896.373.920
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.205)	(461.390.553)
Chia cổ tức trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	2.850.000.000	2.850.000.000
Giảm khác	-	-	-	-	(199.123.538)	-	(199.123.538)
Số dư cuối năm trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**(42.761.029.221)**	**29.917.393.209**	**1.119.481.144.513**
Số dư đầu năm nay	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Điều chỉnh hồi tố tiền sử dụng đất	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Số dư đầu năm nay sau điều chỉnh	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	275.756.302.750	2.990.954.823	278.747.257.573
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.007)	(442.031.898)	(1.275.019.260)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong kỳ này	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	- -	321.989.520.000
Giảm khác	-	-	-	-	80.583.386	(33.164.767)	47.418.619
Số dư cuối năm nay	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**231.991.282.909**	**31.749.151.367**	**1.718.306.321.446**

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

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Ngọc Hường	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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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: 3700473826-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, Block I, Dong Khoi Street, Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FOURTH QUARTER OF 2025

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

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

(Full-form)

As of 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.552.290.484.336**	**1.812.643.858.420**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**96.256.233.520**	**14.502.234.992**
1. Cash	111		96.256.233.520	14.502.234.992
2. Cash equivalents	112		-	-
II. Short-term investments	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of securities trading	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**2.193.451.731.205**	**1.390.143.968.891**
1. Short-term trade receivables	131		1.369.855.064.293	771.064.372.224
2. Short-term prepayments to suppliers	132		856.607.869.602	655.816.111.168
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Receivable according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Short-term loans receivable	135		-	-
6. Other short-term receivables	136		23.507.355.392	22.308.729.053
7. Allowance for short-term doubtful debts	137		(56.518.558.082)	(59.045.243.554)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	**140**		**248.567.587.762**	**397.694.929.246**
1. Inventories	141		248.567.587.762	397.694.929.246
2. Allowance for inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**14.014.931.849**	**10.302.725.291**
1. Short-term prepaid expenses	151		13.684.914.127	10.180.966.429
2. Deductible VAT	152		330.017.722	121.758.862
3. Taxes and other accounts receivable from the State	153		-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B - NON-CURRENT ASSETS	**200**		**2.000.295.458.125**	**2.598.415.089.726**
I. Long-term receivables	**210**		**74.556.967.456**	**367.874.887.042**
1. Long-term trade receivables	211		20.262.260.330	44.310.727.478
2. Long-term prepayment to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivable	214		-	-
5. Long-term loans receivable	215		-	-
6. Other long-term receivable	216		54.294.707.126	323.564.159.564
7. Allowance for long-term doubtful debts	219		-	-
II. Fixed assets	**220**		**121.903.247.042**	**108.773.617.583**
1. Tangible fixed assets	221		60.859.942.020	57.241.510.539
- *Historical cost*	222		*338.806.085.434*	*338.530.692.280*
- *Accumulated depreciation*	223		*(277.946.143.414)*	*(281.289.181.741)*
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	225		-	-
- *Accumulated depreciation*	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		61.043.305.022	51.532.107.044
- *Initial cost*	228		*109.420.070.837*	*92.602.245.137*
- *Accumulated amortization*	229		*(48.376.765.815)*	*(41.070.138.093)*
III. Investment property	**230**		-	-
- Historical costs	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term assets in process	**240**		**1.662.576.055.255**	**2.021.172.750.790**
1. Long-term work-in-process	241		1.641.023.719.034	2.006.046.428.587
2. Construction-in-progress	242		21.552.336.221	15.126.322.203
V. Long-term investments	**250**		**82.150.685.291**	**76.211.721.890**
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252		51.350.685.291	45.411.721.890
3. Investments in other entities	253		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254		-	-
5 Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other non-current assets	**260**		**59.108.503.081**	**24.382.112.421**
1. Long-term prepaid expenses	261		53.775.899.404	22.391.452.054
2. Deferred income tax assets	262		5.332.603.677	1.990.660.367
3. Long-term components and spare parts and accessories	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
5. Goodwill	269		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**4.552.585.942.461**	**4.411.058.948.146**

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	**300**		**2.834.279.621.015**	**3.291.577.803.632**
I. Current liabilities	**310**		**2.722.508.856.037**	**3.096.042.713.445**
1. Short-term trade payables	311		572.947.317.661	722.602.635.173
2. Short-term advances from customers	312		469.871.741.737	334.372.178.262
3. Taxes and other obligations payable to State Budget	313		104.394.067.877	25.702.120.661
4. Payables to employees	314		21.783.978.448	14.412.478.219
5. Short-term accrued expenses	315		162.482.783.362	68.841.286.427
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payable according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318		-	-
9. Other short-term payables	319		216.518.614.216	474.637.578.419
10. Short-term borrowings and financial leases	320		1.157.182.726.857	1.437.807.463.273
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322		17.327.625.879	17.666.973.011
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Long-term liabilities	**330**		**111.770.764.978**	**195.535.090.187**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term prepayment from customers	332		-	168.796.000
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337		3.165.523.940	42.724.140.600
8. Long-term borowing and financial leases	338		108.605.241.038	152.642.153.587
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Prefered shares	340		-	-
11. Deferred income tax payable	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development funds	343		-	-

Consolidated Balance Sheet (continued.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.718.306.321.446**	**1.119.481.144.514**
I. Owner's equity	**410**		**1.718.306.321.446**	**1.119.481.144.514**
1. Capital	411		1.272.280.000.000	1.000.000.000.000
- *Ordinary shares carrying voting right*	*411a*		*1.272.280.000.000*	*1.000.000.000.000*
- *Preferred shares*	*411b*		-	-
2. Share premiums	412		51.550.643.840	1.841.123.840
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Other sources of capital	414		7.777.275.814	7.777.275.814
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		122.957.967.516	122.706.380.871
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421		231.991.282.909	(42.761.029.220)
- *Retained earnings accumulated to the end of the previous period*	*421a*		*(43.765.019.841)*	*(415.141.170.770)*
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		*275.756.302.750*	*372.380.141.550*
12. Construction investment fund	422		-	-
13. Benefits of non-controlling shareholders	429		31.749.151.367	29.917.393.209
II. Other sources and funds	**430**		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**4.552.585.942.461**	**4.411.058.948.146**

TP. Hồ Chí Minh, January 28 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Quarter 1		Cumulative from the beginning of the year	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1. Sales	01	VI.1	1.196.339.021.420	771.852.459.359	2.525.417.674.714	1.194.959.391.955
2. Sales deductions	02	VI.2	33.886.630.599	7.914.099.309	47.560.529.574	24.387.302.042
3. Net sales	10		1.162.452.390.821	763.938.360.050	2.477.857.145.140	1.170.572.089.913
4. Cost of sales	11	VI.3	865.622.976.547	367.348.869.479	1.980.117.672.873	607.260.145.039
5. Gross profit	20		296.829.414.274	396.589.490.571	497.739.472.267	563.311.944.874
6. Financial income	21	VI.4	8.279.275.668	3.774.830.073	177.494.589.287	128.655.192.750
7. Financial expenses	22	VI.5	43.291.468.806	52.438.478.057	152.894.960.747	163.549.019.316
In which: Loan interest expenses	23		43.291.468.806	52.438.478.057	152.894.960.747	163.549.019.316
8. Gain/(loss) in joint vetures and associates	24	V.12a	2.198.752.949	(1.047.229.766)	6.500.951.139	2.728.230.015
9. Selling expenses	25	VI.6	43.920.219.285	42.521.481.533	96.421.081.639	80.370.054.452
10. General and administration expenses	26	VI.7	28.661.044.962	21.394.551.689	85.776.056.854	61.662.218.808
11. Net operating profit	30		191.434.709.838	282.962.579.599	346.642.913.453	389.114.075.063
12. Other income	31	VI.8	621.428.027	432.389.585	5.291.507.737	6.915.203.499
13. Other expenses	32	VI.9	26.415.975.721	1.523.590.079	28.214.007.719	5.634.933.232
14. Other profit	40		(25.794.547.694)	(1.091.200.494)	(22.922.499.982)	1.280.270.267
15. Total accounting profit before tax	50		165.640.162.144	281.871.379.105	323.720.413.471	390.394.345.330
16. Current income tax	51	V.16	46.178.721.099	16.183.298.276	48.315.099.207	14.959.737.013
17. Deferred income tax	52	V.13	(3.341.943.309)	(1.308.298.821)	(3.341.943.309)	538.234.397
18. Profit after tax	60		122.803.384.354	266.996.379.650	278.747.257.573	374.896.373.920
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		121.832.078.496	268.970.059.928	*275.756.302.750*	*372.380.141.550*
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		971.305.858	1.752.224.320	*2.990.954.823*	*2.516.232.370*
21. Earning per share	70	VI.10	1.017	2.689	2.300	3.720
22. Diluted earning per share	71	VI.10	1.017	2.689	2.300	3.720

TP. Hồ Chí Minh, January 28 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

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

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the fiscal year ended 31 December 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	*01*		*323.720.413.471*	*390.394.345.330*
2. Adjustments				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02		18.327.678.013	19.483.051.374
- Provisions	03		(1.125.284.358)	1.477.561.715
- Gain/ (loss) from exchange difference due to revaluation of moneytary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/ (loss) from investing activities	05		(186.655.785.924)	(137.751.576.361)
- Interest expenses	06		152.894.960.747	163.549.019.316
- Other adjustments	07		-	5.969.333.269
3. Operating profit before changes of working capital	*08*		*307.161.981.949*	*443.121.734.643*
- Increase/(decrease) of receivables	09		(643.222.661.461)	(807.052.522.868)
- Increase/(decrease) of inventories	10		514.150.051.037	119.576.985.443
- Increase/(decrease) of payables	11		(149.709.136.542)	436.216.530.466
- Increase/ (decrease) of prepaid expenses	12		(34.888.395.048)	(12.544.312.329)
- Increase/(decrease) of securities trading	13		-	-
- Interests paid	14		(161.124.801.019)	(159.705.031.073)
- Corporate income tax paid	15		(18.542.518.568)	(32.874.404.268)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17		(1.693.330.122)	(1.863.523.252)
Net cash flows from operating activities	*20*		*(187.868.809.774)*	*(15.124.543.238)*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(36.874.241.981)	(45.946.800.145)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		3.533.247.741	6.438.783.712
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	3.500.000.000
5. Investments into other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27		311.884.931.507	4.299.430.207
Net cash flows from investing activities	*30*		*278.543.937.267*	*(31.708.586.226)*

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

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		321.989.520.000	2.850.000.000
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Receivables from borrowings	33		1.321.270.705.846	1.060.884.924.532
4. Repayment for loan principal	34		(1.651.497.354.811)	(1.056.221.091.813)
5. Payments for financial leased assets	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36		(684.000.000)	(974.244.000)
Net cash flows from financing activities	*40*		*(8.921.128.965)*	*6.539.588.719*
Net cash flows during the period	**50**		**81.753.998.528**	**(40.293.540.745)**
Beginning cash and cash equivalents	**60**		**14.502.234.992**	**14.069.518.738**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	
Ending cash and cash equivalents	**70**		**96.256.233.520**	**(26.224.022.007)**

TP. Hồ Chí Minh, January 28 2025

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

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED 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" or "the Parent Company") is a joint stock company.

2. Operating field
The Company operates in different 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; 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
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
The Group comprises the Parent Company and two subsidiaries under the control of the Parent Company. All subsidiaries are consolidated in these consolidated financial statements

5a. Information about the Group's structure
During the period, the Group did not engage in any purchases, disposals, or divestments of subsidiaries.

5b. List of subsidiaries to be consolidated

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

5c. ***Associates accounted for using the equity method in the Consolidated Financial Statements***

The Group only invests in one associate, Eastern International University, located in the new urban area within the Binh Duong Industry–Service and Urban Complex, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province. The principal activity of this associate is education and training. As at the end of the accounting period, the Group's ownership interest and voting rights in this associate are 24%, unchanged from the beginning of the year.

5d. ***Jointly controlled entities accounted for using the equity method in the Consolidated Financial Statements***

The Group only invests in one jointly controlled entity, SinViet Joint Venture Company Limited, headquartered at 2B Tu Do Avenue, Vietnam–Singapore Industrial Park, Thuan An City, Binh Duong Province. The principal activity of this company is the production and distribution of bottled drinking water. As at the end of the accounting period, the Group's ownership interest and voting rights in this entity are 50%, unchanged from the beginning of the year.

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 484 (headcount at the beginning of the year: 449)

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 Group applies the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 providing guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements, as well as other circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

2. Statement of compliance with accounting standards and accounting system

The Board of Management confirms that the consolidated financial statements have been prepared in compliance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016, Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, as well as other circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance.

IV. ACCOUNTING POLICIES

1. Basis of preparation of the consolidated financial statements

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

2. Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Parent Company and its subsidiaries. A subsidiary is an entity that is controlled by the Parent Company. Control exists when the Parent Company has the power, directly or indirectly, to govern the financial and operating policies of an entity so as to obtain economic benefits from its activities. In assessing control, potential voting rights arising from options or from debt and equity instruments that are convertible into ordinary shares as at the end of the reporting period are taken into consideration.

The results of operations of subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the interim consolidated statement of profit or loss from the date of acquisition or up to the date of disposal of the investment in such subsidiaries.

The financial statements of the Parent Company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same accounting period and apply uniform accounting policies for similar transactions and events in similar circumstances. Where the accounting policies adopted by a subsidiary are not consistent with those applied by the Group, appropriate adjustments are made to the financial statements of the subsidiary before consolidation.

All intra-group balances, intra-group transactions and unrealised profits arising from intra-group transactions are eliminated in full. Unrealised losses resulting from intra-group transactions are also eliminated unless the cost incurred cannot be recovered.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets of subsidiaries not attributable to the Group and are presented separately in the interim consolidated statement of profit or loss and the consolidated balance sheet (within equity). Non-controlling interests comprise the value of such interests at the date of the initial business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the business combination. Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests in proportion to their ownership interests, even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

3. Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand and demand deposits with banks. Cash equivalents are short-term investments with maturities of three (03) months or less from the date of acquisition that are readily convertible into a known amount of cash and subject to insignificant risk of changes in value as at the reporting date.

4. Financial investments

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments when the Group has the intention and ability to hold them to maturity. The Group's held-to-maturity investments comprise term deposits with banks for the purpose of earning periodic interest income.

Held-to-maturity investments are initially recognised at cost, including the purchase price and transaction costs directly attributable to the acquisition of the investments. Subsequent to initial recognition, these investments are measured at recoverable value. Interest income arising from held-to-maturity investments after the acquisition date is recognised in the consolidated statement of profit or loss on an accrual basis. Interest income earned prior to the Group's acquisition of the investments is deducted from the cost of the investments at the acquisition date.

When there is objective evidence that part or all of an investment may not be recoverable and the amount of loss can be reliably estimated, such loss is recognised in financial expenses for the period and the carrying amount of the investment is reduced accordingly.

Investments in joint ventures and associates

Joint ventures

A joint venture is an entity established under a contractual arrangement whereby the Group and other parties undertake an economic activity that is subject to joint control. Joint control exists when strategic financial and operating decisions relating to the joint venture require the unanimous consent of the venturers.

The Group accounts for its interests in jointly controlled entities using the equity method. Accordingly, investments in joint ventures are initially recognised at cost and subsequently adjusted for changes in the Group's share of net assets of the jointly controlled entities. The interim consolidated statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the jointly controlled entities. The Group discontinues the use of the equity method from the date it ceases to have joint control or significant influence over the jointly controlled entity.

The financial statements of jointly controlled entities are prepared for the same accounting period as the consolidated financial statements of the Group. Where the accounting policies of a jointly controlled entity differ from those consistently applied by the Group, appropriate adjustments are made before consolidation.

Unrealised gains and losses arising from transactions between the Group and jointly controlled entities are eliminated in proportion to the Group's ownership interest in the preparation of the consolidated financial statements.

Associates

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

Investments in associates are accounted for using the equity method. Accordingly, investments in associates are initially recognised at cost and subsequently adjusted for post-acquisition changes in the Group's share of the associates' net assets. When the Group's share of losses of an associate equals or exceeds the carrying amount of the investment, the investment is presented at nil value in the consolidated financial statements, unless the Group has obligations to make payments on behalf of the associate.

The financial statements of associates are prepared for the same accounting period as the consolidated financial statements of the Group. Where the accounting policies of an associate differ from those consistently applied by the Group, appropriate adjustments are made before consolidation.

Unrealised gains and losses arising from transactions between the Group and associates are eliminated in proportion to the Group's ownership interest in the preparation of the consolidated financial statements.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities comprise equity investments over which the Group has neither control, joint control nor significant influence.

Such investments are initially recognised at cost, including the purchase price or contributed capital and directly attributable transaction costs. Dividends and profits relating to periods prior to the acquisition of the investments are deducted from the carrying amount of the investments. Dividends and profits arising after the acquisition date are recognised as income. Share dividends received are recorded only by tracking the increase in the number of shares held, without recognising the value of the shares received.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or investments with reliably measurable fair value, provisions are determined based on market prices.
- For investments whose fair value cannot be reliably measured at the reporting date, provisions are determined based on losses of the investees, equal to the difference between the cost of investment and the share of net assets of the investees.

Increases or decreases in provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities as at the end of the reporting period are recognised in financial expenses.

5. Receivables

Receivables are presented at carrying amounts net of allowances for doubtful debts.

Receivables are classified as trade receivables or other receivables based on the following principles:

- Trade receivables represent receivables of a commercial nature arising from sales transactions between the Group and customers who are independent of the Group, including receivables from entrusted export sales.
- Other receivables represent non-commercial receivables not arising from sales transactions.

Allowances for doubtful debts are made for each receivable based on estimated losses.

Increases or decreases in allowances for doubtful debts as at the end of the reporting period are recognised in general and administrative expenses.

6. Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realizable value.

The cost of inventories is determined as follows:

- Materials and goods: comprise purchase costs and other directly attributable costs incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- Real estate inventories: comprise land use right costs, direct costs and relevant general costs incurred during the real estate development and construction process.
- Construction work in progress: comprise direct material and labor costs plus relevant manufacturing overhead.
- Finished goods: comprise costs of direct materials, direct labor and directly attributable manufacturing overheads allocated based on normal production capacity.

The cost of inventories issued is determined using the weighted average method for materials and the specific identification method for real estate inventories. Inventories are accounted for under the perpetual inventory system.

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.

An allowance for decline in value of inventories is made for each inventory item whose cost exceeds its net realizable value. Any increase or decrease in the allowance for decline in value of inventories at the end of the accounting period is recognized in cost of goods sold.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred but relating to the operating results of more than one accounting period. The Group's prepaid expenses include tools and instruments, mineral exploitation rights fees, prepaid land rental and repair expenses. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or the period during which the related economic benefits are generated.

Tools and instruments

Tools and instruments that have been put into use are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding three (3) years.

Prepaid land rental

Prepaid land rental represents land rental payments made in advance for land used by the Group. Prepaid land rental is allocated to expenses using the straight-line method over the lease term.

Repair expenses

Repair expenses are allocated to expenses using the straight-line method over a period not exceeding three (3) years.

Mineral exploitation rights fees

Mineral exploitation rights fees comprise all actual costs incurred by the Group to obtain mineral exploitation rights. These costs are allocated to expenses based on the actual volume of minerals extracted during the period.

8. Operating lease assets

Leases are classified as operating leases if substantially all the risks and rewards incidental to ownership of the leased assets remain with the lessor. Operating lease expenses are recognized in profit or loss on a straight-line basis over the lease term, regardless of the payment method.

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at historical cost less accumulated depreciation. Historical cost of tangible fixed assets comprises all costs incurred by the Group to acquire the assets and bring them to a condition necessary for their intended use. Subsequent expenditures are capitalized only when it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Group and the cost can be reliably measured. Other subsequent expenditures are recognized in operating expenses in the period incurred.

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

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

Type of tangible fixed assets	Useful lives (years)
Buildings and structures	04 - 31
Machinery and equipment	03 - 20
Vehicles and transmission equipment	02 - 15
Office equipment	03 - 10
Other tangible fixed assets	03 - 20

10. Intangible fixed assets

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

The historical cost of intangible fixed assets comprises all costs incurred by the Group to acquire the assets and bring them to a condition necessary for their intended use. Subsequent expenditures related to intangible fixed assets are recognized as operating expenses in the period incurred, unless such expenditures are directly attributable to a specific intangible fixed asset and generate future economic benefits from the use of such assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed of, its historical cost and accumulated amortization are derecognized, and any resulting gain or loss is recognized in profit or loss for the period.

The Group's intangible fixed assets include:

Land use rights

Land use rights comprise all actual costs incurred by the Group directly relating to land use, including costs for acquiring land use rights, compensation, site clearance, land leveling, registration fees, and other related expenses. Land use rights are amortized using the straight-line method over 44–49 years for land used for factory construction and 16 years for clay mine land. Certain land use rights are not amortized as they are in the process of completing procedures to determine the land use term.

Computer software

Costs attributable to computer software that is not an integral part of the related hardware are capitalized. The historical cost of computer software includes all costs incurred by the Group up to the date the software is available for use. Computer software is amortized using the straight-line method over 3–13 years.

11. Construction in progress

Construction in progress comprises costs directly attributable to assets under construction, machinery and equipment under installation for production, leasing and management purposes, as well as costs relating to major repairs of fixed assets in progress, including capitalized borrowing costs in accordance with the Group's accounting policies. These assets are stated at historical cost and are not depreciated.

12. Business cooperation contracts

The Group recognizes business cooperation contributions with other entities in the consolidated financial statements as follows:

- Contributions under business cooperation contracts are recorded under Other short-term receivables.
- Profits earned from business cooperation contracts are recognized as Financial income.

13. Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for using the acquisition method. The cost of a business combination comprises the fair value at the acquisition date of assets transferred, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, together with any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets acquired, liabilities assumed and contingent liabilities are recognized at their fair values at the acquisition date

The cost of a business combination comprises the fair value at the acquisition date of assets transferred, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the Group in exchange for control of the acquiree, together with any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets acquired, liabilities assumed and contingent liabilities are recognized at their fair values at the acquisition date. Any difference between the fair value and the carrying amount of previously held investments is recognized in profit or loss. If, prior to obtaining control, the Group had significant influence and accounted for the investment using the equity method, the difference between the fair value and the carrying amount under the equity method is recognized in profit or loss, while the difference between the carrying amount under the equity method and the original cost is recognized directly in Retained earnings.

Goodwill represents the excess of the cost of the business combination over the Group's interest in the net fair value of identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of the acquiree at the acquisition date. If the Group's interest in the net fair value exceeds the cost of the business combination, the excess is recognized in profit or loss.

Goodwill is amortized on a straight-line basis over five (5) years. Where there is evidence that impairment losses exceed the annual amortization, the amortization expense for the period equals the impairment loss incurred.

Non-controlling interests at the acquisition date are initially measured based on the proportionate share of non-controlling interests in the fair value of the acquiree's identifiable net assets.

14. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized for amounts payable in the future in respect of goods and services received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

Payables are classified as follows:

- Trade payables: amounts payable of a commercial nature arising from purchases of goods, services or assets from independent suppliers, including payables arising from imports via entrusted agents.
- Accrued expenses: amounts payable for goods or services received but not yet invoiced or sufficiently documented, accrued employee benefits such as unused leave, and accrued operating expenses.
- Other payables: amounts payable of a non-commercial nature and not arising from purchases or sales of goods or services.

Payables and accrued expenses are classified as short-term or long-term in the Consolidated Balance Sheet based on their remaining maturities at the reporting date.

15. Non-convertible bonds

Non-convertible bonds are bonds that do not carry conversion rights into shares.

The carrying amount of non-convertible bonds is presented on a net basis, being the face value of the bonds less bond issuance costs.

Bond issuance costs are amortized over the bond term using the straight-line method and recognized as financial expenses or capitalized in accordance with applicable accounting standards.

16. Owner's equity

Contributed capital

Contributed capital is recognized based on the actual capital contributed by shareholders of the Parent Company.

Share premium

Share premium represents the excess of the issue price over the par value of shares upon initial or additional issuance, the difference between the re-issuance price and the carrying amount of treasury shares, and the equity component of convertible bonds upon maturity. Direct costs incurred in connection with additional share issuance or re-issuance of treasury shares are deducted from share premium.

Other owner's equity

Other owner's equity comprises amounts arising from retained earnings appropriations, asset revaluation, and the residual value of donated, gifted or sponsored assets after deducting related taxes, if any.

Treasury shares

Treasury shares are recognized at cost, including transaction costs, and presented as a deduction from owner's equity. Upon re-issuance, the difference between the re-issuance price and the carrying amount of treasury shares is recognized in Share premium.

17. Profit distribution

Profit after corporate income tax is distributed to shareholders after appropriations to statutory and other funds in accordance with the Company's Charter and applicable laws and regulations, and as approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders takes into consideration non-cash items included in retained earnings that may affect cash flows and the Group's ability to pay dividends, such as gains arising from revaluation of assets contributed as capital, revaluation gains of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

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

18. Revenue and income recognition

Sales of goods and finished products

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

- The Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership of the goods or products to the buyer.
- The Group no longer retains managerial involvement or effective control over the goods or products sold.

- Revenue can be measured reliably. Where contracts provide customers with the right to return goods under specific conditions, revenue is recognized only when such conditions no longer exist and the customer no longer has the right of return, except for exchanges for other goods or services.
- The Group has received or will receive economic benefits from the transaction.
- Costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Rendering of services
Revenue from rendering of services is recognized when all of the following conditions are satisfied:
- Revenue can be measured reliably. Where contracts provide customers with the right to return services under specific conditions, revenue is recognized only when such conditions no longer exist.
- The Group has received or will receive economic benefits from the transaction.
- The stage of completion of the transaction at the reporting date can be measured reliably.
- Costs incurred and costs to complete the transaction can be measured reliably.

For services rendered over more than one accounting period, revenue is recognized based on the stage of completion at the end of the reporting period.

Sales of real estate
Revenue from sales of real estate where the Group acts as the investor is recognized when all of the following conditions are satisfied:
- The real estate has been fully completed and handed over to the buyer, and substantially all risks and rewards of ownership have been transferred.
- The Group no longer retains managerial involvement or effective control over the real estate sold.
- Revenue can be measured reliably.
- The Group has received or will receive economic benefits from the transaction.
- Costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Where customers have the right to complete interior works and the Group performs such interior works under a separate contract, revenue is recognized upon completion and handover of the structural works.

Sales of subdivided land plots
Revenue from sales of subdivided land plots under irrevocable contracts is recognized when all of the following conditions are satisfied:
- Risks and rewards associated with land use rights have been transferred to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- Costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.
- The Group has received or will receive economic benefits from the transaction.

Interest income
Interest income is recognized on a time proportion basis using the effective interest rate.

Dividends and profit sharing
Dividends and profit sharing income is recognized when the Group has the right to receive such income. Dividends received in the form of shares are recorded by increasing the number of shares held, without recognizing any value.

19. Construction contracts

A construction contract is a contract specifically negotiated for the construction of an asset or a group of interrelated or interdependent assets in terms of design, technology, function or ultimate purpose.

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

- For contracts where payments are based on scheduled progress, revenue and costs are recognized in proportion to the work completed as determined by the Group at the reporting date.
- For contracts where payments are based on actual work performed, revenue and costs are recognized based on the work completed as certified by the customer and reflected in issued invoices.

Variations in contract work, claims and other income are recognized only when agreed with the customer.

When the outcome of a construction contract cannot be reliably estimated:
- Revenue is recognized only to the extent of contract costs incurred that are probable of recovery.
- Contract costs are recognized as expenses when incurred..

The difference between cumulative revenue recognized and cumulative progress billings is presented as either amounts due from or due to customers under construction contracts.

20. Revenue deductions

Revenue deductions include trade discounts and sales returns arising in the same period as the sale of goods, products or services and are deducted from revenue in the period incurred.

Where trade discounts or sales returns relate to goods or services sold in prior periods:
- If they arise before the issuance of the interim consolidated financial statements, they are adjusted against revenue of the current period.
- If they arise after the issuance of the interim consolidated financial statements, they are recognized as a reduction of revenue in the subsequent period.

21. Borrowing costs

Borrowing costs comprise interest expenses and other costs incurred directly in connection with borrowings.

Borrowing costs are recognized as expenses in the period in which they are incurred, except for borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which require a substantial period of time (over 12 months) to get ready for their intended use or sale, in which case such borrowing costs are capitalized. For specific borrowings used for construction of fixed assets or investment properties, borrowing costs are capitalized even if the construction period is less than 12 months. Income earned from temporary investment of borrowings is deducted from the cost of related assets.

For general borrowings, borrowing costs eligible for capitalization are determined by applying a capitalization rate to the weighted average accumulated expenditures on qualifying assets. The capitalization rate is the weighted average interest rate of outstanding borrowings during the period, excluding borrowings made specifically for the purpose of acquiring a qualifying asset.

22. Expenses

Expenses represent decreases in economic benefits and are recognized when incurred or when it is probable that they will be incurred in the future, regardless of whether payment has been made.

Expenses and the related revenues are recognized simultaneously in accordance with the matching principle. In cases where the matching principle conflicts with the prudence principle, expenses are recognized based on the substance of transactions and in compliance with accounting standards to ensure faithful and fair presentation.

23. Corporate income tax

Corporate income tax comprises current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is calculated based on taxable income. Taxable income differs from accounting profit due to temporary differences, non-deductible expenses, non-taxable income and tax losses carried forward.

Deferred income tax

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

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available. Previously unrecognized deferred tax assets are reassessed and recognized when it becomes probable that sufficient taxable profit will be available.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date. Deferred tax is recognized in profit or loss, except when it relates to items recognized directly in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when:

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

24. Related parties

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

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

25. Segment reporting

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

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

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

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

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash	1.006.800.699	1.806.479.424
Demand bank deposit	95.249.432.821	12.695.755.568
Total	**96.256.233.520**	**14.502.234.992**

2. Trade receivables

2a. *Short-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***295.821.594.759***	***7.459.941.994***
Investment And Industrial Development Joint Stock Corporation	4.940.000	131.752.999
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	-	827.884.625
Becamex Trade Company Limited	586.002.537	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	289.621.946.244	14.874.999
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Compay	-	541.635.391
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
Receivables from other customers	***1.074.033.469.534***	***763.604.430.230***
Nhat Phuong Technology Media Joint Stock Company	164.994.400.000	263.894.400.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	689.904.800.005	331.687.137.820
Receivables from other customers	219.134.269.529	168.022.892.410
Total	**1.369.855.064.293**	**771.064.372.224**

2b. *Long-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***3.199.013.487***	***22.037.755.887***
Investment And Industrial Development Joint Stock Corporation	3.199.013.487	3.199.013.487
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	-	18.838.742.400
Receivables from other customers	***17.063.246.843***	***22.272.971.591***
Receivables from other real estate buyers	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	-	***8.186.430.516***
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	-	8.186.430.516
Prepayments to other suppliers	***856.607.869.602***	***647.629.680.652***
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	250.144.976.272	189.429.719.066
Total	**856.607.869.602**	**655.816.111.168**

4. Other receivables

4a. *Other short-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parites	***1.725.334.365***	-	***1.375.081.872***	-
Becamex Investment and Industrial Development Group- Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Company - Dividends receivable	350.252.493	-	-	-
Receivables from other organizations and individuals	***21.782.021.027***	***(801.707.854)***	***20.933.647.181***	***(801.707.854)***
Advances	14.044.374.877	-	12.438.641.052	-
Other short-term receivables	7.737.646.150	(801.707.854)	8.495.006.129	(801.707.854)
Total	**23.507.355.392**	**(801.707.854)**	**22.308.729.053**	**(801.707.854)**

4b. *Other long-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Receivables from related parites	***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	***19.668.401.063***	-	***14.597.087.192***	-
Output VAT Paid in Advance (advance payment for real estate business)	9.963.541.767	-	6.601.684.367	-
Long-term deposits	5.331.264.621	-	3.571.808.150	-
Compensation receivables	4.373.594.675	-	4.423.594.675	-
Total	**54.294.707.126**	-	**323.564.159.564**	-

(*) The capital contribution for the business cooperation with VSIP Hai Phong Co., Ltd. is for the investment in the Bac Song Cam Townhouse Project located in Thuy Nguyen District, Hai Phong City. The project is expected to be fully completed by December 2026.

5. Doubtful debt

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue duration	Original value	Recoverable value	Overdue duration	Original value	Recoverable value
Related parties		-	-		***827.884.625***	-
My Phuoc Hospital Joint Stock Comnony-Trade receivables	*More than 3 years*	-	-	*More than 3 years*	827.884.625	-
Other organizations and individuals		***59.589.907.492***	***3.071.349.410***		***60.689.905.546***	***2.472.546.617***
Hoang Duyen Service Trading Construction Joint Stock Company -Trade receivables	*More than 3 years*	3.599.519.099	-	*More than 3 years*	3.599.519.099	-
Ms. Tran Thi Nguyet - Trade receivables	*More than 3 years*	22.298.426.457	-	*More than 3 years*	22.298.426.457	-
Tran Long Trading Construction and Service Company Limited -Trade	*More than 3 years*	4.675.034.926	-	*More than 3 years*	7.880.364.905	-

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue duration	Original value	Recoverable value	Overdue duration	Original value	Recoverable value
receivables						
Receivables from other organizations and individuals		**29.016.927.010**	**3.071.349.410**		26.911.595.085	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	*22.601.736.586*	-	*More than 3 years*	*22.379.946.313*	-
Total		**59.589.907.492**	**3.071.349.410**		**61.517.790.171**	**2.472.546.617**

Statement of fluctuations in allowance of doubtful debts:

	Current period	Previous period
Beginning balance	59.045.243.554	57.567.681.839
Provision	(1.125.284.358)	1.477.561.715
Write-off	(1.401.401.114)	-
Ending balance	**56.518.558.082**	**59.045.243.554**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Original costs	Allowance	Original costs	Allowance
Materials and supplies	20.055.049.208	-	20.686.376.586	-
Tools	1.693.467.931	-	1.592.685.273	-
Work-in-process(*)	202.956.983.143	-	237.045.551.542	-
Finished goods	1.178.804.717	-	5.759.480.342	-
Merchandises	22.683.282.763	-	132.610.835.503	-
Total	**248.567.587.762**	-	**397.694.929.246**	-

(*) Certain land use rights of the Westernland and Hoa Loi E4 projects, with a carrying amount of VND 56,180,554,780 as at 31 December 2025, were pledged to the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam (BIDV) – Binh Duong Branch as collateral for loans obtained from this bank (refer to Note V.20).

7. Prepaid expenses

7a. *Short-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Tools and instruments	1.834.424.015	566.758.588
Fee for standby credit facility	10.000.000.000	7.333.333.333
Repair expenses	988.832.079	662.990.002
Other short-term prepaid expenses	861.658.033	1.617.884.506
Total	**13.684.914.127**	**10.180.966.429**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	423.976.875	540.344.538
Land rental	37.415.112.794	5.481.075.229
Repairing expenses	768.313.973	1.208.164.148
Minral rights granting expenses (*)	11.029.153.432	11.486.107.823
Other long-term prepaid expenses	4.139.342.330	3.675.760.316
Total	**53.775.899.404**	**22.391.452.054**

8. Tangible fixed assets

	Building and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	95.188.878.420	85.764.054.619	141.574.160.112	4.357.438.197	11.646.160.932	338.530.692.280
Purchases during the period	2.714.296.481	-	-	-	-	2.796.296.481
Completed construction-in-progress	800.100.104	9.654.181.326	1.814.034.006	-	82.000.000	12.268.315.436
Disposals of fixed assets	(3.224.820.478)	(528.891.766)	(11.628.597.206)	(599.018.267)	(31.055.425)	(16.012.383.142)
Other increase, decrease	1.466.346.198	-	(243.181.819)	-	-	1.223.164.379
Ending balance	**96.944.800.725**	**94.889.344.179**	**131.516.415.093**	**3.758.419.930**	**11.697.105.507**	**338.806.085.434**
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	24.560.009.982	69.069.524.202	108.845.032.535	3.641.393.214	1.370.972.841	207.486.932.774
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	64.510.060.693	78.766.841.177	124.649.003.463	4.125.171.313	9.238.105.095	281.289.181.741
Depreciation during the year	4.743.425.925	2.298.699.875	3.233.794.731	63.658.920	681.470.840	11.021.050.291
Liquidation of fixed assets	(2.461.572.739)	(528.891.766)	(11.628.597.206)	(599.018.267)	(31.055.425)	(15.249.135.403)
Ending balance	**67.920.142.483**	**80.536.649.286**	**116.011.019.169**	**3.589.811.966**	**9.888.520.510**	**277.946.143.414**
Net book values						
Beginning balance	30.678.817.727	6.997.213.442	16.925.156.649	232.266.884	2.408.055.837	57.241.510.539
Ending balance	**29.024.658.242**	**14.352.694.893**	**15.505.395.924**	**168.607.964**	**1.808.584.997**	**60.859.942.020**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Some of the Group's tangible fixed assets, with a book value of 16.682.489.134 VND, have been mortgaged to secure loans from banks (see note V.20).

9. Intangible fixed assets

	Land use right	Computer software	Total
Initial costs			
Beginning balance	87.106.760.046	5.495.485.091	92.602.245.137
Transfers from construction in progress	16.817.825.700	-	16.817.825.700
Ending balance	**103.924.585.746**	**5.495.485.091**	**109.420.070.837**
In which:			
Assets fully amortized but still in use	-	1.368.157.818	1.368.157.818
Amortization			
Beginning balance	38.004.205.014	3.065.933.079	41.070.138.093
Amortization for the period	6.428.495.598	878.132.124	7.306.627.722
Ending balance	**44.432.700.612**	**3.944.065.203**	**48.376.765.815**
Net book value			
Beginning balance	49.102.555.032	2.429.552.012	51.5[illegible]044
Ending balance	**59.491.885.134**	**1.551.419.888**	**61.[illegible]22**

	Land use right	Computer software	Total
In which:			
Assets temporarily not in use	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-

10. Work-in-process

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Recoverable balance	Original cost	Recoverable balance
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 – E12-E16 residental area	811.166.072.175	811.166.072.175	807.951.202.200	807.951.202.200
Hoa Loi project – E15-E19 residental area	180.781.943.063	180.781.943.063	349.492.481.427	349.492.481.427
Hoa Loi project – E3, D10-D11 residental area	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-progress costs mainly comprise the value of land use rights, the value of acquired projects, and other invested costs related to the development of real estate projects for business purposes in accordance with the Company's medium- and long-term plans. The Company will selectively implement specific projects in line with market conditions in order to achieve the highest efficiency.

(*) Certain land use rights certificates with a carrying amount as at December 31, 2025 of VND 1,235,281,357,758 have been mortgaged at the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch, Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch, and Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Nai Branch to secure loans from these banks (see Note V.20).

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Costs incurred during the period	Transferred to fixed assets during the period	Other transfers out	Closing balance
Purchases of fixed assets	9.457.018.853	32.813.377.285	(25.109.340.355)	-	17.161.055.783
Construction-in-progress	5.669.303.350	3.382.944.169	(3.976.800.781)	(1.102.326.300)	3.973.120.438
Major repairs of fixed assets	-	418.160.000	-	-	418.160.000
Cộng	15.126.322.203	36.614.481.454	(29.086.141.136)	(1.102.326.300)	21.552.336.221

12. Financial investments

The Group's financial investments are solely in joint ventures, affiliates, and capital contributions to other entities. The details of the Group's financial investments are as follows:

12a. Investments in joint ventures, associates

	Ending balance			Balance at the beginning of the year		
	Original value	Profit generated after the investment	Total	Original value	Profit generated after the investment	Total
Sinviet J.I Co., Ltd. (i)	2.235.910.000	175.479.622	2.411.389.622	2.235.910.000	466.153.595	2.702.063.595
Eastern International University (ii)	14.400.000.000	34.539.295.669	48.939.295.669	14.400.000.000	28.309.658.295	42.709.658.295
Total	**16.635.910.000**	**34.714.775.291**	**51.350.685.291**	**16.635.910.000**	**28.775.811.890**	**45.411.721.890**

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

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

The value of the Group's ownership in the joint ventures and affiliated companies is as follows:

	Balance at the beginning of the year	Profit/(loss) during the period	Appropriation to bonus and welfare funds	Distributed dividends, profits during the period	Other increases, decreases	Balance at the end of the period
Sinviet J.I Co., Ltd.	2.702.063.595	178.592.871	(119.014.351)	(350.252.493)	-	2.411.389.622
Eastern International University	42.709.658.295	6.322.358.268	(649.046.257)	-	556.325.363	48.939.295.669
Total	**45.411.721.890**	**6.500.951.139**	**(768.060.608)**	**(350.252.493)**	**556.325.363**	**51.350.685.291**

The operational status of the joint ventures and affiliated companies is as follows
The joint ventures and affiliated companies are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.

Transactions with joint ventures, associates
The Group has only engaged in transactions with SinViet Company Limited – a joint venture, as follows:

	Accumulated from the beginning of the year to the end of the current period	
	Current year	Previous year
Distributed profit	350.252.493	884.806.270
Purchases of purified water	171.252.493	-

12b. Investments in other entities
Investment in My Phuoc General Hospital Joint Stock Company.

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

13. Deferred income tax assets

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

	Ending balance	Beginning balance
Accrued expenses	1.308.298.820	1.308.298.821
Inter-company transaction	4.024.304.856	682.361.547
Total	**5.332.603.677**	**1.990.660.368**

13b. Unrecognized deferred income tax assets
The Group has not recognized deferred tax assets for taxable losses amounting to 175.333.670.183 VND, as detailed below:

	Real estate	Other business activities	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 of05 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***	***648.256.403.567***
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 Compac	-	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
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	***76.658.924.597***	***74.346.231.606***
Total	**572.947.317.661**	**722.602.635.173**

As of the balance sheet date, payables relating to the acquisition of fixed assets and construction in progress amounted to VND 1.434.209.654, and overdue payables amounted to VND 50.599.440.075.

15. Advances from cusstomers

	Ending balance	Beginning balance
Short-term advances from customers	***229.295.199.706***	***107.913.216.901***
Becamex Investment and Industrial Development Group	216.746.949.706	95.364.966.901
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
Advances from other customers	***240.576.542.031***	***226.458.961.361***
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 Group Joint Stock Company	6.214.400.000	-
Advances from other customers for acquisition of real estate	97.361.907.990	59.807.562.092
Advances from other customers	31.628.361.934	38.563.553.437
Total	**469.871.741.737**	**334.372.178.262**

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Increase during the year		Ending balance	
	Payables	Receivables	Payables	Paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	11.444.490.534	-	96.327.122.510	(48.639.494.904)	59.132.118.140	-
Corporate income tax	13.610.373.105	-	48.315.099.207	(18.542.518.568)	43.382.953.744	-
Personal income tax	349.473.351	-	4.358.077.198	(3.256.064.387)	1.451.486.162	-
Natural resources tax	235.888.416	-	4.363.086.000	(4.230.198.000)	368.776.416	-
Other taxes	61.895.255	-	2.392.292.012	(2.395.453.852)	58.733.415	-
Total	**25.702.120.661**	**-**	**155.755.676.927**	**(77.063.729.711)**	**104.394.067.877**	**-**

Value added tax (VAT)

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

- Rubber tree wood 0%
- Other activities 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/ND-CP dated 31 December 2024 of the Government guiding 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%.

	Current year	Previous year
Bình Duong Trade and Development Joint-Stock Company	-	-
Ha Tien Kien Giang - Becarex Cement Joint Stock Company	752.678.382	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company	2.369.542.063	567.939.134
Total	**3.122.220.445**	**567.939.134**

Corporate income tax payable on advance payments from real estate transfers

Companies within the Group are required to make temporary corporate income tax payments at a rate of 1% on the advance payments received from real estate transfer activities, in accordance with Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014, issued by the Ministry of Finance. The Group will reconcile the payable corporate income tax for these activities upon the transfer of the real estate.

The determination of corporate income tax payable by the companies in the Group is based on the current tax regulations. However, these regulations may change over time, and tax regulations for different types of transactions may be subject to various interpretations. Therefore, the tax amount presented in the consolidated financial statements may change upon inspection by tax authorities.

Other taxes

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

17. Payables to employees

Salary, bonus to be paid to employees.

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***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	10.098.518.000	-

	Ending balance	Beginning balance
Group- interest late payment		
Payables to other organizations and individuals	***152.384.265.362***	***61.832.907.863***
Loan interest expenses	8.615.676.042	15.402.137.750
Advances from construction expenses	120.315.093.124	39.582.111.014
Accrued brokerage commission expenses	23.075.939.739	-
Other short-term payables	377.556.457	6.848.659.099
Total	**162.482.783.362**	**68.841.286.427**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***42.724.140.600***	***85.448.281.200***
Becamex Investment and Industrial Development Group-Interest on deferred payment for merchandise, services	42.724.140.600	85.448.281.200
Payables to other organizations and individuals	***173.794.473.616***	***389.189.297.219***
Dividends payable	133.250.192	133.250.192
Proceeds from contracts liquidation for projects not yet paid to customers	25.546.725.031	22.810.510.596
Received deposits for projects	143.495.331.913	319.016.203.500
Payables for repurchasing sold assets	-	35.999.669.996
Other short-term payables	4.619.166.480	11.229.662.935
Total	**216.518.614.216**	**474.637.578.419**

19b. Other long-term payables

Deferred interest on purchases of goods and services payable to the General Corporation for Investment and Industrial Development – JSC (a related party).

19c. Overdue payables

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

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term loans from banks	***651.702.605.295***	***742.832.463.273***
BIDV – Binh Duong Branch (i)	491.803.296.474	621.670.398.738
Vietinbank – Dong Nai Branch (ii)	126.811.023.478	121.162.064.535
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (iii)	33.088.285.343	-
Bonds due for payment (see Note V.20b) (iv)	-	***694.435.000.000***
Face value of bonds	-	700.000.000.000
Bond issuance costs	-	(5.565.000.000)
Current portions of long-term loans (see Note No. V.20b)	***505.480.121.562***	***540.000.000***
Vietinbank – Dong Nai Branch	-	540.000.000
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	505.480.121.562	-
Total	**1.157.182.726.857**	**1.437.807.463.273**

(i) A loan from the Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam – Binh Duong Branch for the purpose of supplementing working capital and funding the implementation of the Green City Individual Housing Project, with interest rates specified in each debt acknowledgement agreement and a maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the pledge of land use right certificates of the Western Land project and eight (08) land use right certificates of the Hoa Loi project (see Notes V.8, V.9 and V.10).

(ii) A loan from the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Nai Branch for payment for goods and supplementation of capital for the implementation of the Green City Individual Housing Project, with interest rates specified in each debt acknowledgement agreement and a maximum loan term of 12 months. This loan is secured by the pledge of four (04) land use rights of the Phu Chanh project and one (01) land use right of the Hoa Loi project (see Notes V.6 and V.10).

(iii) Ordinary secured bonds with a five (05)-year maturity were issued to Navibank Securities Joint Stock Company to increase operating capital to serve the Group's business activities.

- Issue date: 09 November 2020.
- Maturity date: 15 November 2025.
- Number of bonds issued: 700,000 bonds.
- Issue price: VND 1,000,000 per bond.
- Interest payment frequency: Quarterly.
- Interest rate: For the first four interest periods: 10.5% per annum; From the fifth to the eighth interest periods: 11% per annum;From the ninth interest period onwards: the reference interest rate of the relevant interest period plus a margin of 5% per annum, but not lower than 11.5% per annum. The reference interest rate is determined as the 12-month VND personal savings deposit interest rate (interest paid at maturity) applied by Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank (applicable to deposits exceeding VND 10 billion) as at the interest rate determination date.
- Collateral: Land use right certificate No. CY 375724 located in Hoa Phu Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province (currently Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City), owned by the General Corporation for Investment and Industrial Development – JSC.

The proceeds from the bond issuance were used by the Group to pay dividends and overdue dividend interest to the General Corporation for Investment and Industrial Development – JSC, repay bank loans and related interest, and for other purposes.

During the period, the Group repurchased 350,000 bonds before maturity, equivalent to VND 350,000,000,000, at a repurchase price equal to the aggregate of the par value and all accrued but unpaid interest up to the early redemption date.

(iv) A loan from the Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Dong Nai Branch for investment in nineteen (19) concrete mixer trucks and four (04) dump trucks, with a floating interest rate and a loan term of five (05) years. This loan is secured by a pledge of the assets formed from the loan proceeds (see Note V.8).

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

	Opening balance	Borrowings during the period	Transfer from long-term borrowings	Amortisation of bond issuance costs	Repayments during the period	Closing balance
Short-term bank borrowings	742.832.463.273	816.325.160.322	-	-	(907.455.018.300)	651.702.605.295
Current portion of long-term borrowings	540.000.000	-	505.480.121.562	-	(540.000.000)	505.480.121.562
Current portion of long-term bonds	694.435.000.000	-	-	5.565.000.000	(700.000.000.000)	-
Bond par value	*700.000.000.000*	-	-	-	*(700.000.000.000)*	-
Bond issuance costs	*(5.565.000.000)*	-	-	*5.565.000.000*	-	-
Total	**1.437.807.463.273**	**816.325.160.322**	**505.480.121.562**	**5.565.000.000**	**(1.607.995.018.300)**	**1.157.182.726.857**

20b. Long-term borrowings

Borrowings from Tien Phong Commercial Joint Stock Bank – Ho Chi Minh City Branch under the following credit agreements:

- Credit Agreement No. 239/2024/HDTD/NOH, with a credit limit of VND 400,000,000,000, for working capital supplementation to implement the Social Housing Project – Viet Sing Zone 6. The interest rate is stipulated in each drawdown agreement. The principal repayment term is 18 months from the disbursement date This loan is secured by the mortgage of 02 land use rights of the Hoa Loi Project (see Note V.10) and all property rights arising from the Investment Cooperation Agreement for the Development of Social Housing No. 29/07/2024/HĐVT/HĐ dated 30 July 2024 entered into between the Company and Industrial Investment and Development Corporation – JSC.
- Credit Agreement No. 42/2025/HDTD/NOH, with a credit limit of VND 370,000,000,000, for working capital supplementation to implement the Detached Housing Project (Green City). The interest rate is stipulated in each drawdown agreement. The principal repayment term is 18 months from the disbursement date. This loan is secured by the mortgage of 01 land use right of the Hoa Loi Project (see Note V.10) and receivables arising from the Construction Contract No. 15/HĐTCXD/2024 dated 06 December 2024 between the Company and Binh Duong Construction and Transportation Joint Stock Company.
- Credit Agreement No. 228/2025/HĐTD/NOH, with a credit limit of VND 800,000,000,000, for working capital supplementation to implement the TDC Plaza Project. The interest rate is stipulated in each drawdown agreement. The principal repayment term is 18 months from the disbursement date. This loan is secured by the mortgage of 01 land use right of the TDC Plaza Project (see Note V.10).

The maturity of long-term borrowings is as follows::

	Total debts	01 year or less	More than 1 year to 5 years
Ending balance			
Long-term loans from banks	614.085.362.600	505.480.121.562	108.605.241.038
Total	**614.085.362.600**	**505.480.121.562**	**108.605.241.038**
Beginning balance			
Long-term loans from banks	153.182.153.587	540.000.000	152.642.153.587
Long-term regular bond	694.435.000.000	694.435.000.000	-
Total	**847.617.153.587**	**694.975.000.000**	**152.642.153.587**

Details of movements in long-term borrowings during the period are as follows:

	Current period	Previous period
Opening balance	152.642.153.587	689.685.706.000
Increase in borrowings during the period	504.945.545.524	-
Repayment	(43.502.336.511)	-
Reclassification to short-term borrowings	(505.480.121.562)	(1.007.606.000)
Amortization of bond issuance costs	-	3.150.000.000
Closing balance	**108.605.241.038**	**691.828.100.000**

20c. Overdue borrowings

The Group has no overdue loans.

21. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Increase due to appropriation from profit	Disbursement during the year	Ending balance
Bonus and welfare fund	17.541.812.194	1.015.425.208	(1.333.736.071)	17.223.501.331
Bonus fund for the Executive Officers	125.160.817	259.594.051	(280.630.320)	104.124.548
Total	**17.666.973.011**	**1.275.019.259**	**(1.614.366.391)**	**17.327.625.879**

22. Owner's equity

22a. Statement of fluctuation in owner's equity

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

During the period, the Parent Company offered 35,000,000 ordinary shares through a private placement to professional securities investors for the purpose of early partial redemption of bonds under the TDC.BOND.700.20202 bond package, in accordance with the Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 02/NQ-ĐHĐCĐ dated 11 September 2024, the Resolution of the Board of Directors No. 20/NQ-HĐQT dated 05 October 2024, the Resolution of the Board of Directors No. 25/NQ-HĐQT dated 27 December 2024, and the Resolution of the Board of Directors No. 04/NQ-HĐQT dated 19 February 2025 of the Parent Company.

Pursuant to the Resolution of the Board of Directors No. 14/NQ-HĐQT dated 16 May 2025, the Company successfully distributed 27,228,000 shares to 18 investors at an offering price of VND 11,840 per share, with total proceeds of VND 322,379,520,000 from the issuance.

On 11 June 2025, the Parent Company received the 24th amended Enterprise Registration Certificate issued by the Department of Finance of Binh Duong Province, approving the increase of the charter capital to VND 1,272,280,000,000.

22b. Details of owner's capita

	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 shareholder	466.775.000.000	392.995.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.000.000.000.000**

22c. Shares
22d.

	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*	-	-

Face value of outstanding shares: 10.000 VND per share.

23. Non-controlling interests

Non-controlling interests represent the portion of equity held by non-controlling shareholders in the net assets of subsidiaries. The changes in non-controlling interests are presented in Appendix 01 attached.

VI. ADDTIONAL INFORMATION ON THE ITEMS OF THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1. Sales

1a. Tổng doanh thu

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	Previous year
Sales of construction materials	237.860.164.394	25.774.399.076
Sales of finished goods	428.216.947.947	367.772.824.354
Sales of real estate	936.269.861.676	781.165.947.792
Sales of construction contract	907.266.203.842	9.237.288.989
Revenue of services provision	15.804.496.855	11.008.931.744
Total	**2.525.417.674.714**	**1.194.959.391.955**

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

In addition to the sales and service transactions with joint ventures and affiliates disclosed in Note V.12, the Group has also incurred sales and service transactions with related parties that are not joint ventures or affiliates as follows:

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Sales of merchandises, finished goods	2.214.378.603	812.498.867
Building construction	400.645.099.308	1.772.153.565
Sale of land lots	142.310.363.636	-
Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group-Binh Duong Complex Development Management Board		

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Sales of merchandise, finished goods	7.710.185	62.860.647
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	959.083.626
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	10.074.074	40.444.443
Construction of works	-	7.465.135.424
Becamex Trade Company Limited		
Sales of merchandise, finished goods	1.956.393.989	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Compan		
Sales of merchandise, finished goods	2.670.540.611	415.623.612
Construction of works	482.074.418.823	-

2. Sales deductions

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Trade discounts	2.442.908.018	1.323.880.045
Sales returns	45.117.621.556	23.063.421.997
Total	**47.560.529.574**	**24.387.302.042**

3. Cost of goods sold

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Cost of construction material sold	233.316.540.582	25.480.825.806
Cost of finished goods sold	357.188.337.953	292.932.426.399
Cost of real estate	570.760.051.881	248.835.436.246
Cost of construction contract	831.243.740.609	8.942.920.192
Cost of services provided	9.922.744.507	6.709.796.106
Cost of returned goods	(22.313.742.659)	(16.367.516.710)
Total	**1.980.117.672.873**	**566.533.888.039**

4. Financial income

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Interest income from time deposits	524.931.507	14.623.937
Interest income from demand deposits	106.918.444	

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Dividends and profit distributions	1.360.000.000	1.700.000.000
Profit from business cooperation contracts	175.499.903.276	126.927.317.695
Other financial income	2.836.060	-
Total	**177.494.589.287**	**128.655.192.750**

5. Financial expenses

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Loan interest expenses	147.329.960.747	157.249.019.316
Allocated cost of bond issuance	5.565.000.000	6.300.000.000
Total	**152.894.960.747**	**163.549.019.316**

6. Selling expenses

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Staff costs	17.323.270.082	22.686.841.000
Materials, packages	270.813.490	8.746.162.584
Tools	11.890.000	1.543.295.837
Depreciation/amortization of fixed assets	348.086.006	1.795.939.108
Brokerage fee	48.514.957.032	22.854.158.490
External services rendered	18.167.274.039	6.502.978.254
Other expenses	11.784.790.990	16.240.679.179
Total	**96.421.081.639**	**80.370.054.452**

7. General and administrative expenses

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Staff costs	46.296.067.968	33.139.624.405
Office equipment	771.899.777	852.597.518
Tools	843.657.410	163.645.068
Depreciation/amortization of fixed assets	2.864.157.895	3.337.222.086
Taxes, fees	-	16.795.423
(Reversal)/Allowance for doubtful debts	(1.125.284.358)	1.477.561.715
External services rendered	7.869.304.963	2.493.006.567
Other expenses	28.256.253.199	20.181.766.026
Total	**85.776.056.854**	**61.662.218.808**

8. Other income

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Gain from liquidation, disposal of fixed assets	2.770.000.002	6.381.404.714
Penalties for violation of the contract	120.266.620	-

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Other income	2.401.241.115	533.798.785
Total	**5.291.507.737**	**6.915.203.499**

9. Other expenses

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Penalties for violation of the contract	27.140.956.640	1.953.705.655
Tax fines and tax collected in arreas	126.851.908	3.621.819.391
Other expenses	946.199.171	59.408.186
Total	**28.214.007.719**	**5.634.933.232**

10. Earning per share

10a. Basic/Diluted earning per share

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Accounting profit after corporate income tax of the Parent Company	275.756.302.750	372.380.141.550
Appropriation for bonus and welfare funds	(14.504.271.240)	(182.888.199)
Appropriation for bonus to Board of Management, Board of Directos and Board of Supervisors	(11.395.959.330)	(182.888.199)
Adjustments to accounting profit for determining distributed profit for commmon shareholders	-	-
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	249.856.072.180	372.014.365.152
The weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	108.628.033	100.000.000
Basic/Diluted earning per share	**2.300**	**3.720**

10b. Other information

There were no transactions involving common shares or potential common shares from the end of the accounting period to the date of the publication of this Consolidated Financial Statements..

11. Opreating cost

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	**Previous year**
Materials and supplies	537.725.842.537	290.424.560.649
Labor costs	131.879.325.041	95.508.816.383
Depreciation/amortization of fixed assets	17.832.714.810	19.483.051.374
External services rendered	688.956.037.957	99.776.160.610
Other expenses	194.595.720.618	72.607.144.366
Total	**1.570.989.640.963**	**577.799.733.382**

VII. OTHER INFORMATION

1. Transactions and balances with related parties

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

1a. Transactions and balances with key managers and key manager's related individuals

Key managers include members of the Board of Management, Board of Supervisors and Board of Directors. Key manager's related individuals are the close family members of key managers.

Transactions with key managers and key manager's related individuals

The Group did not engage in any sales, service provision, or other transactions with key managers or key managers's related individuals.

Accounts Payable to key managers and key managers's related individuals

The Group does not have any outstanding debts with key managers or key managers's related individuals.

Income of the key managers and Board of Supervisors

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

Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	**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 (Dismissed on April 23, 2024)	-	-	-	-
Ms. Huynh Thi Phuong Thao – Independent Member (Dismissed on April 23, 2024)	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc – Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien – Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh – Member	-	-	-	-
Board of Supervisors	**246.723.165**	**14.929.991**	-	**261.653.156**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Supervisory Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	246.723.165	14.929.991	-	261.653.156
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of Directors	**1.714.244.984**	**138.892.128**	-	1.

	Salary	Bonus	Remuneration	Total income
Mr. Doan Van Thuan – General Director	489.769.956	51.784.042	-	541.553.998
Mr. Ho Hoan Thanh – Vice General Director	507.936.630	40.169.080	-	548.105.710
Ms. Ly Thi Binh – Deputy General Director (Dismissed on May 02, 2024)	105.920.000	-	-	105.920.000
Mr. Le Van Hien – Vice General Director	429.709.398	33.471.336	-	463.180.734
Mr. Nguyen Thanh Trung – Vice 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

The Group's other related parties include:

Related parties	Relationship
Becamex Investment and Industrial Development 1826 AN ANH TRIE ONCING 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
Sinviet J.I Co., Ltd.	Jointly-controlled entity
Eastern International Universit	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 Associate of Becamex Investment and 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
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	Associate of Becamex Investm

Related parties	Relationship
Stock Company	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

ransactions with other related parties

part from transactions with the subsidiarics, 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 nted in Note No. VI.1b, the Company also has other following transactions with other related parties:

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	Current year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Purchase of merchandise, services	50.974.848.816	305.808.159
Purchase of real estate	-	57.499.075.000
Interest late payment	10.098.518.000	-
Vietnam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of construction services	819.625.779	1.069524239
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of services	266.727.230	257.093351
Land lease	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 merchandise, service		798.058.000
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services	135.000.000	155.000.000
Purchase of merchandise, service		
Binh Duong Construction & Civil Engineering		

	Accumulated from the beginning to the end of the year	
	Current year	Current year
Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, service	36.433.691	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd.		
Profit from business cooperation contracts	175.499.903.276	126.927.317.686
Advance for business cooperation capital	449.840.669.585	188.000.000.000
Becamex International General Hospital Joint Stock Company		
Purchase of merchandise, service	423.999.000	23.020.719

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).
Receivablesfrom 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. 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 Statement are follows:

	Code	Figures before adjustments	Adjustment	Figures after adjustments
Balance Sheet				
Short-term Trade Payables	311	634.686.963.173	87.915.672.000	722.602.635.173
Taxes and Amounts Payable to the State	313	23.855.587.443	1.846.533.218	25.702.120.661
Undistributed Profit After Tax/ Retained Earnings	421	47.001.175.998	(89.762.205.218)	(42.761.029.220)
Statement of Profit or Loss				
Cost of Goods Sold	11	566.533.888.039	40.726.257.000	607.290.145.039
Current Corporate Income Tax Expense	51	14.959.737.013	1.846.533.218	16.806.270.231
Statement of Cash Flows				
Profit Before Tax	01	431.120.602.329	40.726.257.000	390.394.345.329
Increase/(Decrease) in Payables	11	436.216.530.466	(40.726.257.000)	476.942.787.466

3. Subsequent events

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

Ho Chi Minh City, 16 January, 2026

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

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
Address: No. 26 - 27, Block I, Dong Khoi Street, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
For the first 9 months of the fiscal year ending 31 December 2025
Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Other sources of capital	Investment and development fund	Retained earnings	Benefits of non-controlling shareholders	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(367.171.280.137)	25.550.825.044	790.496.699.684
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(47.189.415.000)	-	(47.189.415.000)
Beginning balance of the previous year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.498.755.123	(414.360.695.137)	25.550.825.044	743.307.284.684
Profit in the previous period	-	-	-	-	372.380.141.550	2.516.232.370	374.896.373.920
Appropriation for funds in the previous period	-	-	-	207.625.748	(581.352.096)	(87.664.205)	(461.390.553)
Dividend distribution in the previous period	-	-	-	-	-	(912.000.000)	(912.000.000)
Chi quỹ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	2.850.000.000	2.850.000.000
Other decreases	-	-	-	-	(199.123.538)	-	(199.123.538)
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**7.777.275.814**	**122.706.380.871**	**(42.761.029.221)**	**29.917.393.209**	**1.119.481.144.513**
Beginning balance of the current year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	47.001.175.998	29.917.393.209	1.209.243.349.732
Retroactive adjustments of land use fees	-	-	-	-	(89.762.205.218)	-	(89.762.205.218)
Beginning balance of the current year after adjustments	1.000.000.000.000	1.841.123.840	7.777.275.814	122.706.380.871	(42.761.029.220)	29.917.393.209	1.119.481.144.514
Profit in the current period	-	-	-	-	284.191.096.950	2.990.954.823	287.182.051.773
Appropriation for funds in the current period	-	-	-	251.586.645	(1.084.574.007)	(442.031.898)	(1.275.019.260)
Dividend distribution in the current period	-	-	-	-	-	(684.000.000)	(684.000.000)
Share issuance and collection of cash in the current period	272.280.000.000	49.709.520.000	-	-	-	-	321.989.520.000
Other decreases	-	-	-	-	80.583.386	(33.164.767)	47.418.619
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**7.777.275.814**	**122.957.967.516**	**240.426.077.109**	**31.749.151.367**	**1.726.741.115.646**

TP. Hồ Chí Minh, January 28 2025

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

BC2601260281