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: 2026.04.29 10:02:19+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: 07/TDC-CBTT	

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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 1 năm 2026 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 1 năm 2026;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2026;

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 28/04/2026 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 Quý 1 năm 2026*
- *CV giải trình*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn văn Thuận

BBHDQT2604230003

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

Số: 07/CBTT-TDC
V/v giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận BCTC Quý 1 năm 2026

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 04 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 quý 1 năm 2026,

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

1. Biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp BCTC quý 1 năm 2026

(ĐVT: đồng)

Stt	Loại báo cáo	Chỉ tiêu	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1	BCTC Tổng hợp	Lợi nhuận sau thuế	1.234.676.731	16.151.570.676
2	BCTC Hợp nhất	Lợi nhuận sau thuế	9.145.218.120	19.748.222.839

2. Nguyên nhân biến động lợi nhuận

Biến động lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 tại báo cáo tài chính tổng hợp và báo cáo tài chính hợp nhất do nguyên nhân sau:

i. Đối với lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính tổng hợp Quý I năm 2026 giảm so với cùng kỳ năm trước là do:

- Mặc dù kết quả kinh doanh chung giảm so với cùng kỳ do doanh thu từ hoạt động tài chính giảm và chi phí quản lý tăng, tuy nhiên tình hình sản xuất kinh doanh vẫn có những điểm sáng
- Nhờ sự tăng trưởng doanh thu thuần, Công ty đã ghi nhận mức lợi nhuận gộp tăng so với cùng kỳ. Chính nhờ sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và việc kiểm soát tốt chi phí tài chính, giúp Công ty vẫn duy trì được mức lợi nhuận dương trong Quý I/2026.

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

- Công ty con và công ty mẹ đều có lãi nên dẫn đến báo cáo hợp nhất có lãi.

BBHDQT2604230003

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính Quý I năm 2026 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Đoàn văn Thuận

BBHDQT2604230003

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

1. Báo cáo tình hình tài chính
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
4. Bản thuyết minh báo cáo tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.118.231.426.739**	**2.372.344.806.847**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**11.036.072.326**	**55.064.706.246**
1. Tiền	111	V.1	11.036.072.326	55.064.706.246
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		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.751.314.059.227**	**2.079.770.416.308**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	915.526.910.426	1.186.358.843.047
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	851.171.423.104	871.748.155.152
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	40.104.356.831	56.955.249.243
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.5	(55.488.631.134)	(55.488.631.134)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**337.421.972.562**	**226.418.655.814**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	337.421.972.562	226.418.655.814
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**18.459.322.624**	**11.091.028.479**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	8.200.290.269	10.934.032.740
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		10.173.911.890	156.995.739
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	85.120.465	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.049.521.502.311**	**2.023.054.934.487**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**190.986.557.763**	**171.790.896.772**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2b	176.772.623.445	177.448.660.330
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 dài hạn khác	215	V.4b	14.213.934.318	14.539.036.442
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**40.746.856.477**	**29.268.738.065**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	39.414.969.620	27.717.318.177
- *Nguyên giá*	*222*		225.165.585.603	211.851.678.198
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(185.750.615.983)	(184.134.360.021)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- *Nguyên giá*	*225*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	1.331.886.857	1.551.419.888
- *Nguyên giá*	*228*		5.441.485.091	5.441.485.091
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(4.109.598.234)	(3.890.065.203)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- *Nguyên giá*	*234*		-	-
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*235*		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**1.651.531.927.989**	**1.655.497.297.457**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	V.10	1.643.092.693.501	1.641.023.719.034
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.11	8.439.234.488	14.473.578.423
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**39.350.250.082**	**39.592.092.193**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	34.700.007.952	34.941.850.063
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	4.650.242.130	4.650.242.130
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	278		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**4.167.752.929.050**	**4.395.399.**

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.528.757.528.220**	**2.757.639.017.235**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.421.541.178.946**	**2.645.868.252.257**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	568.414.408.213	555.695.351.732
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	399.139.225.989	455.501.221.664
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		133.250.192	133.250.192
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	51.885.965.429	101.969.460.734
5. Phải trả người lao động	315	V.17	7.423.905.122	17.529.790.565
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	105.589.365.967	162.109.446.905
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19a, c	251.140.076.697	216.050.958.817
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20a	1.026.773.879.846	1.121.148.377.318
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	11.041.101.491	15.730.394.330
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**107.216.349.274**	**111.770.764.978**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.19b, c	3.165.523.940	3.165.523.940
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20b	104.050.825.334	108.605.241.038
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**1.638.995.400.830**	**1.637.760.724.099**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- *Cổ phiếu ưu đãi*	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.22	51.550.643.840	51.550.643.840
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.22	4.640.739.814	4.640.739.814
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	115.282.049.910	115.282.049.910
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.22	195.241.967.266	194.007.290.535
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*194.007.290.535*	*194.007.290.535*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		1.234.676.731	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.167.752.929.050**	**4.395.399.741.334**

Phê duyệt, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	174.955.616.283	87.863.690.196	174.955.616.283	87.863.690.196
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	4.208.493.374	-	4.208.493.374
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		174.955.616.283	83.655.196.822	174.955.616.283	83.655.196.822
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	133.862.840.971	70.538.275.105	133.862.840.971	70.538.275.105
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.092.775.312	13.116.921.717	41.092.775.312	13.116.921.717
6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	88.683.923	44.815.615.027	88.683.923	44.815.615.027
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	16.157.878.095	20.474.006.991	16.157.878.095	20.474.006.991
Trong đó: Chi phí đi vay	24		16.157.878.095	20.474.006.991	16.157.878.095	20.474.006.991
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6	5.282.528.234	7.036.238.292	5.282.528.234	7.036.238.292
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	17.838.098.579	14.151.343.835	17.838.098.579	14.151.343.835
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.902.954.327	16.270.947.626	1.902.954.327	16.270.947.626
12. Thu nhập khác	31	VI.8	6.050.885	66.086.638	6.050.885	66.086.638
13. Chi phí khác	32	VI.9	674.328.481	185.463.588	674.328.481	185.463.588
14. Lợi nhuận khác	40		(668.277.596)	(119.376.950)	(668.277.596)	(119.376.950)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.234.676.731	16.151.570.676	1.234.676.731	16.151.570.676
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.16	-	-	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.234.676.731	16.151.570.676	1.234.676.731	16.151.570.676
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	-	-	-	-

Phê duyệt, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***1.234.676.731***	***16.151.570.676***
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8,9	1.835.788.993	1.685.911.413
- Các khoản dự phòng	03	V.5	-	-
- 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, tài chính	05	VI.4, VI.8	(74.027.758)	(44.810.873.204)
- Chi phí đi vay	06	VI.5	16.157.878.095	20.474.006.991
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***19.154.316.061***	***(6.499.384.124)***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		299.508.911.967	203.663.855.623
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(113.072.291.215)	(81.340.543.994)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(115.940.851.004)	(109.090.770.777)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.975.584.582	2.116.690.95[illegible]
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Chi phí đi vay đã trả	14	V.18, 20, VI.5	(25.480.310.091)	(34.301.144.741)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	-	(13.012.954.425)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.21	(4.689.292.839)	(72.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***62.456.067.461***	***(38.536.251.487)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V8,11	(7.279.563.470)	(57.779.847)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, VI8	-	-
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		-	-
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	V4a, VI.4	(276.224.735)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(7.555.788.205)***	***(57.779.847)***

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
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	192.350.510.695	149.791.378.861
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.20	(291.279.423.871)	(66.971.886.329)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(98.928.913.176)***	***82.819.492.532***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(44.028.633.920)**	**44.225.461.198**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	V.1	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	V.1	**11.036.072.326**	**51.027.089.831**

Phê duyệt, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 1 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

5. Cấu trúc Công ty
Các công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	Lô G-1A-CN, Đường D1, Khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Phường Bến Cát, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và cung cấp xi măng, bê tông cấu kiện,...	58,00%	58,00%	58,00%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Ấp Mương Đào, Phường Long Nguyên, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng như: cát, đá,thép,...	81,00%	81,00%	81,00%

Các công ty liên doanh, liên kết

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

Các Đơn vị trực thuộc

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

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

7. Nhân viên
Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 312 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 310 nhân viên).

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

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

Công ty con

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

Công ty liên doanh

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

Công ty liên kết

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

Ghi nhận ban đầu

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

Cổ tức và lợi nhuận của các 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 ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm công cụ, dụng cụ,

tiền thuê đất và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

Tiền thuê đất
Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê (39 năm – 40 năm).

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 năm.

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

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

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

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

11. Hợp đồng hợp tác kinh doanh
Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính các khoản góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác các nội dung sau:
- Khoản tiền góp vốn hợp tác kinh doanh với đơn vị khác được ghi nhận ở khoản mục Phải thu ngắn hạn khác.
- Khoản lợi nhuận nhận được từ khoản góp vốn hợp tác kinh doanh được ghi nhận vào khoản mục Doanh thu tài chính.

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

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Vốn khác của chủ sở hữu

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

15. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong 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 Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền
Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

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

17. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu chỉ có hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ từ các Kỳ trước, đến Kỳ này mới phát sinh hàng bán trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

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

19. Chi phí đi vay

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

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

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

20. Các khoản chi phí

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

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa 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 năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

22. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

23. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

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

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	6.569.578.070	490.538.357
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.466.494.256	54.574.167.889
Cộng	**11.036.072.326**	**55.064.706.246**

2. Phải thu của khách hàng

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***71.845.463.593***	***304.217.351.805***
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	57.606.172.588	289.621.946.244
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	7.841.707.500	7.832.010.000
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	5.595.725.973	5.595.725.973
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	-	636.329.583
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	705.832.500	518.360.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	96.025.032	12.980.005
Phải thu các khách hàng khác	***843.681.446.833***	***882.141.491.242***
Công ty Cổ phần Truyền thông Công nghệ Nhất Phương	164.994.400.000	164.994.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu	179.641.600.000	202.096.800.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	314.221.714.150	322.794.530.005
Phải thu các khách hàng khác	184.823.732.683	192.255.761.237
Cộng	**915.526.910.426**	**1.186.358.843.047**

2b. *Phải thu dài hạn của khách hàng*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***3.199.013.487***	***3.199.013.487***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	3.199.013.487	3.199.013.487
Phải thu các khách hàng khác	***173.573.609.958***	***174.249.646.843***
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Bất động sản Toàn Cầu	157.186.400.000	157.186.400.000
Phải thu các khách hàng mua bất động sản khác	16.387.209.958	17.063.246.843
Cộng	**176.772.623.445**	**177.448.660.330**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***13.083.644.460***	***18.692.747.817***
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	12.593.959.432	17.680.273.135
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex	489.685.028	5 42

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	-	426.164.640
Trả trước cho các người bán khác	***838.087.778.644***	***853.055.407.335***
Công ty Cổ phần Ceteccons	216.727.184.051	216.727.184.051
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	197.083.508.956	215.684.239.503
Công ty TNHH Thép và Đầu tư Xây dựng Trung Kiên	43.817.816.872	43.745.008.440
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Hải Đăng Thái Bình	120.471.557.141	130.143.169.223
Các nhà cung cấp khác	259.987.711.624	246.755.806.118
Cộng	**851.171.423.104**	**871.748.155.152**

4. Phải thu khác

4a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	***16.425.668.186***	-	***36.351.640.428***	-
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP - Phải thu khác	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet – Cổ tức phải thu	350.252.493	-	350.252.493	-
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng - Lợi nhuận hợp tác kinh doanh tạm chia (*)	14.700.333.821	-	34.626.306.063	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***23.678.688.645***	***(574.751.854)***	***20.603.608.815***	***(574.751.854)***
Tạm ứng	16.211.177.002	-	13.763.014.216	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	7.467.511.643	(574.751.854)	6.840.594.599	(574.751.854)
Cộng	**40.104.356.831**	**(574.751.854)**	**56.955.249.243**	**(574.751.854)**

4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	***14.213.934.318***	-	***14.539.036.442***	-
Thuế GTGT đầu ra tạm nộp	9.638.439.643	-	9.963.541.767	-
Các khoản ký quỹ dài hạn	201.900.000	-	201.900.000	-
Phải thu tiền bồi thường	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Cộng	**14.213.934.318**	**-**	**14.539.036.442**	**-**

(*) 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, TP. Hải Phòng. Đến 31 tháng 12 năm 2025, dự án đã được bán xong toàn bộ và đã tạm chia lợi nhuận cũng như hoàn lại phần vốn góp. Hiện tại, các bên đang trong quá trình làm việc, thực hiện quyết toán toàn bộ dự án để xác định số lợi nhuận cuối cùng các bên được hưởng.

5. Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các bên liên quan		-	-		-	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước - Phải thu khách hàng		-	-		-	-
Các tổ chức và cá nhân khác		***58.559.980.542***	***3.071.349.408***		***58.559.980.542***	***3.071.349.408***
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	4.675.034.926	
Phải thu tiền hàng các tổ chức và cá nhân khác		27.987.000.060	3.071.349.408		27.987.000.060	3.071.349.408
	Dưới 01 năm	*1.237.842.502*	*866.489.748*	*Dưới 01 năm*	*1.237.842.502*	*866.489.748*
	Từ 01 năm đến 02 năm	*3.258.276.417*	*1.629.138.208*	*Từ 01 năm đến 02 năm*	*3.258.276.417*	*1.629.138.208*
	Từ 02 năm đến 03 năm	*1.919.071.505*	*575.721.452*	*Từ 02 năm đến 03 năm*	*1.919.071.505*	*575.721.452*
	Trên 03 năm	*21.571.809.636*	-	*Trên 03 năm*	*21.571.809.636*	-
Cộng		**58.559.980.542**	**3.071.349.408**		**58.559.980.542**	**3.071.349.408**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	55.488.631.134	58.015.316.606
Số cuối năm	**55.488.631.134**	**58.015.316.606**

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.987.934.513	-	3.640.755.973	-
Công cụ, dụng cụ	880.896.466	-	1.227.211.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	309.701.009.050	-	198.718.957.876	-
Hàng hóa	22.852.132.533	-	22.831.730.138	-
Cộng	**337.421.972.562**	**-**	**226.418.655.814**	**-**

(*) Một số quyền sử dụng đất của dự án Westerland và của dự án Hòa lợi E4 có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 56.180.554.780 VND được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để đảm bảo cho các khoản vay tại ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	128.904.780	188.834.145
Chi phí hạn mức tín dụng dự phòng	7.500.000.001	10.000.000.000
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	571.385.488	745.198.595
Cộng	**8.200.290.269**	**10.934.032.740**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	39.783.329	50.633.330
Tiền thuê đất	34.660.224.623	34.887.374.813
Các chi phí trả trước dài hạn khác	-	3.841.920
Cộng	**34.700.007.952**	**34.941.850.063**

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	37.189.384.571	50.676.697.911	120.337.528.777	3.583.566.939	64.500.000	211.851.678.198
Mua trong năm	-	-	-	-	-	
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	13.313.907.405	-	-	13.313.907.405
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**37.189.384.571**	**50.676.697.911**	**133.651.436.182**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**225.165.585.603**
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	9.673.827.571	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	146.894.791.528
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	25.709.843.099	45.989.539.624	108.955.518.323	3.414.958.975	64.500.000	184.134.360.021
Khấu hao trong năm	534.111.100	303.019.593	763.210.539	15.914.730	-	1.616.255.962
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**26.243.954.199**	**46.292.559.217**	**109.718.728.862**	**3.430.873.705**	**64.500.000**	**185.750.615.983**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	11.479.541.472	4.687.158.287	11.382.010.454	168.607.964	-	27.717.318.177
Số cuối năm	**10.945.430.372**	**4.384.138.694**	**23.932.707.320**	**152.693.234**	**-**	**39.414.969.620**
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.295.585.475 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (xem thuyết minh số V.20).

9. Tài sản cố định vô hình

	Chương trình phần mềm máy tính
Nguyên giá	
Số đầu năm	5.441.485.091
Số cuối năm	**5.441.485.091**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.375.268.918
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	3.890.065.203
Khấu hao trong năm	219.533.031
Số cuối năm	**4.109.598.234**
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	1.551.419.888
Số cuối năm	**1.331.886.857**
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	-
Đang chờ thanh lý	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án TDC Plaza (*)	494.038.904.502	494.038.904.502	488.745.104.502	488.745.104.502
Dự án Unitown – Giai đoạn 2	93.858.558.408	93.858.558.408	98.716.682.793	98.716.682.793
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E12 - E16 (*)	812.270.940.984	812.270.940.984	811.166.072.175	811.166.072.175
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E15 - E19 (*)	181.310.373.106	181.310.373.106	180.781.943.063	180.781.943.063
Dự án Hòa Lợi - Khu dân cư E3, D10 - D11 (*)	61.613.916.501	61.613.916.501	61.613.916.501	61.613.916.501
Cộng	**1.643.092.693.501**	**1.643.092.693.501**	**1.641.023.719.034**	**1.641.023.719.034**

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 03 năm 2026 là 1.235.281.357.758 VND đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng này (xem thuyết minh số V.20).

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	9.530.477.005	6.878.722.220	(13.313.907.405)	-	3.095.291.820
Xây dựng cơ bản dở dang	4.943.101.418	400.841.250	-	-	5.343.942.668
Cộng	**14.473.578.423**	**7.279.563.470**	**(13.313.907.405)**	**-**	**8.439.234.488**

12. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

(iv) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước 3.400.000 cổ phiếu, tương đương 17% vốn điều lệ.

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

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

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex		
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	89.467.606	13.148.150
Nhận đặt chỗ dự án	-	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex		
Bán hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ	376.571.390	4.134.693.051
Mua nguyên vật liệu, hàng hóa	4.669.860.857	809.636.472
Cổ tức được chia	-	-
Góp vốn		-
Công ty Liên doanh TNHH SinViet		
Mua hàng hóa, dịch vụ	36.152.000	60.312.000
Cổ tức được chia	-	-

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho các khoản lỗ tính thuế với số tiền là 198.694.832.796 VND, cụ thể như sau:

	Hoạt động Bất động sản	Các hoạt động kinh doanh khác	Cộng
Năm 2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
Năm 2024	-	61.822.952.021	61.822.952.021
Năm 2025	-	71.068.276.034	71.068.276.034
Cộng	**-**	**198.694.832.796**	**198.694.832.796**

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

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***498.125.017.529***	***496.288.393.064***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	487.676.525.745	485.551.350.433
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam	10.016.114.802	9.602.710.162
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	49.206.397	-
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	23.171.305	8 05

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	3.240.000	7.371.000
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	37.098.000	-
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex	54.560.116	
Phải trả các nhà cung cấp khác	***70.289.390.684***	***59.406.958.668***
Cộng	**568.414.408.213**	**555.695.351.732**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ phải trả quá hạn chưa thanh toán là 50.599.780.000 VND.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	***186.337.081.146***	***229.295.199.706***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	159.038.374.388	216.746.949.706
Ông Hồ Hoàn Thành	12.548.250.000	12.548.250.000
Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Becamex	14.750.456.758	
Trả trước của các khách hàng khác	***212.802.144.843***	***226.206.021.958***
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	63.805.012.323	66.390.777.849
Trả trước các khách hàng mua bất động sản khác	99.999.813.091	103.576.307.990
Trả trước các khách hàng khác	48.997.319.429	56.238.936.119
Cộng	**399.139.225.989**	**455.501.221.664**

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	58.712.286.996	-	572.623.555	(49.764.466.194)	9.520.444.357	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.861.412.605	-	-	-	41.861.412.605	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.395.709.053	-	955.070.601	(1.931.941.172)	503.958.947	85.120.465
Các loại thuế, phí khác	52.080	-	341.461.762	(341.364.322)	149.520	-
Cộng	**101.969.460.734**	**-**	**1.869.155.918**	**(52.037.771.688)**	**51.885.965.429**	**85.120.465**

Thuế giá trị gia tăng
Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Trong năm Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% cho một số hàng hóa, dịch vụ theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.234.676.731	16.151.570.676
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Chi phí lãi vay không được trừ	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng khác	-	*2.763.097.916*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.234.676.731	18.914.668.592
Thu nhập được miễn thuế	(74.027.758)	(44.814.783.143)
Lỗ các Kỳ trước được chuyển	(2.440.886.856)	-
Thu nhập tính thuế	(1.280.237.883)	(25.900.114.551)
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế hoạt động bất động sản	*(1.280.237.883)*	(4.374.482.291)
Thu nhập tính thuế các hoạt động khác	-	(21.525.632.260)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	-	-

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

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

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

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	***10.098.518.000***	***10.098.518.000***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi phạt trả chậm	10.098.518.000	10.098.518.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***95.490.847.967***	***152.010.928.905***
Chi phí lãi vay	-	9.322.431.996
Trích trước chi phí công trình	72.414.908.228	119.612.557.170
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	23.075.939.739	23.075.939.739
Cộng	**105.589.365.967**	**162.109.446.905**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***44.275.867.187***	***44.275.867.187***
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Lãi trả chậm tiền mua hàng hóa, dịch vụ	44.275.867.187	44.275.867.187
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***206.864.209.510***	***171.[illegible]30***

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thanh lý hợp đồng các dự án chưa chi cho khách hàng	20.467.921.388	25.546.725.031
Thu tiền đặt cọc, đặt chỗ các dự án	150.896.315.241	110.145.331.913
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	35.499.972.881	36.083.034.686
Cộng	**251.140.076.697**	**216.050.958.817**

19b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***3.165.523.940***	***3.165.523.940***
Nhận ký quỹ dài hạn	3.165.523.940	3.165.523.940
Cộng	**3.165.523.940**	**3.165.523.940**

19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

20. Vay

20a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	***621.293.758.284***	***615.668.255.756***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương (i)	462.025.399.900	455.768.946.935
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (ii)	126.180.073.041	126.811.023.478
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	33.088.285.343	33.088.285.343
Vay dài hạn đến hạn trả	***405.480.121.562***	***505.480.121.562***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.20b)	405.480.121.562	505.480.121.562
Cộng	**1.026.773.879.846**	**1.121.148.377.318**

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương để thanh toán tiền hàng và bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, thời gian vay tối đa 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Western Land và 08 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.6 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, 1 quyền sử dụng đất Chơn Thành và một một số tài sản cố định hữu hình (xem thuyết minh số V.8 và V.10).

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	615.668.255.756	153.879.445.882	-	-	(148.253.943.354)	621.293.758.284
Vay dài hạn đến hạn trả	505.480.121.562	-	-	-	(100.000.000.000)	405.480.121.562
Cộng	**1.121.148.377.318**	**153.879.445.882**	**-**	**-**	**(248.253.943.354)**	**1.026.879.846**

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 khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa là 18 tháng kể từ ngày giải ngân. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 02 quyền sử dụng đất thuộc dự án Hòa Lợi (xem thuyết minh số V.10) và toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển Nhà ở An sinh Xã hội số 29/07/2024/HĐVT/HĐ ký ngày 30/07/2024 giữa Công ty và Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP.
- Hợp đồng cấp tín dụng số 42/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 370.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án Nhà ở riêng lẻ (Green City) với lãi suất vay quy định trên từng khế ước nhận nợ, thời hạn trả gốc vay tối đa 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 dụng số 139/2025/HDTD/NOH với hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND để bổ sung vốn thực hiện dự án TDC Plaza với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 48 tháng, thời gian ân hạn gốc là 18 tháng, thời gian ân hạn lãi là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất thuộc dự án TDC Plaza (xem thuyết minh số V.10). Đến ngày 31 tháng 03 năm 2026, hợp đồng này chưa giải ngân.
- Hợp đồng cấp tín dụng số BIC.DN.570.300126 và BIC.DN.508.300126 với hạn mức cho vay là 40.800.000.000 VND mục đích hoàn vốn để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xây dựng nhà xưởng và trạm trộn bê tông tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 69, Phường Minh Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước (nay là phường Chơn Thành, tỉnh Đồng Nai) với lãi suất vay quy định trên từng kế ước nhận nợ, thời hạn cho vay là 120 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp 01 quyền sử dụng đất Chơn Thành.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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

	Tổng nợ	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn ngân hàng	509.530.946.896	405.480.121.562	104.050.825.334
Cộng	**509.530.946.896**	**405.480.121.562**	**104.050.825.334**
Số đầu năm			
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**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	108.605.241.038	152.642.153.587
Số tiền vay phát sinh	38.471.064.813	82.908.387.044
Số tiền vay đã trả trong năm	(43.025.480.517)	(5.233.741.534)
Kết chuyển sang vay ngắn hạn	-	-
Số cuối năm	**104.050.825.334**	**230.316.799.097**

20c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.729.619.703	(4.689.292.839)	11.040.326.864
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	774.627	-	774.627
Cộng	**15.730.394.330**	**(4.689.292.839)**	**11.041.101.491**

22. Vốn chủ sở hữu

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

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

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số 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 Đầu tư Richards Holdings (tên cũ: Công ty Cổ phần An Phú Gia Holdings)	101.500.000.000	101.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư HDTBCONS (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Đăng TBCONS)	97.000.000.000	97.000.000.000
Các cổ đông khác	466.775.000.000	466.775.000.000
Cộng	**1.272.280.000.000**	**1.272.280.000.000**

22c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	39.192.043.163	25.840.099.677
Doanh thu bán thành phẩm	50.516.303.715	38.164.474.237
Doanh thu bất động sản	18.032.187.414	20.715.891.366
Doanh thu hợp đồng xây dựng	58.726.593.308	656.609.661
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.488.488.683	2.486.615.255
Cộng	**174.955.616.283**	**87.863.690.196**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Bán hàng hóa, thành phẩm	13.553.241	220.315.024
Xây dựng công trình	53.433.866.035	-
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
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Bán hàng hóa, thành phẩm	88.912.066	602.913.889
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương		
Bán hàng hóa, thành phẩm	9.315.525.892	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC		
Bán hàng hóa, thành phẩm	653.548.609	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

3. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	37.690.873.191	25.439.842.291
Giá vốn thành phẩm	42.781.920.004	29.636.308.614
Giá vốn bất động sản	13.491.628.026	17.234.607.411
Giá vốn thi công xây dựng	37.318.257.209	656.609.661
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.580.162.541	1.243.342.543
Giá vốn hàng bán bị trả lại	-	(3.672.435.415)
Cộng	**133.862.840.971**	**70.538.275.105**

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	14.656.165	4.741.823
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	74.027.758	44.810.873.204
Cộng	**88.683.923**	**44.815.615.027**

5. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	16.157.878.095	18.899.006.991
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	1.575.000.000
Cộng	**16.157.878.095**	**20.474.006.991**

6. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	2.738.920.192	2.259.786.511
Chi phí vật liệu, bao bì	-	6.835.858
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.047.159	8.932.128
Chi phí hoa hồng môi giới	-	993.069.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.272.244.204	496.614.834
Các chi phí khác	252.316.679	3.270.999.085
Cộng	**5.282.528.234**	**7.036.238.292**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	8.048.477.856	6.039.985.733
Chi phí vật liệu quản lý	114.872.622	179.571.809
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	42.422.731
Chi phí khấu hao tài sản cố định	450.346.501	472.433.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.441.546.425	550.160.275
Các chi phí khác	4.782.855.175	6.866.769.680
Cộng	**17.838.098.579**	**14.151.343.835**

8. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.944.037	-
Các khoản thu nhập khác	3.106.848	66.086.638
Cộng	**6.050.885**	**66.086.638**

9. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	213.920.865	61.267.935
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	123.988.710
Các chi phí khác	460.407.616	206.943
Cộng	**674.328.481**	**185.463.588**

10. Lãi trên cổ phiếu

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

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.505.697.469	94.765.689.595
Chi phí nhân công	22.044.433.111	17.004.612.749
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.835.788.993	1.685.911.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	146.200.384.696	44.172.609.198
Chi phí khác	6.471.858.284	13.386.050.113
Cộng	**247.058.162.553**	**171.014.873.068**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ này				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-		-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-		-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**87.365.780**	**51.654.980**	-	**139.020.760**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	87.365.780	51.654.980		139.020.760
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**862.905.646**	**483.457.331**	-	**1.346.362.977**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	303.628.402	171.633.219	-	475.261.621
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	217.775.646	123.624.422	-	341.400.068
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	231.501.598	121.959.690	-	353.461.288
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	110.000.000	66.240.000	-	176.240.000
Cộng	**950.271.426**	**535.112.311**	-	**1.485.383.737**

	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị	-	-	-	-
Ông Quảng Văn Viết Cương - Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đoàn Văn Thuận - Phó Chủ tịch	-	-	-	-
Ông Đặng Đình Phúc - Thành viên độc lập	-	-	-	-
Ông Lê Văn Hiền - Thành viên	-	-	-	-
Ông Hồ Hoàn Thành - Thành viên	-	-	-	-
Ban kiểm soát	**57.118.141**	**29.355.230**	-	**86.473.371**
Ông Nguyễn Hải Hoàng - Trưởng ban	-	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Thành viên	57.118.141	29.355.230	-	86.473.371
Bà Huỳnh Thị Quế Anh - Thành viên	-	-	-	-
Ban Tổng Giám đốc	**455.611.440**	**266.157.311**	-	**721.768.751**
Ông Đoàn Văn Thuận - Tổng Giám đốc	160.899.000	91.671.213	-	252.570.213
Ông Hồ Hoàn Thành – Phó Tổng Giám đốc	126.983.400	71.299.832	-	198.283.232
Ông Lê Văn Hiền - Phó Tổng Giám đốc	107.426.040	59.077.004	-	166.503.044
Ông Nguyễn Thành Trung - Phó Tổng Giám đốc	60.303.000	44.109.262	-	104.412.262
Cộng	**512.729.581**	**295.512.541**	-	**808.242.122**

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP – Ban quản lý Phát triển Khu liên hợp Bình Dương	Chi nhánh của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Becamex	Công ty con
Công ty Liên doanh TNHH SinViet	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát
Trường Đại học Quốc tế Miền Đông	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Becamex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Hỗ trợ Khởi nghiệp Becamex IDC-Block 71	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Công ty liên kết của Tập đoàn 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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Becamex Tokyu	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục Miền Đông	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp BW	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Becamex Bình Định	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Giải pháp Năng lượng Thông minh Việt Nam – Singapore	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Đông Sài Gòn	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Becamex - VSIP	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần VSIP Cần Thơ	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty Cổ phần Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh-Thủ Dầu Một - Chơn Thành	Công ty liên kết của Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP
Công ty TNHH MTV Aspire	Công ty con của Trường Đại học Quốc tế Miền Đông
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	Công ty liên quan của Công ty Liên doanh TNHH Khu Công nghiệp Việt Nam – Singapore
Công ty TNHH MTV Xây dựng IJC (trước đây là Công ty TNHH MTV Thương mại Becamex)	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật
Công ty TNHH Giải pháp VNTT	Công ty con của Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam
Công ty Cổ phần Điện lực Becamex Bình Phước	Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Becamex - CTCP		
Mua hàng hóa, dịch vụ	1.957.610.436	90.909.091
Công ty Cổ phần Công nghệ & Truyền thông Việt Nam		
Mua dịch vụ, hàng hóa, xây dựng	1.070.390.000	253.021.162
Công ty TNHH MTV WTC Bình Dương		
Mua dịch vụ	34.140.000	-

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex - Bình Phước		
Mua hàng hóa, dịch vụ	67.025.282	43.305.613
Công ty TNHH Giải pháp VNTT		
Mua dịch vụ, hàng hóa	135.000.000	135.000.000
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng		
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh được tạm chia	74 027 758	44.810.873.204
Thu tiền lợi nhuận hợp tác kinh doanh	20.000.000.000	-
Tạm ứng lại phần vốn góp hợp tác kinh doanh	-	139.840.669.585

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

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

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

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

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh
Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:
- Lĩnh vực thương mại: kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lĩnh vực sản xuất: sản xuất bê tông nhựa nóng.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: đầu tư, kinh doanh các căn hộ, nền đất,...
- Lĩnh vực xây dựng: xây dựng các công trình ngoài.
- Lĩnh vực khác: cung cấp dịch vụ.

2b. Thông tin về khu vực địa lý
Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

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

Phê duyệt, ngày 23 tháng 4 năm 2026

Dương Thị Tâm	Huỳnh Thị Ngọc Tuyết	Đoàn Văn Thuận
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964	1.142.419.451.528
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	-	16.151.570.676	16.151.570.676
Số dư cuối kỳ trước	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**36.807.108.640**	**1.158.571.022.204**
Số dư đầu năm nay	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	194.007.290.535	1.637.760.724.099
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	1.234.676.731	1.234.676.731
Số dư cuối kỳ này	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**195.241.967.266**	**1.638.995.400.830**

Phê duyệt, ngày 23 tháng 04 năm 2026

Dương Thị Tâm	**Huỳnh Thị Ngọc Tuyết**	**Đoàn Văn Thuận**
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**

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.: 07/TDC-CBTT	*Ho Chi Minh, April 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 the firt quarter for 2026 of Binh Duong Trading and Development Joint - Stock Company, including the following documents:

1/ Consolidated Financial Statements the firt quarter for 2026;

2/ Combined Financial Statements the firt quarter for 2026;

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 April 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 the firt quarter for 2026
- Explanation Letter

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

Doan Van Thuan

BBHDQT2604230003

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
Số 26-27 Lô I, Đồng Khởi,
P. Bình Dương, TP. Hồ Chí Minh
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

No.: 07/CBTT-TDC

Ho Chi Minh City, April 28, 2026

Re: Explanation of fluctuations in profit in the Financial Statements for the first quarter of 2026

To:

- 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 information disclosure in the securities market;

Pursuant to the Company's business results as presented in the Financial Statements for the first quarter of 2026,

Binh Duong Trading and Development Joint Stock Company (Ticker: TDC) hereby reports and explains the fluctuations in profit as follows:

1. Fluctuation in profit after corporate income tax in the Financial Statements for Q1 2026 (Unit: VND)

No.	Type of financial statements	Indicator	Q1/ 2026	Q1 /2025
1	Summary financial statements	Profit after tax	1,234,676,731	16,151,570,676
2	Consolidated financial statements	Profit after tax	9,145,218,120	19,748,222,839

2. Explanation of profit fluctuations

The fluctuation in profit after tax in Q1 2026 compared to the same period in 2025 in both the summary financial statements and consolidated financial statements is attributable to the following reasons:

i. Profit after tax in the Summary Financial Statements

Profit after tax in the Summary Financial Statements for Q1 2026 decreased compared to the same period last year due to:

- Although the overall business results declined compared to the same period, mainly due to a decrease in financial income and an increase in administrative expenses, the Company's business operations still showed certain positive highlights:
- Thanks to the growth in net revenue, the Company recorded an increase in gross profit compared to the same period. This growth in core business activities, together with effective control of financial expenses, enabled the Company to maintain a positive profit in Q1 2026.

ii. Profit after tax in the Consolidated Financial Statements

- As both the parent company and its subsidiaries were profitable, the consolidated financial statements recorded a profit.

The above is the Company's explanation of the fluctuation in profit after tax in the Financial Statements for the first quarter of 2026 of Binh Duong Trading and Development Joint Stock Company. We respectfully report to the relevant authorities for their information.

Recipients:

- *As above;*
- *Archived: Office, Corporate Secretary.*

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

Doan Van Thuan

BBHDQT2604230003

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY
No. 26-27, Lot I, Dong Khoi Street,
Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City
0274 2220666
tdc@becamextdc.com.vn

FINANCIAL STATEMENTS

THE FIRST QUARTER OF 2026

1. Statement Of Financial Position
2. Income Statement
3. Cash flow Statement
4. Notes to the Financial Statements

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

(Full form)

As of March 31, 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	**100**		**2.118.231.426.739**	**2.352.148.006.847**
I. Cash and cash equivalents	**110**		**11.036.072.326**	**55.064.706.246**
1. Cash	111	V.1	11.036.072.326	55.064.706.246
2. Cash equivalents	112		-	-
			-	
II. Short-term financial investments	**120**		-	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Provisions for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		-	-
4. Provision for held-to-maturity investments	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Provision for losses on other short-term investments	126		-	-
III. Short-term receivables	**130**		**1.751.314.059.227**	**2.059.573.616.308**
1. Short-term trade receivables	131	V.2a	915.526.910.426	1.186.358.843.047
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	851.171.423.104	871.748.155.152
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Other short-term receivables	135	V.4a	40.104.356.831	56.955.249.243
6. Allowance for short-term doubtful debts	136	V.5	(55.488.631.134)	(55.488.631.134)
7. Deficit assets for treatment	137		-	-
IV. Inventories	**140**		**337.421.972.562**	**226.418.655.814**
1. Inventories	141	V.6	337.421.972.562	226.418.655.814
2. Allowance for devaluation of inventories	142		-	-
V. Current biological assets	**150**		-	-
1. Short-term livestock held for one-time harvest	151		-	-
2. Seasonal crops or one-time harvest crops	152		-	-
3. Provision for loss on current biological assets	153		-	-
VI. Other current assets	**160**		**18.459.322.624**	**11.091.028.479**
1. Short-term prepaid expenses	161	V.7a	8.200.290.269	10.934.032.740
2. Deductible VAT	162		10.173.911.890	156.995.739
3. Taxes and other receivables from the State	163	V.16	85.120.465	-
4. Trading Government bonds	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-

Statement Of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	**200**		**2.049.521.502.311**	**2.043.251.734.487**
I. Long-term receivables	**210**		**190.986.557.763**	**191.987.696.772**
1. Long-term trade receivables	211	V.2b	176.772.623.445	177.448.660.330
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Other long-term receivables	215	V.4b	14.213.934.318	14.539.036.442
6. Allowance for long-term doubtful debts	216		-	-
II. Fixed assets	**220**		**40.746.856.477**	**29.268.738.065**
1. Tangible fixed assets	221	V.8	39.414.969.620	27.717.318.177
- *Historical cost*	*222*		225.165.585.603	211.851.678.198
- *Accumulated depreciation*	*223*		(185.750.615.983)	(184.134.360.021)
2. Financial leased assets	224		-	-
- *Historical cost*	*225*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	1.331.886.857	1.551.419.888
- *Initial cost*	*228*		5.441.485.091	5.441.485.091
- *Accumulated amortization*	*229*		(4.109.598.234)	(3.890.065.203)
III. Non-current biological assets	**230**		-	-
1. Livestock held for periodic products	231		-	-
a) Not yet in production stage	232		-	-
b) In production stage	233		-	-
- *Historical cost*	*234*		-	-
- *Accumulated depreciation*	*235*		-	-
2. Long-term livestock held for one-time harvest	236		-	-
3. Long-term seasonal or one-time harvest crops	237		-	-
4. Provision for loss on non-current biological assets	238		-	-
IV. Investment property	**240**		-	-
- Historical costs	241		-	-
- Accumulated depreciation	242		-	-
V. Long-term assets in process	**250**		**1.651.531.927.989**	**1.655.497.297.457**
1. Long-term work in process	251	V.10	1.643.092.693.501	1.641.023.719.034
2. Construction-in-progress	252	V.11	8.439.234.488	14.473.578.423
VI. Long-term financial investments	**260**	**V.12**	**126.905.910.000**	**126.905.910.000**
1. Investments in subsidiaries	261		79.470.000.000	79.470.000.000
2. Investments in joint ventures and associates	262		16.635.910.000	16.635.910.000
3. Investments in other entities	263		30.800.000.000	30.800.000.000
4. Provision for loss on investments in other entities	264		-	-
5. Held-to-maturity investments	265		-	-
6. Provision for long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Other non-current assets	**270**		**39.350.250.082**	**39.592.092.193**
1. Long-term prepaid expenses	271	V.7b	34.700.007.952	34.941.850.063
2. Deferred income tax assets	272	V.13	4.650.242.130	4.650.242.130
3. Long-term components and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	278		-	-
TOTAL ASSETS	**280**		**4.167.752.929.050**	**4.395.399.741.334**

Statement Of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Ending balance
C - LIABILITIES	**300**		**2.528.757.528.220**	**2.757.639.017.235**
I. Current liabilities	**310**		**2.421.541.178.946**	**2.645.868.252.257**
1. Short-term trade payables	311	V.14	568.414.408.213	555.695.351.732
2. Short-term advances from customers	312	V.15	399.139.225.989	455.501.221.664
3. Dividends and profits payable	313		133.250.192	133.250.192
4. Taxes and other obligations to the State Budget	314	V.16	51.885.965.429	101.969.460.734
5. Payables to employees	315	V.17	7.423.905.122	17.529.790.565
6. Short-term accrued expenses	316	V.18	105.589.365.967	162.109.446.905
7. Short-term inter-company payables	317		-	-
8. Payables according to the progress of construction contracts	318		-	-
9. Short-term deferred revenue	319		-	-
10. Other short-term payables	320	V.19a	251.140.076.697	216.050.958.817
11. Short-term borrowings and financial leases	321	V.20a	1.026.773.879.846	1.121.148.377.318
12. Provisions for short-term payables	322		-	-
13. Bonus and welfare funds	323	V.21	11.041.101.491	15.730.394.330
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Trading Government bonds	325		-	-
II. Non-current liabilities	**330**		**107.216.349.274**	**111.770.764.978**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term tax and other payables to the State	333			
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Inter-company payables for working capital	335		-	-
6. Long-term inter-company payables	336		-	-
7. Long-term deferred revenue	337		-	-
8. Other long-term payables	338	V.19b	3.165.523.940	3.165.523.940
9. Long-term borrowings and financial leases	339	V.20b	104.050.825.334	108.605.241.038
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred income tax liability	342		-	-
13. Provisions for long-term payables	343		-	-
14. Science and technology development fund	344		-	-

Statement Of Financial Position (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Ending balance
D - OWNER'S EQUITY	**400**		**1.638.995.400.830**	**1.637.760.724.099**
1. Owner's capital	411	V.22	1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- *Ordinary shares carrying voting rights*	*411a*		1.272.280.000.000	1.272.280.000.000
- *Preferred shares*	*411b*		-	-
2. Share premiums	412	V.22	51.550.643.840	51.550.643.840
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414	V.22	4.640.739.814	4.640.739.814
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.22	115.282.049.910	115.282.049.910
10. Other funds	419		-	-
11. Retained losses	420	V.22	195.241.967.266	194.007.290.535
- *Retained losses accumulated to the end of the previous period*	*421a*		194.007.290.535	194.007.290.535
- *Retained earnings of the current period*	*421b*		1.234.676.731	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	**440**		**4.167.752.929.050**	**4.395.399.741.334**

Approved, 23 April 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative

TT2604160005

INCOME STATEMENT

(Full form)

The first quarter of the fiscal year ending 31 December 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	The first quarter of 2025		Cumulative from the beginning of the year to the end of this period	
			Current period	Previous period	Current period	Previous period
1. Revenue from sales of goods and provisions	01	VI.1	174.955.616.283	87.863.690.196	174.955.616.283	87.863.690.196
2. Revenue deductions	02	VI.2	-	4.208.493.374	-	4.208.493.374
3. Net revenue	10		174.955.616.283	83.655.196.822	174.955.616.283	83.655.196.822
4. Cost of sales	11	VI.3	133.862.840.971	70.538.275.105	133.862.840.971	70.538.275.105
5. Gross profit	20		41.092.775.312	13.116.921.717	41.092.775.312	13.116.921.717
6. Gain/loss from sale and disposal of investment properties	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	VI.4	88.683.923	44.815.615.027	88.683.923	44.815.615.027
8. Financial expenses	23	VI.5	16.157.878.095	20.474.006.991	16.157.878.095	20.474.006.991
In which: Interest expenses	24		16.157.878.095	20.474.006.991	16.157.878.095	20.474.006.991
9. Selling expenses	25	VI.6	5.282.528.234	7.036.238.292	5.282.528.234	7.036.238.292
10. General and administration expenses	26	VI.7	17.838.098.579	14.151.343.835	17.838.098.579	14.151.343.835
11. Net operating profit	30		1.902.954.327	16.270.947.626	1.902.954.327	16.270.947.626
12. Other income	31	VI.8	6.050.885	66.086.638	6.050.885	66.086.638
13. Other expenses	32	VI.9	674.328.481	185.463.588	674.328.481	185.463.588
14. Other profit/(loss)	40		(668.277.596)	(119.376.950)	(668.277.596)	(119.376.950)
15. Total accounting profit before tax	50		1.234.676.731	16.151.570.676	1.234.676.731	16.151.570.676
16. Current income tax	51	V.16	-	-	-	-
17. Deferred income tax	52	V.13	-	-	-	-
18. Profit after tax	60		1.234.676.731	16.151.570.676	1.234.676.731	16.151.570.676
19. Basic earnings per share	70	VI.10				
20. Diluted earnings per share	71	VI.10				

Approved, 23 April 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative

CASH FLOW STATEMENT

(Full form)

(Indirect method)

The first quarter of the fiscal year ending 31 December 2026

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit before tax	*01*		*1.234.676.731*	*16.151.570.676*
2. Adjustments				
- Depreciation/(Amortization) of fixed assets and investment properties	02	V.8, 9	1.835.788.993	1.685.911.413
- Provisions and allowances	03	V.5	-	-
- Exchange gain/(loss) due to revaluation of monetary items in foreign currencies	04		-	-
- Gain/(loss) from investing and financing activities	05	VI.4, 8	(74.027.758)	(44.810.873.204)
- Interest expenses	06	VI.5	16.157.878.095	20.474.006.991
- Others	07		-	-
3. Operating profit before changes of working capital	*08*		*19.154.316.061*	*(6.499.384.124)*
- Increase/(decrease) of receivables	09		299.508.911.967	203.663.855.623
- Increase/(decrease) of inventories	10		(113.072.291.215)	(81.340.543.994)
- Increase/(decrease) of payables	11		(115.940.851.004)	(109.090.770.777)
- Increase/(decrease) of prepaid expenses	12		2.975.584.582	2.116.690.951
- Increase/(decrease) of trading securities	13		-	-
- Interest paid	14	V.18, VI.5	(25.480.310.091)	(34.301.144.741)
- Corporate income tax paid	15	V.16	-	(13.012.954.425)
- Other cash inflows	16		-	-
- Other cash outflows	17	V.21	(4.689.292.839)	(72.000.000)
Net cash flows from operating activities	*20*		*62.456.067.461*	*(38.536.251.487)*
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21	V.8, 11	(7.279.563.470)	(57.779.847)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22	V.8, VI.8	-	-
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23		-	-
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24		-	-
5. Investments in other entities	25		-	-
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.4, VI.4	(276.224.735)	-
Net cash flows from investing activities	*30*		*(7.555.788.205)*	*(57.779.847)*

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Accumulated from the beginning of the year	
			Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31	V.22	-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	V.20	192.350.510.695	149.791.378.861
4. Repayment for borrowing principal	34	V.20	(291.279.423.871)	(66.971.886.329)
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.19a	-	-
Net cash flows from financing activities	*40*		*(98.928.913.176)*	*82.819.492.532*
Net cash flows during the year	**50**		**(44.028.633.920)**	**44.225.461.198**
Beginning cash and cash equivalents	**60**	**V.1**	**55.064.706.246**	**6.801.628.633**
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		-	-
Ending cash and cash equivalents	**70**	**V.1**	**11.036.072.326**	**51.027.089.831**

Approved, 23 April 2026

Duong Thi Tam	Huynh Thi Ngoc Tuyet	Doan Van Thuan
Preparer	Chief Accountant	Legal representative

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
The first quarter of the fiscal year ending 31 December 2026

I. GENERAL INFORMATION

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

2. Business fields
The Company operates in various fields.

3. Principal business activities
The Company's principal business activities are: Trading in real estate, land use right of the owner, the user or the lessee; Consultancy, brokerage; Wholesaling materials and other installation equipment used in construction; Architectural activities and related technical consultancy; Installation of electrical systems; Installation of other construction systems; Construction of residential houses; Construction of non-residential houses; Manufacturing concrete and concrete, cement, and gypsum products.

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

5. Structure of the Company
Subsidiaries

Subsidiaries	Address	Principal business activities	Percentage of equity	Percentage of benefit	Percentage of voting rights
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	Lot G-1A-CN, Road D1, My Phuoc 1 Industrial Park, Ben Cat Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and supplying cement, concrete components, etc.	58.00%	58.00%	58.00%
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Muong Dao Hamlet, Long Nguyen Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing, trading in construction materials such as sand, stone, steel, etc.	81.00%	81.00%	81.00%

Joint ventures and associates

Companies	Address	Principal business activities	Percentage of equity	Percentage of ownership	Percentage of voting rights
Sinviet J.I Co., Ltd.	No. 2B Tu Do Avenue, Vietnam – Singapore Industrial Park, Binh Hoa Ward, Ho Chi Minh City	Manufacturing and distributing bottled water	50.00%	50.00%	50.00%
Eastern International University	New urban area in Binh Duong Urban – Service – Industrial Complex Zone, Binh Duong Ward, Ho Chi Minh City	Training and education	24.00%	24.00%	24.00%

Affiliates

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

6. Statement of information comparability on the Financial Statements

The corresponding figures of the previous year can be comparable with figures of the current year.

7. Headcount

As of the balance sheet date, the Company's headcount is 312 (headcount at the beginning of the year: 310).

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY UNIT

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 transactions of the Company are primarily made in VND.

III. APPLICABLE ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Applicable Accounting System

The Company applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") dated 27 October 2025, as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Financial Statements.

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

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") dated 27 October 2025, as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Financial Statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

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

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

2. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and cash in bank. Cash equivalents are short-term investments with a maturity of three months or less from the date of investment, which can be readily converted into a known amount of cash and are not subject to significant risks in conversion to cash at the reporting date.

3. Financial investments

Investments in subsidiaries, joint ventures and associates

Subsidiaries

A subsidiary is an entity controlled by the Company. Control is achieved when the Company has the ability to control the financial and operating policies of the investee in order to obtain economic benefits from the activities of that enterprise.

Joint ventures

A joint venture is an entity which is established by a contractual arrangement whereby the Company and the involved parties undertake an economic activity that is subject to joint control. Joint control is understood as the requirement for strategic decisions regarding the operating and financial policies of the joint venture to be made with the consent of all parties involved in the joint venture.

Associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence but not control over its financial and operating policies. Significant influence is demonstrated by the right to participate in decisions regarding the financial and operating policies of the investee but not to control these policies.

Initial recognition

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

Dividends and profits incurred prior to the acquisition of investments are deducted into the investment costs. Dividends and profit incurred after the acquisition of investments are recorded into the Company's financial income. Dividends received in the form of shares are accounted for by tracking only the increase in the number of shares held, with no recognition of the value of the shares received.

Provisions for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures, associates

A provision for impairment losses on investments in subsidiaries, joint ventures and associates is recognized when a subsidiary, joint venture or associate incurs losses, with the provision amount determined as the difference between the Company's actual investment cost in the subsidiary, joint venture or associate and the investee's actual equity multiplied (x) by the Company's ownership interest in such subsidiary, joint venture or associate. If the subsidiaries, joint ventures, associates are consolidated into the Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provisions is the Consolidated Financial Statements.

Any increase or decrease in the provisions for impairment of investments in subsidiaries, joint ventures, associates required to be recognized as of the balance sheet date is recorded into financial expenses.

Investments in equity instruments of other entities

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

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of acquisition plus other directly attributable transaction costs incurred in connection with the investment. Dividends and profits incurred prior to the acquisition of investments are deducted into investments.

Dividends and profits incurred after the acquisition of investments are recorded into the Company's financial income. Dividends received in the form of shares are accounted for by tracking only the increase in the number of shares held, with no recognition of 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 whose fair value can be reliably determined, the provision is based on the market value of the shares.
- For investments for which fair value cannot be reliably determined at the reporting date, an impairment provision is recognized based on the losses incurred by the investee, with the provision amount determined as the difference between the total actual capital contributions of all investors in the investee and the investee's actual equity, multiplied by the Company's ownership interest in the investee.

Any increase or decrease in the impairment provision for investments in equity instruments of other entities required to be recognized as of the balance sheet date is recorded into financial expenses.

4. Receivables

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

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

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

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

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

5. Inventories

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

Cost of inventories is determined as follows:

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

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

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

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

6. Prepaid expenses

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

Expenses of tools

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

Land rental

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

Repair expenses

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

7. Operating leased assets

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

8. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are presented at historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets comprise all costs incurred by the Company to acquire the assets up to the time when it is brought to its working condition for its intended use. Subsequent costs are added to historical costs of fixed assets only if it is probable that future economic benefits associated with the asset will flow to the Company. Subsequent costs that do not meet the above conditions will be recognized as operation costs during the year.

Upon disposal or liquidation of a tangible fixed asset, its historical cost and accumulated depreciation are derecognized, then any gain or loss resulting from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

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

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

9. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are presented at initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all costs incurred by the Company to acquire the assets up to the time when it is brought to its working condition for its intended use. Subsequent costs relevant to intangible fixed assets are recognized as operation costs during the period in which they are incurred, unless such costs are directly attributable to a specific intangible fixed asset and increase future economic benefits expected to be derived from that asset.

Upon disposal or liquidation of an intangible fixed asset, its initial costs and accumulated amortization are derecognized, then any gain or loss resulting from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

The Company's intangible fixed assets include:

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

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

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

11. Contractual arrangement
The Company recognizes the contribution capital for business cooperation with other entities as follows:
- The contribution capital for business cooperation with other entities is recorded into other short-term receivables.
- The profit earned from the contribution capital for business cooperation with other entities is recorded into financial income.

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

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made on the basis of following principles:
- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, of which the seller is an independent entity with the Company.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

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

13. Ordinary bonds
Ordinary bonds are bonds that do not carry conversion rights into shares.

The carrying amount of ordinary bonds is presented on a net basis at the par value of the bonds less bond issuance expenses.

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

14. Owner's equity

Owner's capital

The contributed capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

Share premiums

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

Other sources of capital

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

15. Profit distribution

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

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

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

16. Recognition of revenue and income

Revenue from sales of merchandise, finished goods

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

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

Revenue from provisions of services

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

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions no longer exist and the buyers retain no right to return the services provided.
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

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

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

- The real estate is fully completed and handed over to the buyers, and the Company transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.
- The Company no longer retains the continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- The Company received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

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

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

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

Interest
Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.
Dividends and profit shared
Dividends and profit shared are recognized when the Company has the right to receive dividends or profit from the capital contribution. Dividends received in the form of shares are accounted for by tracking only the increase in the number of shares held, with no recognition of the value of the shares received.

17. Construction contract

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

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

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

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

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

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

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

18. Revenue deductions

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

In case of products, merchandise, services provided in the previous years but sales returns incurred in the current year, revenue is derecognized as follows:

- If sales returns incur prior to the release of the Financial Statements, revenue is derecognized on the Financial Statements of the current year.
- If sales returns incur after the release of the Financial Statements, revenue is derecognized on the Financial Statements of the following year.

19. Borrowing costs

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

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

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

20. Expenses

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

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

21. Corporate income tax

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

Current income tax

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

Deferred income tax

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

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

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

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

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

22. Related parties

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

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

23. Segment reporting

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

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

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

V. ADDITIONAL INFORMATION ON THE ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET

1. Cash

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	6.569.578.070	490.538.357
Cash in bank	4.466.494.256	54.574.167.889
Total	**11.036.072.326**	**55.064.706.246**

2. Trade receivables

2a. Short-term trade receivables

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***71.845.463.593***	***304.217.351.805***
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	57.606.172.588	289.621.946.244
Becamex Investment and Industrial Development Group	7.841.707.500	7.832.010.000
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	5.595.725.973	5.595.725.973
Becamex Construction Material Joint Stock Company	-	636.329.583
IJC Construction One Member Limited Company	705.832.500	518.360.000
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	96.025.032	12.980.005
Receivables from other customers	***843.681.446.833***	***882.141.491.242***
Nhat Phuong Technology Media Joint Stock Company	164.994.400.000	164.994.400.000
Global Property Investment and Development Group Corporation	179.641.600.000	202.096.800.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	314.221.714.150	322.794.530.005
Receivables from other customers	184.823.732.683	192.255.761.237
Total	**915.526.910.426**	**1.186.358.843.047**

2b. *Long-term trade receivables*

	Ending balance	Beginning balance
Receivables from related parties	***3.199.013.487***	***3.199.013.487***
Becamex Investment and Industrial Development Group	3.199.013.487	3.199.013.487
Receivables from other customers	***173.573.609.958***	***174.249.646.843***
Global Property Investment and Development Group Corporation	157.186.400.000	157.186.400.000
Receivables from other customers for acquisition of real estate	16.387.209.958	17.063.246.843
Total	**176.772.623.445**	**177.448.660.330**

3. Short-term prepayments to suppliers

	Ending balance	Beginning balance
Prepayments to related parties	***13.083.644.460***	***18.692.747.817***
Becamex Construction Material Joint Stock Company	12.593.959.432	17.680.273.135
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	489.685.028	586.310.042
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	-	426.164.640
Prepayments to other suppliers	***838.087.778.644***	***853.055.407.335***
Ceteccons Corporation	216.727.184.051	216.727.184.051
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	197.083.508.956	215.684.239.503
Trungkien Co., Ltd.	43.817.816.872	43.745.008.440
Hai Dang Thai Binh Trading Construction Joint Stock Company	120.471.557.141	130.143.169.223
Other suppliers	259.987.711.624	246.755.806.118
Total	**851.171.423.104**	**871.748.155.152**

4. Other receivables

4a. *Other short-term receivables*

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowances	Value	Allowances
Receivables from related parties	***16.425.668.186***	-	***36.351.640.428***	-
Becamex Investment and Industrial Development Group - Other receivables	1.375.081.872	-	1.375.081.872	-
Sinviet J.I Co., Ltd. – Dividends receivable	350.252.493	-	350.252.493	-
VSIP Hai Phong Co., Ltd. – Temporarily-shared profit from business cooperation (*)	14.700.333.821	-	34.626.306.063	-
Receivables from other organizations and individuals	***23.678.688.645***	***(574.751.854)***	***20.603.608.815***	***(574.751.854)***
Advances	16.211.177.002	-	13.763.014.216	-
Other short-term receivables	7.467.511.643	(574.751.854)	6.840.594.599	(574.751.854)
Total	**40.104.356.831**	**(574.751.854)**	**56.955.249.243**	**(574.751.854)**

4b. Other long-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowances	Value	Allowances
Receivables from other organizations and individuals	***14.213.934.318***	-	***14.539.036.442***	-
Temporarily-paid output VAT	9.638.439.643	-	9.963.541.767	-
Long-term deposits	201.900.000	-	201.900.000	-
Compensation	4.373.594.675	-	4.373.594.675	-
Total	**14.213.934.318**	-	**14.539.036.442**	-

(*) The capital contribution for business cooperation with VSIP Hai Phong Co., Ltd. is to invest in the North Song Cam Townhouse project in Thuy Nguyen District, Hai Phong City. As of 31 December 2025, the project had been fully sold, and profits had been provisionally distributed and the capital contribution was repaid. Currently, the parties are in the process of finalizing the project's accounts to determine the final profits to be received by each party.

5. Doubtful debts

	Ending balance			Beginning balance		
	Overdue period	Original amount	Recoverable amount	Overdue period	Original amount	Recoverable amount
Other organizations and individuals		***58.559.980.542***	***3.071.349.408***		***58.559.980.542***	***3.071.349.408***
Hoang Duyen Service Trading-Construction Joint Stock Company – Trade receivables	More than 3 years	3.599.519.099	-	More than 3 years	3.599.519.099	-
Ms. Tran Thi Nguyet – Trade receivables	More than 3 years	22.298.426.457	-	More than 3 years	22.298.426.457	-
Tran Long Trading Construction and Service Company Limited – Trade receivables	More than 3 years	4.675.034.926		More than 3 years	4.675.034.926	
Trade receivables from other organizations and individuals		27.987.000.060	3.071.349.408		27.987.000.060	3.071.349.408
	Less than 1 year	*1.237.842.502*	*866.489.748*	*Less than 1 year*	*1.237.842.502*	*866.489.748*
	From 1 year to 2 years	*3.258.276.417*	*1.629.138.208*	*From 1 year to 2 years*	*3.258.276.417*	*1.629.138.208*
	From 2 years to 3 years	*1.919.071.505*	*575.721.452*	*From 2 years to 3 years*	*1.919.071.505*	*575.721.452*
	More than 3 years	*21.571.809.636*	-	*More than 3 years*	*21.571.809.636*	-
Total		**58.559.980.542**	**3.071.349.408**		**58.559.980.542**	**3.071.349.408**

Changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	55.488.631.134	58.015.316.606
Ending balance	**55.488.631.134**	**58.015.316.606**

6. Inventories

	Ending balance		Beginning balance	
	Costs	Allowances	Costs	Allowances
Materials and supplies	3.987.934.513	-	3.640.755.973	-
Tools	880.896.466	-	1.227.211.827	-
Work-in-process (*)	309.701.009.050	-	198.718.957.876	-
Merchandise	22.852.132.533	-	22.831.730.138	-
Total	**337.421.972.562**	**-**	**226.418.655.814**	**-**

(*) Certain land use rights of the Westerland project and the Hoa Loi E4 project, with a carrying value of VND 56.180.554.780 as of 31 March 2026, are pledged at BIDV – Binh Duong Branch to secure borrowings from this bank (see Note No. V.20).

7. Prepaid expenses

7a. *Short-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	128.904.780	188.834.145
Expenses for backup credit limit	7.500.000.001	10.000.000.000
Other short-term prepaid expenses	571.385.488	745.198.595
Total	**8.200.290.269**	**10.934.032.740**

7b. *Long-term prepaid expenses*

	Ending balance	Beginning balance
Expenses of tools	39.783.329	50.633.330
Land rental	34.660.224.623	34.887.374.813
Other long-term prepaid expenses	-	3.841.920
Total	**34.700.007.952**	**34.941.850.063**

8. Tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs						
Beginning balance	37.189.384.571	50.676.697.911	120.337.528.777	3.583.566.939	64.500.000	211.851.678.198
Completed construction	-	-	13.313.907.405	-	-	13.313.907.405
Ending balance	**37.189.384.571**	**50.676.697.911**	**133.651.436.182**	**3.583.566.939**	**64.500.000**	**225.165.585.603**
In which:						
Assets fully depreciated but still in use	9.673.827.571	41.126.596.661	92.934.571.794	3.095.295.502	64.500.000	146.894.791.528
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-
Depreciation						
Beginning balance	25.709.843.099	45.989.539.624	108.955.518.323	3.414.958.975	64.500.000	184.134.360.021
Depreciation during the year	534.111.100	303.019.593	763.210.539	15.914. 730	-	1.616.255.962
Liquidation, disposal	-	-	-	-	-	-
Ending balance	**26.243.954.199**	**46.292.559.217**	**109.718.728.862**	**3.430.873.705**	**64.500.000**	**185.750.615.983**

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Other tangible fixed assets	Total
Carrying value						
Beginning balance	11.479.541.472	4.687.158.287	11.382.010.454	168.607.964	-	27.717.318.177
Ending balance	**10.945.430.372**	**4.384.138.694**	**23.932.707.320**	**152.693.234**	-	**39.414.969.620**
In which:						
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-

Certain tangible fixed assets with carrying values of VND 3.295.585.475 have been mortgaged to secure the borrowing from VietinBank – Dong Nai Branch (see Note No. V.20).

9. Intangible fixed assets

	Computer software
Initial costs	
Beginning balance	5.441.485.091
Ending balance	**5.441.485.091**
In which:	
Assets fully amortized but still in use	1.375.268.918
Amortization	
Beginning balance	3.890.065.203
Amortization during the year	219.533.031
Ending balance	**4.109.598.234**
Carrying value	
Beginning balance	1.551.419.888
Ending balance	**1.331.886.857**
In which:	
Assets temporarily not in use	-
Assets waiting for liquidation	-

10. Long-term work-in-process

	Ending balance		Beginning balance	
	Costs	Recoverable amount	Costs	Recoverable amount
TDC Plaza project (*)	494.038.904.502	494.038.904.502	488.745.104.502	488.745.104.502
Unitown project – Phase 2	93.858.558.408	93.858.558.408	98.716.682.793	98.716.682.793
Hoa Loi project – Residence Area E12 - E16 (*)	812.270.940.984	812.270.940.984	811.166.072.175	811.166.072.175
Hoa Loi project – Residence Area E15 - E19 (*)	181.310.373.106	181.310.373.106	180.781.943.063	180.781.943.063
Hoa Loi project – Residence Area E3, D10 - D11 (*)	61.613.916.501	61.613.916.501	61.613.916.501	61.613.916.501
Total	**1.643.092.693.501**	**1.643.092.693.501**	**1.641.023.719.034**	**1.641.023.719.034**

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

(*) Some Land Use Right Certificates, with carrying values of VND 1.235.281.357.758 as of 31 March 2026, have been mortgaged at BIDV – Binh Duong Branch, TPBank – Ho Chi Minh City Branch and VietinBank – Dong Nai Branch to secure the borrowings from these banks (see Note No. V.20).

11. Construction-in-progress

	Beginning balance	Increases during the year	Inclusion into fixed assets during the year	Other decreases	Ending balance
Acquisition of fixed assets	9.530.477.005	6.878.722.220	(13.313.907.405)	-	3.095.291.820
Construction in progress	4.943.101.418	400.841.250	-	-	5.343.942.668
Total	**14.473.578.423**	**7.279.563.470**	**(13.313.907.405)**	**-**	**8.439.234.488**

12. Financial investments

The Company's financial investments consist solely of investments in other entities. The Company's financial investments are as follows:

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

(i) According to the Business Registration Certificate No. 3700877200, amended for the 6th time on 22 July 2024, granted by Binh Duong Province Department of Planning and Investment (Ho Chi Minh City Department of Finance now), the Company invests in Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company an amount of VND 15.660.000.000, equivalent to 58.00% of charter capital.

(ii) According to the Business Registration Certificate No. 3700945605, amended for the 8th time on 16 January 2025, granted by Binh Duong Province Department of Planning and Investment (Ho Chi Minh City Department of Finance now), the Company invests in Becamex Construction Material Joint Stock Company an amount of VND 63.810.000.000, equivalent to 81.00% of charter capital.

(iii) According to the Investment License No. 061/GP-KCN-VS dated 17 June 2002, granted by the Head of Vietnam – Singapore Industrial Park Management Board, the Company invests in Sinviet J.I Co., Ltd. an amount of USD 140.000.00, equivalent to 50% of charter capital.

(iv) According to the Investment Certificate No. 46121000047 dated 29 July 2009, granted by Binh Duong Province People's Committee (Ho Chi Minh City People's Committee now), the Company invests in Eastern International University an amount of VND 14.400.000.000, equivalent to 24% of charter capital.

(iv) The Company invested 3.400.000 shares in My Phuoc Hospital Joint Stock Company, equivalent to 17% of the charter capital.

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

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

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

	Current year	Previous year
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company		
Purchases of materials, merchandise	89.467.606	13.148.150
Becamex Construction Material Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods, services	376.571.390	4.134.693.051
Purchases of materials, merchandise	4.669.860.857	809.636.472
Sinviet J.I Co., Ltd.		
Purchases of merchandise, services	36.152.000	60.312.000

13. Deferred income tax assets

13a. Recognized deferred income tax assets

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

Beginning balance	4.650.242.130
Inclusion into operation results	-
Ending balance	**4.650.242.130**

13b. Unrecognized deferred income tax assets

The Company has not recognized deferred income tax assets for taxable losses of VND 198.694.832.796, as follows:

	Real estate	Others	Total
2021	-	65.803.604.741	65.803.604.741
2024	-	61.822.952.021	61.822.952.021
2025	-	71.068.276.034	71.068.276.034
Total	**-**	**198.694.832.796**	**198.694.832.796**

According to the current Law on Corporate Income Tax, the loss of any tax year is brought forward to offset against the profit of the following years for the maximum period of 5 years from year after the loss suffering 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	***498.125.017.529***	***496.288.393.064***
Becamex Investment and Industrial Development Group	487.676.525.745	485.551.350.433
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	10.016.114.802	9.602.710.162
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	49.206.397	-
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	23.171.305	861.860.305
Sinviet J.I Co., Ltd.	3.240.000	7.371.000
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	37.098.000	-
Becamex Construction Material Joint Stock Company	54.560.116	
Payables to other suppliers	***70.289.390.684***	***59.406.958.668***
Total	**568.414.408.213**	**555.695.351.732**

As of the balance sheet date, overdue payables amounted to VND 50.599.780.000.

15. Short-term advances from customers

	Ending balance	Beginning balance
Advances from related parties	***186.337.081.146***	***229.295.199.706***
Becamex Investment and Industrial Development Group	159.038.374.388	216.746.949.706
Mr. Ho Hoan Thanh	12.548.250.000	12.548.250.000
Becamex Construction Material Joint Stock Company	14.750.456.758	
Advances from other customers	***212.802.144.843***	***226.206.021.958***
An Phu Gia Construction Joint Stock Company	63.805.012.323	66.390.777.849
Advances from other customers for acquisition of real estate	99.999.813.091	103.576.307.990
Advances from other customers	48.997.319.429	56.238.936.119
Total	**399.139.225.989**	**455.501.221.664**

16. Taxes and other obligations to the State Budget

	Beginning balance		Increases during the period		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	Payables	Receivables
VAT on local sales	58.712.286.996	-	572.623.555	(49.764.466.194)	9.520.444.357	-
Corporate income tax	41.861.412.605	-	-	-	41.861.412.605	-
Personal income tax	1.395.709.053	-	955.070.601	(1.931.941.172)	503.958.947	85.120.465
Other taxes, fees	52.080	-	341.461.762	(341.364.322)	149.520	-
Total	**101.969.460.734**	**-**	**1.869.155.918**	**(52.037.771.688)**	**51.885.965.429**	**85.120.465**

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

During the year, the Company was entitled to a VAT rate of 8% to certain merchandise and services pursuant to Decree No. 180/2024/NĐ-CP dated 31 December 2024 of the Government guiding Resolution No. 174/2024/QH15 dated 30 November 2024 and Decree No. 174/2025/NĐ-CP dated 30 June 2025 of the Government guiding Resolution No. 204/2025/QH15 dated 17 June 2025 of the National Assembly.

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

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

	Ending balance	Beginning balance
Total accounting profit before tax	1.234.676.731	16.151.570.676
Increases/(decreases) of accounting profit to determine taxable income:		
Other increases	-	*2.763.097.916*
Decreases	-	-
Taxable income	1.234.676.731	18.914.668.592
Income exempted from tax	(74.027.758)	(44.814.783.143)
Loss brought forward from the previous years	(2.440.886.856)	-
Assessable income	(1.280.237.883)	(25.900.114.551)
Of which:		
Assessable income from property activities	*(1.280.237.883)*	(4.374.482.291)
Assessable income from other activities	-	(21.525.632.260)
Corporate income tax rate	20%	20%
Corporate income tax to be paid	-	-

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

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

17. Payables to employees

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

18. Short-term accrued expenses

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related party	***10.098.518.000***	***10.098.518.000***
Becamex Investment and Industrial Development Group – Fines for late payment	10.098.518.000	10.098.518.000
Payables to other organizations and individuals	***95.490.847.967***	***152.010.928.905***
Interest expenses	-	9.322.431.996
Accrual of construction costs	72.414.908.228	119.612.557.170
Accrual of brokerage commission	23.075.939.739	23.075.939.739
Total	**105.589.365.967**	**162.109.446.905**

19. Other payables

19a. Other short-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to related parties	***44.275.867.187***	***44.275.867.187***
Becamex Investment and Industrial Development Group – Interest on deferred payment for merchandise, services	44.275.867.187	44.275.867.187
Payables to other organizations and individuals	***206.864.209.510***	***171.775.091.630***
Proceeds from contract liquidation for project not yet disbursed to customers	20.467.921.388	25.546.725.031
Project reservation deposits	150.896.315.241	110.145.331.913
Other short-term payables	35.499.972.881	36.083.034.686
Total	**251.140.076.697**	**216.050.958.817**

19b. Other long-term payables

	Ending balance	Beginning balance
Payables to other organizations and individuals	***3.165.523.940***	***3.165.523.940***
Receipt of long-term deposits	3.165.523.940	3.165.523.940
Total	**3.165.523.940**	**3.165.523.940**

19c. Overdue debts

The Company has no other overdue payables.

20. Borrowings

20a. Short-term borrowings

	Ending balance	Beginning balance
Short-term borrowings from banks	***621.293.758.284***	***615.668.255.756***
BIDV – Binh Duong Branch (i)	462.025.399.900	455.768.946.935
VietinBank – Dong Nai Branch (ii)	126.180.073.041	126.811.023.478
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	33.088.285.343	33.088.285.343
Current portions of long-term borrowings	***405.480.121.562***	***505.480.121.562***
TPBank – Ho Chi Minh City Branch (see Note No. V.20b)	405.480.121.562	505.480.121.562
Total	**1.026.773.879.846**	**1.121.148.377.318**

The Company is solvent over short-term borrowings.

(i) The borrowing from BIDV – Binh Duong Branch is to make payment for goods and supplement capital for the implementation of the Green City detached housing project, at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement and with a maximum borrowing term of 12 months. This borrowing is secured by mortgaging the land use right certificates pertaining to the Western Land project and 08 land use right certificates pertaining to the Hoa Loi project (see Notes No. V.6 and V.10).

(ii) The borrowing from VietinBank – Dong Nai Branch is to make payment for goods and supplement capital for the implementation of the Green City detached housing project, at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement and with a maximum borrowing term of 12 months. This borrowing is secured by mortgaging 4 land use rights pertaining to the Phu Chanh project, 1 land use right pertaining to the Hoa Loi project, 01 land use right in Chon Thanh and certain tangible fixed assets (see Notes No. V.8 and V.10).

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

	Beginning balance	Increase during the year	Transfer from long-term borrowings	Allocation of bond issuance expenses	Amount repaid during the year	Ending balance
Short-term borrowings from banks	615.668.255.756	153.879.445.882	-	-	(148.253.943.354)	621.293.758.284
Current portions of long-term borrowings	505.480.121.562	-	-	-	(100.000.000.000)	405.480.121.562
Total	**1.121.148.377.318**	**153.879.445.882**	**-**	**-**	**(248.253.943.354)**	**1.026.773.879.846**

20b. Long-term borrowings

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

- The Credit Facility Agreement No. 239/2024/HDTD/NOH with the credit limit of VND 400.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Social House project - Viet Sing Zone 6 at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The maximum principal repayment term is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging 2 rights to use land at the Hoa Loi project (see Note No. V.10) and all property rights incurred from the Social House Development and Investment Cooperation Contract No. 29/07/2024/HĐVT/HĐ signed on 30 July 2024 between the Company and Becamex Investment and Industrial Development Group.
- The Credit Facility Agreement No. 42/2025/HDTD/NOH with the credit limit of VND 370.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the Green City detached housing project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The maximum principal repayment term is 18 months, starting from the disbursement date. This borrowing is secured by mortgaging one right to use land at the Hoa Loi project (see Note No. V.10) and the receivable amount incurred from the Construction Contract No. 15/HĐTCXD/2024 signed on 06 December 2024 between the Company and Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company.
- The Credit Facility Agreement No. 139/2025/HDTD/NOH with the credit limit of VND 800.000.000.000. This borrowing is to supplement the capital for the implementation of the TDC Plaza project at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The borrowing term is 48 months, the principal grace period is 18 months, and the interest grace period is 12 months from the date of the first disbursement. This borrowing is secured by mortgaging one right to use land at the TDC Plaza project (see Note No. V.10). As of 31 March 2026, no disbursements had been made under this agreement.
- The Credit Facility Agreements No. BIC.DN.570.300126 and BIC.DN.508.300126 with the credit limit of VND 40.800.000.000. This borrowing is for the purpose of capital reimbursement for the transfer of land use rights and the construction of factories and concrete batching plants at Plot No. 43, Map Sheet No. 69, Minh Thanh Ward, Chon Thanh Town, Binh Phuoc Province (currently Chon Thanh Ward, Dong Nai Province) at the interest rate specified in each borrowing acknowledgement. The loan term is 120 months. This borrowing is secured by mortgaging 01 land use right in Chon Thanh.

The Company is solvent over long-term borrowings.

Repayment schedule of long-term borrowings is as follows:

	Total debts	1 year or less	More than 1 year to 5 years
Ending balance			
Long-term borrowings from banks	509.530.946.896	405.480.121.562	104.050.825.334
Total	**509.530.946.896**	**405.480.121.562**	**104.050.825.334**
Beginning balance			
Long-term borrowings 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**

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

	Current year	Previous year
Beginning balance	108.605.241.038	152.642.153.587
Increase	38.471.064.813	82.908.387.044
Amount repaid during the year	(43.025.480.517)	(5.233.741.534)
Transfer to short-term borrowings	-	-
Ending balance	**104.050.825.334**	**230.316.799.097**

20c. Overdue borrowings

The Company has no overdue borrowings.

21. Bonus and welfare funds

	Beginning balance	Disbursement	Ending balance
Bonus and welfare funds	15.729.619.703	(4.689.292.839)	11.040.326.864
Bonus fund of the Executive Board	774.627	-	774.627
Total	**15.730.394.330**	**(4.689.292.839)**	**11.041.101.491**

22. Owner's equity

22a. Statement of changes in owner's equity

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

22b. Details of owner's capital

	Ending balance	Beginning balance
Becamex Investment and Industrial Development Group	607.005.000.000	607.005.000.000
Richards Holdings Investment Joint Stock Company (formerly known as An Phu Gia Holdings Corporation)	101.500.000.000	101.500.000.000
HDTBCONS Investment Joint Stock Company (formerly known as Hai Dang TBCONS Investment Joint Stock Company)	97.000.000.000	97.000.000.000
Other shareholders	466.775.000.000	466.775.000.000
Total	**1.272.280.000.000**	**1.272.280.000.000**

22c. Shares

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

Par value per outstanding share: VND 10.000.

VI. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sales of goods and provisions of services

1a. Gross revenue

	Current year	Previous year
Revenue from sales of construction materials	39.192.043.163	25.840.099.677
Revenue from sales of finished goods	50.516.303.715	38.164.474.237
Revenue from sales of real estate	18.032.187.414	20.715.891.366
Revenue from construction contracts	58.726.593.308	656.609.661
Revenue from provisions of services	8.488.488.683	2.486.615.255
Total	**174.955.616.283**	**87.863.690.196**

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

Apart from sales of goods and service provisions to subsidiaries, joint ventures and associates presented in Note No. V.12, the Company also has sales of goods and service provisions to related parties other than its subsidiaries, joint ventures, and associates as follows:

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Sales of merchandise, finished goods	13.553.241	220.315.024
Construction of works	53.433.866.035	-
Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group – Binh Duong Complex Development Management Board		
Sales of merchandise, finished goods	-	7.710.185
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	88.912.066	602.913.889
IJC Construction One Member Limited Company		
Sales of merchandise, finished goods	653.548.609	-
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company		
Sales of merchandise, finished goods	9.315.525.892	-

2. Revenue deductions

This item mainly includes real estate returns.

3. Cost of sales

	Current year	Previous year
Costs of construction materials	37.690.873.191	25.439.842.291
Costs of finished goods	42.781.920.004	29.636.308.614
Costs of real estate	13.491.628.026	17.234.607.411
Costs of construction services	37.318.257.209	656.609.661
Costs of services provided	2.580.162.541	1.243.342.543
Costs of sales returns	-	(3.672.435.415)
Total	**133.862.840.971**	**70.538.275.105**

4. Financial income

	Current year	Previous year
Demand deposit interest	14.656.165	4.741.823
Profit from business cooperation contract	74.027.758	44.810.873.204
Total	**88.683.923**	**44.815.615.027**

5. Financial expenses

	Current year	Previous year
Interest expenses	16.157.878.095	18.899.006.991
Allocation of bond issuance expenses	-	1.575.000.000
Total	**16.157.878.095**	**20.474.006.991**

6. Selling expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	2.738.920.192	2.259.786.511
Materials, packages	-	6.835.858
Depreciation/(amortization) of fixed assets	19.047.159	8.932.128
Brokerage commission expenses	-	993.069.876
Expenses for external services	2.272.244.204	496.614.834
Other expenses	252.316.679	3.270.999.085
Total	**5.282.528.234**	**7.036.238.292**

7. General and administration expenses

	Current year	Previous year
Expenses for employees	8.048.477.856	6.039.985.733
Administrative supplies	114.872.622	179.571.809
Tools, supplies	-	42.422.731
Depreciation/(amortization) of fixed assets	450.346.501	472.433.607
Expenses for external services	4.441.546.425	550.160.275
Other expenses	4.782.855.175	6.866.769.680
Total	**17.838.098.579**	**14.151.343.835**

8. Other income

	Current year	Previous year
Fines for contract violation	2.944.037	-
Other income	3.106.848	66.086.638
Total	**6.050.885**	**66.086.638**

9. Other expenses

	Current year	Previous year
Fines for contract violation	213.920.865	61.267.935
Tax fines, taxes collected in arrears	-	123.988.710
Other expenses	460.407.616	206.943
Total	**674.328.481**	**185.463.588**

10. Earnings per share

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

11. Operating costs by factors

	Current year	Previous year
Materials and supplies	70.505.697.469	94.765.689.595
Labor costs	22.044.433.111	17.004.612.749
Depreciation/(amortization) of fixed assets	1.835.788.993	1.685.911.413
Expenses for external services	146.200.384.696	44.172.609.198
Other expenses	6.471.858.284	13.386.050.113
Total	**247.058.162.553**	**171.014.873.068**

VII. OTHER DISCLOSURES

1. Transactions and balances with related parties

The Company's related parties include key management personnel, their related individuals and other related parties.

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

The key management personnel comprise: members of the Board of Directors and the Executive Board (Board of Management). The key management personnel's related individuals are their close family members.

Transactions with the key management personnel and their related individuals

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

Receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals

The receivables from and payables to the key management personnel and their related individuals are presented in Note No. V.15.

Remuneration of the key management personnel and the Supervisory Board

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Current year				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong - Chairman	-	-		-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	-	-		-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Supervisory Board	**87.365.780**	**51.654.980**	-	**139.020.760**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	87.365.780	51.654.980		139.020.760
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of Management	**862.905.646**	**483.457.331**	-	**1.346.362.977**
Mr. Doan Van Thuan - General Director	303.628.402	171.633.219	-	475.261.621
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	217.775.646	123.624.422	-	341.400.068

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Mr. Le Van Hien – Deputy General Director	231.501.598	121.959.690	-	353.461.288
Mr. Nguyen Thanh Trung - Deputy General Director	110.000.000	66.240.000	-	176.240.000
Total	**950.271.426**	**535.112.311**	-	**1.485.383.737**

	Salary	Bonus	Compensation	Total remuneration
Previous year				
Board of Directors	-	-	-	-
Mr. Quang Van Viet Cuong - Chairman	-	-	-	-
Mr. Doan Van Thuan – Vice Chairman	-	-	-	-
Mr. Dang Dinh Phuc - Independent Member	-	-	-	-
Mr. Le Van Hien - Member	-	-	-	-
Mr. Ho Hoan Thanh - Member	-	-	-	-
Supervisory Board	**57.118.141**	**29.355.230**	-	**86.473.371**
Mr. Nguyen Hai Hoang – Head of the Board	-	-	-	-
Ms. Nguyen Thi Tuyet Loan - Member	57.118.141	29.355.230	-	86.473.371
Ms. Huynh Thi Que Anh - Member	-	-	-	-
Board of Management	**455.611.440**	**266.157.311**	-	**721.768.751**
Mr. Doan Van Thuan - General Director	160.899.000	91.671.213	-	252.570.213
Mr. Ho Hoan Thanh – Deputy General Director	126.983.400	71.299.832	-	198.283.232
Mr. Le Van Hien - Deputy General Director	107.426.040	59.077.004	-	166.503.044
Mr. Nguyen Thanh Trung - Deputy General Director	60.303.000	44.109.262	-	104.412.262
Total	**512.729.581**	**295.512.541**	-	**808.242.122**

1b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Company include:

Related parties	Relationship
Becamex Investment and Industrial Development Group	Significant shareholder
Becamex Investment and Industrial Development Group – Binh Duong Complex Development Management Board	Branch of Becamex Investment and Industrial Development Group
Ha Tien Kien Giang - Becamex Cement Joint Stock Company	Subsidiary
Becamex Construction Material Joint Stock Company	Subsidiary
Sinviet J.I Co., Ltd.	Jointly controlled entity
Eastern International University	Associate
Becamex Urban Development Joint Stock Company	Group Company
My Phuoc Hospital Joint Stock Company	Group Company
Becamex International General Hospital Joint Stock Company	Group Company

Related parties	Relationship
Becamex IDC - Block 71 Startup Support MTV Company Limited	Group Company
Binh Duong Construction and Civil Engineering Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Binh Duong Rubber Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
SetiaBecamex Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Savi Pharmaceutical Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Tokyu Co., Ltd.	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Eastern Educational Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
BW Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex Binh Dinh Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Vietnam - Singapore Smart Energy Solutions Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
East Saigon Investment and Industrial Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Becamex - VSIP Power Investment and Development Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
VSIP Can Tho Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
Ho Chi Minh City- Thu Dau Mot - Chon Thanh Expressway Joint Stock Company	Associate of Becamex Investment and Industrial Development Group
MTV Aspire Company Limited	Subsidiary of Eastern International University
VSIP Hai Phong Co., Ltd.	Related company of Vietnam – Singapore Industrial Park Joint Venture Co., Ltd.
IJC Construction One Member Limited Company (formerly known as 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 Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company
Becamex Binh Phuoc Power Joint Stock Company	Subsidiary of Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company

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

	Current year	Previous year
Becamex Investment and Industrial Development Group		
Purchase of merchandise and services	1.957.610.436	90.909.091
Viet Nam Technology & Telecommunication Joint Stock Company		
Purchase of services, merchandise, construction services	1.070.390.000	253.021.162
WTC Binh Duong One Member Company Limited		
Purchase of services	34.140.000	-
Becamex Binh Phuoc Infrastructure Development Joint Stock Company		
Purchase of merchandise and services	67.025.282	43.305.613
VNTT Solutions Company Limited		
Purchase of services and merchandise	135.000.000	135.000.000
VSIP Hai Phong Co., Ltd.		
Temporarily-shared profit from business cooperation	74 027 758	44.810.873.204
Receipt of profit from business cooperation	20.000.000.000	-
Reimbursement of capital contribution for business cooperation	-	139.840.669.585

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.

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

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

2. Segment information

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

2a. Information on business segments

The Company has the following major business segments:

- Commerce: trading in construction materials.
- Manufacturing: manufacturing hot asphalt concrete.
- Real estate: investing, trading in apartments, land plots, etc.
- Construction: external construction services.
- Others: service provisions.

2b. ***Information on geographical segment***

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

3. Subsequent events

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

Approved,23 April 2026

Duong Thi Tam	**Huynh Thi Ngoc Tuyet**	**Doan Van Thuan**
Preparer	**Chief Accountant**	**Legal representative**

BINH DUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT - STOCK COMPANY

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

FINANCIAL STATEMENTS

The first quarter of the fiscal year ending 31 December 2026

Appendix 01: Statement of changes in owner's equity

Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Other sources of capital	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	1.000.000.000.000	1.841.123.840	4.640.739.814	115.282.049.910	20.655.537.964	1.142.419.451.528
Profit in the previous period	-	-	-	-	16.151.570.676	16.151.570.676
Ending balance of the previous period	**1.000.000.000.000**	**1.841.123.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**36.807.108.640**	**1.158.571.022.204**
Beginning balance of the current year	1.272.280.000.000	51.550.643.840	4.640.739.814	115.282.049.910	194.007.290.535	1.637.760.724.099
Profit in the current period	-	-	-	-	1.234.676.731	1.234.676.731
Ending balance of the current period	**1.272.280.000.000**	**51.550.643.840**	**4.640.739.814**	**115.282.049.910**	**195.241.967.266**	**1.638.995.400.830**

Approved, 23 April 2026

Duong Thi Tam
Preparer

Huynh Thi Ngoc Tuyet
Chief Accountant

M.S.D.N: 3700413... C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG
P.BÌNH DƯƠNG-TP.HỒ CHÍ MINH

Doan Van Thuan
Legal representative